

L'Éco austral

LES **IDÉES** ET LES **HOMMES** DE L'OCÉAN INDIEN

8 | KENYA

Le groupe mauricien IBL va investir 95 millions de dollars

33 | RÉUNION

CYBERSÉCURITÉ ET SANTÉ AU TRAVAIL

L'heure est à la prévention

52 | MAURICE

RETOUR DES TOURISTES

La destination veut se réinventer



**CAISSE
D'ÉPARGNE
CEPAC
ENFIN
LA RECONQUÊTE !**

Christine Fabresse,
présidente du
directoire.

PÉNURIE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À MAYOTTE

Inovista chiffre les besoins à 1,4 million de mètres carrés

Offre inexistante, entreprises freinées dans leur croissance, mais réserves foncières ne demandant qu'à être aménagées : une étude d'Inovista dresse un état des lieux inédit de l'immobilier d'entreprise à Mayotte.

Par Bernard Grollier

Actif à Mayotte depuis quelques années déjà, Vincent Le Baliner, le patron d'Inovista, a décidé de passer à la vitesse supérieure en réalisant une étude qui n'avait jamais été faite jusqu'alors : recenser précisément l'immobilier d'entreprise existant dans le 101^e département français, estimer les besoins actuels et à venir, sonder les réserves de foncier économique. La filiale Consulting & Research d'Inovista s'est mise au travail, associée à Aménagement Conseil, la société de l'urbaniste mahorais Irfani Toybou. Les résultats ont été présentés le 21 septembre dernier à l'hôtel *Sakouli* de Bandréle, devant une assemblée de représentants de collectivités, de banquiers, de chefs d'entreprise et en présence du sénateur Thani Mohamed Soilihi.

Des obstacles fonciers à lever

Dans de nombreux domaines économiques et sociaux, les statistiques mahoraises donnent le vertige. Le secteur de l'immobilier d'entreprise n'est pas en reste. Avec à peine plus de 250 000 m² de bâti dédié à l'activité économique, dont 50 000 sortis de terre depuis 2014, le manque de locaux est flagrant. L'offre est inexistante, tout comme les données sur le marché, les prix encore plus élevés qu'à La Réunion et les entreprises terriblement à l'étroit. Pour répondre à la demande actuelle, en tenant compte du nombre de mètres carrés minimal pour que chaque activité fonctionne normalement,



La zone d'activités économiques de Combani, en cours d'aménagement.

il en faudrait 420 000 de plus, selon les calculs d'Inovista.

L'étude a ensuite évalué les besoins d'immobilier professionnel futurs, en se basant sur une hypothèse moyenne de l'Insee en termes de croissance économique et démographique. En dix ans, l'économie mahoraise devrait s'enrichir de 47 000 emplois. Pour les accueillir dans de bonnes conditions, il faudrait créer près d'un million de m² de bureaux, de commerces, de locaux d'activité et d'entrepôts : des constructions qui occuperaient une emprise totale de 210 hectares.

Dans plusieurs communes de l'île, des surfaces pouvant être transformées en zones d'activités ont déjà été identifiées, l'aménagement de certaines a démarré. Elles couvrent 68 hectares au to-

tal. Où trouver le reste ? Ces hectares existents, démontre l'étude, qui a passé au crible les plans locaux d'urbanisme (PLU) des 17 communes du département. Quelque 728 hectares y sont classés « AUE », destinés à l'urbanisation économique, dont 518 mobilisables immédiatement. Aucune de ces surfaces ne se trouve à Mamoudzou, totalement saturée.

En revanche, d'autres pôles d'activité commencent à émerger en Grande Terre, comme à Tsingoni ou à Combani, et ne demandent qu'à grandir. Enfin ! Un rééquilibrage géographique de l'activité économique ne serait pas un luxe au vu de la congestion des routes à l'approche de la zone de Kaweni, qui abrite à elle seule près de 65 % du bâti professionnel de Mayotte...

Mais pour maîtriser ces précieux hectares, certains obstacles d'ordre culturel devront être levés. « Lorsque le foncier appartient à des petits propriétaires, ces derniers le considèrent comme un héritage familial à conserver à tout prix en attendant de pouvoir le mettre en valeur par eux-mêmes, explique Irfani Toybou. Quand ils veulent bien le céder, c'est en général en échange d'un autre terrain. »

« Pour maîtriser le foncier et faire aboutir un projet, il existe d'autres solutions que l'approche classique de la zone d'activité, souligne Vincent Le Baliner, notamment en y associant plus directement le propriétaire du terrain. » Des formules qu'Inovista entend bien promouvoir dans le cadre du renforcement de sa présence à Mayotte.

La pénurie en chiffres

257 000 m ²	L'immobilier d'entreprise en 2022
420 000 m ²	Estimation des besoins actuels
992 000 m ²	Estimations des besoins supplémentaires à 2032
1 412 000 m ²	Cumul des besoins actuels et futurs
209,8 hectares	Équivalent en besoins de foncier

Source : Inovista.