

DE LA DIFFICULTÉ DE TROUVER DU FONCIER POUR LES ENTREPRISES



Vincent Le Baliner, fondateur et dirigeant de la société réunionnaise Inovista, sillonne le territoire mahorais depuis huit ans maintenant.

Les cabinets Inovista et Aménagement conseil se sont intéressés à l'immobilier d'entreprise à Mayotte. Le constat, présenté à l'hôtel Sakouli, ce mercredi 21 septembre, est édifiant. Il faudrait 1.5 million de mètres carrés en 2032 pour combler les besoins en foncier destiné aux sociétés. Et surtout, les deux boîtes invitent les décideurs à développer d'autres territoires pour désengorger une commune de Mamoudzou déjà saturée.

"Ça fait des années qu'on vient sur le territoire et c'est compliqué pour avoir des données", reconnaît Vincent Le Baliner. Le fondateur et dirigeant de la société réunionnaise Inovista a donc demandé à son équipe de s'attaquer au problème. Il était à Sakouli, ce mercredi, pour présenter ce qu'il en est ressorti, à savoir une étude intitulée "Immobilier d'entreprise à Mayotte : portrait et prospective territoriale". Dans la salle, promoteurs immobiliers mahorais, représentants des collectivités locales et même le sénateur Thani Mohamed Soilihi ont écouté avec attention les résultats, présentés aussi par Irfani Toybou, le gérant du cabinet mahorais Aménagement Conseil.

Car l'enjeu est important. Même si le département reste le plus pauvre de France, il a déjà des gros besoins en termes de parc immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, magasins). "Le parc actuel mahorais est de 257.000 mètres carrés, il en faudrait 421.000 de plus !", continue le gérant d'Inovista. Les projections sur dix ans réalisées par sa société indiquent que ce n'est que le début du problème. L'accroissement de la population et donc du nombre d'emplois fait monter ce besoin à "1.5 million de mètres carrés en 2032". L'équivalent en besoin foncier monterait alors à 210 hectares à chercher sur une île de 374 kilomètres carrés.

Mamoudzou saturée, où trouver les hectares ?



Pour les collectivités et entrepreneurs présents, le diagnostic des deux sociétés de conseil va permettre d'avoir quelques perspectives économiques sur le territoire.

Les deux conseillers sont formels. Si trouver du foncier est nécessaire, il faut regarder dorénavant autre part qu'à Mamoudzou pour aller en chercher. "Il faut rééquilibrer les territoires. Tout concentrer crée des difficultés d'organisation", insiste Vincent Le Baliner, prenant comme exemple les embouteillages déjà récurrents sur l'île. En fonction des plans locaux d'urbanisme, les cabinets ont identifié plusieurs communes et des zones d'activité économiques susceptibles d'accueillir des entreprises. "On ne dit pas que Kawéni, c'est fini (N.D.L.R. le village concentre déjà 165.000 mètres carrés d'immobilier d'entreprise). Mais le tissu économique va avoir besoin de se déconcentrer", estime le conseiller en immobilier. Avec Irfani Toybou,

il conseille de se pencher vers la ZAE Vallée III à Longoni, où il reste de la place, mais également à Combani où l'implantation d'entreprises dans la nouvelle ZAE a commencé. D'autres zones en projet comme Malamani, Chirongui, Coconi ou les Badamiers à Dzaoudzi sont de nouveaux pôles économiques intéressants à leurs yeux.

Plus proche de Mamoudzou et sur le territoire de la communauté d'agglomération du chef-lieu (Cadéma), celle d'Ironi Bé et ses quinze hectares pourraient aussi permettre aux entreprises de se développer. Pas sûr cependant que cela ne règle les problèmes de bouchons.

Alexis Duclos