

# Mayotte : la pénurie d'immobilier d'affaires freine la croissance

**Océan Indien.** Plus densément peuplé, moins équipé, le 101<sup>e</sup> département français cumule les handicaps comparé au reste de la France et des autres départements et régions d'Outre-mer. L'immobilier d'entreprise ne fait pas exception, avec un marché "opaque" où l'offre est quasi inexistante. La croissance économique de l'île aux parfums s'en trouve d'autant freinée.

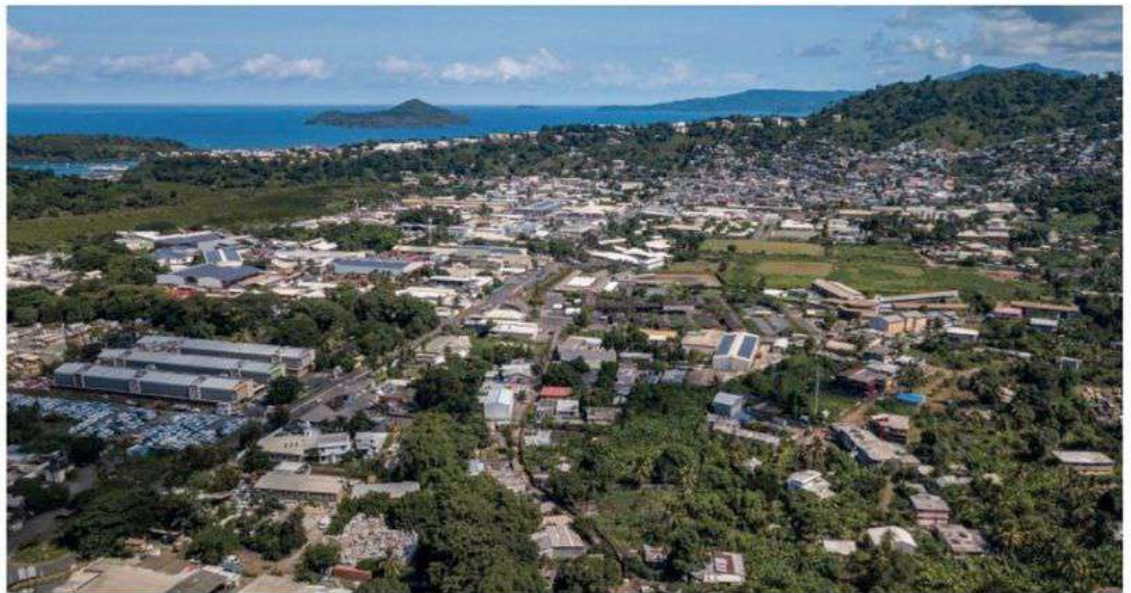
**S**elon une étude du cabinet Inovista Consulting & Research, présentée cette semaine à Mayotte, 91% des entreprises mahoraises pensent que le territoire a un parc immobilier trop faible, 66% considèrent leur situation immobilière non adaptée à leur activité et 45% qualifient le marché d'opaque.

Plus petit département français, Mayotte pâtit d'une forte contrainte foncière. Pour la première fois, une étude s'intéresse de manière approfondie et globale à l'immobilier d'entreprise de l'île aux parfums et permet d'en quantifier le parc. À travers l'analyse d'un grand nombre de données, cette étude participe à l'identification précise des besoins sur le territoire. En effet, l'immobilier d'entreprise est un moyen privilégié de développement économique et urbain. Sur Mayotte, le nombre d'emplois à créer dans les 10 années à venir est estimé à 47 800, soit 4 345 emplois chaque année.

L'immobilier d'entreprise dispose d'un parc d'environ 250 000 m<sup>2</sup> de bâti dédié à l'activité économique. Malgré les efforts consentis ces dernières années, il faudrait encore augmenter de 260% le parc de locaux d'activité pour répondre aux besoins actuels des entreprises. Ce qui représente en substance 420 000 m<sup>2</sup> complémentaires.

Actuellement, un salarié du secteur tertiaire marchand dispose en moyenne de 7 m<sup>2</sup>, c'est moins que la surface minimum préconisée, qui est de 11 m<sup>2</sup> par personne et 15 m<sup>2</sup> par personne dans les espaces bruyants type open-space. Il faudrait, toujours dans ce sens, multiplier par 5 la surface de commerces pour loger ses quelque 6 500 emplois existants.

"Ces surfaces nécessaires mais inexistantes entraînent de multiples problématiques pour l'ensemble de la population au quotidien : la sécurisation des approvisionnements, les débouchés pour la production locale, l'accessibilité à certains services... Plus globalement, il n'est pas possible d'envisager un développement économique sans réfléchir à la réparti-



Un développement de ses structures immobilières permettrait de favoriser la croissance économique de l'île aux parfums (photo France Mayotte Matin).

tion spatiale des activités économiques sur le territoire", explique Vincent Le Baliner Fondateur et dirigeant d'Inovista.

## UN ENJEU TOURISTIQUE ÉNORME

Sur les dix prochaines années, on peut ainsi estimer à environ 950 000 m<sup>2</sup> les besoins futurs en immobilier d'entreprise à Mayotte, afin d'atteindre en 2032 un parc de 1 412 000 m<sup>2</sup> de bâtis. "Des projections à moyen terme tout à fait réalistes et envisageables, alors que 518 hectares de foncier sont d'ores et déjà identifiés pour la création de zones d'activités économiques", ajoute Vincent Le Baliner.

Mayotte se trouve être un territoire dynamique et en pleine croissance mais qui connaît plusieurs freins sérieux au développement de son activité économique. De grands projets porteurs d'activité pour ce territoire insulaire, sont aujourd'hui en discussion. Le projet d'extension de l'aéroport et l'exemple phare de la piste longue pourraient notam-

ment permettre de répondre à de multiples attentes : développement du transport de marchandises, ouverture de nouvelles liaisons aériennes, doublement des activités touristiques... Avec une hausse de 8% de son activité sur un an, le principal port de Mayotte, à Longoni, devrait également arriver à saturation avant 2030, alors même qu'un doublement des besoins est attendu d'ici à 2037.

Un projet d'aménagement conséquent est porté par le gestionnaire du port en ce sens, incluant une meilleure desserte et une amélioration des flux. Malheureusement aujourd'hui, aucune surface de stockage supplémentaire de marchandises n'est prévue dans ce grand projet...

## RÉÉQUILIBRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

Sur le volet touristique, les infrastructures dédiées sont là encore sous-dimensionnées. Comparé aux 65 000 visiteurs annuels sur l'année 2019, un doublement des arrivées est attendu pour les années à venir. "Principalement dans les secteurs du tourisme d'affaires et du tourisme d'agrément. Pour proposer les 1 000 nouvelles chambres qui seront nécessaires pour absorber le développement touristique attendu, il faudra créer l'équivalent de 42 000 m<sup>2</sup> d'hébergement marchand", explique Irfani Toybou gérant d'Aménagement Conseil. Mayotte souffre actuellement d'une trop forte concentration de son activité économique autour du secteur de Mamoudzou-Kaweni. Un fait qui entraîne, d'une part, des valeurs immobilières très élevées, ainsi

qu'une congestion importante qui entraîne la saturation du réseau routier.

**"LE RÉSEAU ROUTIER DE MAYOTTE PRÉVU POUR 1000 VÉHICULES À L'HEURE, EN ACCUEIL PLUS DU DOUBLE"**

"Mamoudzou est le cœur économique du département, regroupant 51% des emplois pour seulement 28% des habitants. L'agglomération concentre à elle seule 80% des immeubles professionnels", développe Vincent Le Baliner, ajoutant que "le réseau routier de Mayotte, prévu pour 1 000 véhicules à l'heure, en accueille plus du double".

Adopté en 2018, le Plan global transports et déplacements (PGTD) prévoit de nombreux projets de requalifications de routes existantes qui pourraient permettre d'apporter une réponse aux difficultés évoquées. "Mais il demeure insuffisant en l'état pour fluidifier totalement le trafic qui est appelé lui aussi à s'accroître. Il faudrait notamment créer de nouvelles routes", ajoute-t-il.

Par ailleurs et pour créer 34 278 emplois dans le secteur marchand (hors agriculture, hébergement, restauration et secteur non marchand), ce sont 950 000 m<sup>2</sup> qu'il sera nécessaire de bâtir dans les 10 ans. "Cet objectif ne peut être mené à bien sans inclure dans la réflexion un rééquilibrage territorial indispensable, le développement d'axes de commu-

nication et d'infrastructures routières nécessaires aux déplacements, tout en incluant dès à présent des constructions à faible émission de CO<sup>2</sup> et permettant une bonne maîtrise des ressources naturelles".

Les limites sur le territoire de Mayotte sont bien réelles et le temps est déjà compté pour les efforts à réaliser au soutien de sa croissance. Mais le développement des structures immobilières qui permettront d'atteindre les objectifs affichés est envisageable et possible. Pour mobiliser le foncier, les deux entreprises proposent plusieurs pistes de réflexion comme la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée mais aussi d'associer directement les propriétaires à la réalisation des projets. "Mayotte dispose de près de 5 fois l'espace nécessaire à la construction de locaux qui permettront de créer 47 000 emplois et atteindre un taux d'emploi de 40% d'ici 2032 contre 32% en 2021", appuie Vincent Le Baliner. "Pour cela, il faudra que tous les acteurs, qu'ils soient privés ou institutionnels, coordonnent leurs efforts autour de projet cohérents et structurants pour le territoire au travers de co-production". Mayotte a les moyens intrinsèques d'inverser la tendance, en même temps que les indicateurs statistiques aujourd'hui encore défavorables. La balle est désormais dans le camp des propriétaires fonciers de l'île au lagon - publics et privés -, qui ont en main une part du destin économique de ce département le plus pauvre, mais aussi le plus jeune de France. Leur responsabilité n'en est que plus grande.



Seule infrastructure d'envergure en cours de construction aujourd'hui : le futur centre commercial de 8 000 m<sup>2</sup> à Combani (photo DR).