Mardi 2 mai 2023 | n° 24 166 | 1,20 €

Le JIR
Le Journal de l'île de La Réunion

PHOTO : LUDOVIC LAÏ-YU

SALON DE LA MAISON

LES BONNES RECETTES DE LA CASE CRÉOLE

Comment bâtir un habitat durable et éco responsable ? Selon plusieurs architectes, il faut revenir aux techniques de la case créole et à la végétalisation. Pour savoir se protéger du soleil sans utiliser de climatisation. PAGES 6-7

PHOTO : LUDOVIC LAÏ-YU

DÉFILÉ DU 1ER-MAI

- Mobilisation réussie à La Réunion
- Encore des violences en métropole PAGES 2-4

RICHARD NIRLO
"Je finirai mon mandat" PAGE 10

ADOPTIONS À MADAGASCAR
Booba crée la polémique PAGE 5

TRAIL DU VOLCAN
Ayaden et Lamy en fusion PAGE 17

- **18h :** Accueil à l'hôtel Le Battant des Lames
  117 Bd Hubert Delisle à Saint-Pierre - La Réunion
- **18h15 :** Présentation de la future résidence seniors du Tampon et des avantages Pinel Outre-mer[1], suivie d'un apéritif cocktail[2]

Inscription - Places limitées
02 62 20 64 46 ou info@senioriales.com
www.senioriales.com

SENIORIALES
patrimoine & services

(1) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Informations sur www.senioriales.com.
(2) L'abus d'alcool est dangereux pour la santé.
Illustration à caractère d'ambiance @Cabinet d'Architectes Malecot&Boyer. Projet et plan paysager susceptibles de modifications.

Les coûts de matériaux et l'envolée des taux d'intérêt plombent les investissements

IMMOBILIER ENTREPRISE. Chaque année, Inovista publie son bilan sous forme d'étude sur l'immobilier d'entreprise à La Réunion. Sous dotée en foncier économique, qui plombe la création d'emplois, La Réunion est aujourd'hui confrontée à une double problématique : l'envolée des coûts de matériaux, qui surenchérissent les coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt, qui gèle de nombreux projets. Résultat, 70 millions d'euros d'opérations ont été reportées sine die.

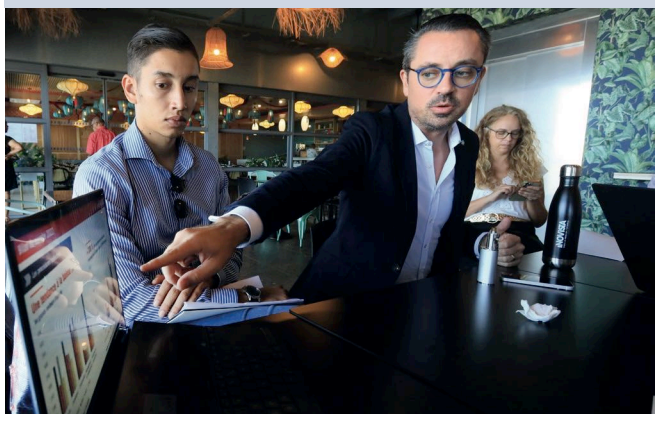
Taux de vacance, kézaco ?

Le taux de vacance appliqué au marché de l'immobilier d'entreprise représente la part des locaux vacants *(locaux commerciaux, locaux d'activités et bureaux)* disponibles à la location ou à la vente pour une période donnée. Il incarne un excellent indicateur pour mesurer l'activité économique et constitue un support pour la prise de décisions essentielles. Avec un taux à 1,3% en 2021, le marché réunionnais se retrouve dans une posture pratiquement figé en raison de l'offre insuffisante. En 2022, ce taux s'améliore légèrement mais stagne à 2%. Très loin des standards de la métropole *(aux alentours de 4%)*, mais surtout du seuil de fluidité du marché fixé à 7%.

Seulement 73 000 m² de locaux sont disponibles à La Réunion en 2022.

DE NOUVEAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'immobilier d'entreprise est désormais concerné par de nouveaux enjeux environnementaux. Le décret éco-énergie tertiaire concerne tous les bâtiments de plus de 1 000 m² avec une obligation de baisser les consommations d'énergies. *"Il va y avoir des obligations de déclaration et de contrôle. C'est un véritable enjeu entre propriétaire et locataire"*, prévient Vincent Le Baliner. La loi climat et résilience *(issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021, NDLR)* s'applique pleinement et les diagnostics énergétiques *(DPE)* arrivent dans les territoires d'outre-mer.



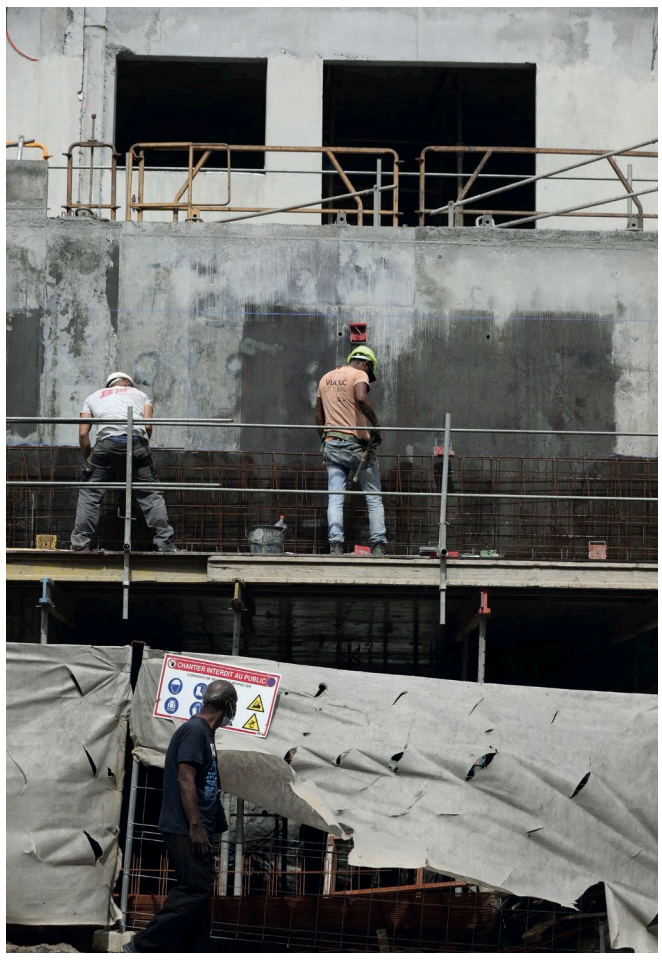
Raphaël Lallemand, responsable du département études au sein d'Inovista (à gauche sur la photo) et Vincent Le Baliner, gérant associé d'Inovista (photo L.L-Y).

En 2021, Inovista, société réunionnaise spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise, avait déjà mis les pieds dans le plat en expliquant que faute de fonciers suffisants, mais également de volonté politique, les entreprises en quête de nouveaux locaux n'arrivaient pas à se développer à La Réunion. Un problème qui est toujours d'actualité *(lire par ailleurs)*. Inovista estimait à 13 000 emplois qui ne pouvaient pas être créés *(lire nos précédentes éditions)*.

Pour 2022, Inovista a réitéré l'exercice de son étude annuelle. Cette fois-ci, le curseur a été mis sur une double problématique, à savoir l'envolée des coûts de matériaux qui surenchérissent les coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt qui gèle de nombreux projets. Une situation qui n'est pas sans conséquence pour le marché de l'immobilier d'entreprises - un marché toujours tendu avec seulement 2% de taux de vacances *(lire par ailleurs)* - puisque de nombreuses opérations ont été reportées. *"La valeur d'investissement qui a avait été programmée pour 2022 était de 100 millions d'euros sur le territoire réunionnais. Seulement 30 millions d'euros d'opérations sont sorties. 70 millions d'euros ont été reportés"*, explique Vincent Le Baliner, gérant associé d'Inovista.

+ 30 % D'AUGMENTATION SUR LE PRIX DE VENTES

Depuis 2020 en raison de la crise Covid qui a perturbé l'offre et la demande sur le plan mondial, puis la récente guerre en Ukraine, le prix des matériaux s'est envolé à La Réunion. La FRBTP et la Capeb s'étaient inquiétées de cette situation auprès de l'Etat, rapportant des hausses moyennes de l'ordre de 30% en fonction des types de matériaux (lire nos précédentes éditions). Un "double effet kiss cool" sur les opérations de construction de nouveaux bureaux, commerces ou autres locaux d'activité. En plus de voir des opérations reportées, les prix de vente au mètre-carré explosent. *"Nous sommes à + 30 % d'augmentation sur le prix de ventes des bureaux neufs, +15% d'augmentation sur le prix de vente des locaux d'activité"*, précise Raphaël Lallemand, responsable du département études au sein d'Inovista. Et cette augmentation se répercute sur les loyers qui ont fait un bon de 20% au cours de l'année 2022.



Les coûts des matériaux de construction renchérissent le prix de vente au m² (photo L.L-Y).

Autre problème, l'envolée des taux d'intérêts. *"Les taux d'intérêt aux entreprises ont progressé de 60 % entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2022. Leur évolution a été particulièrement significative à partir du troisième trimestre 2022. De surcroît, les établissements bancaires locaux prévoient un taux d'intérêt qui devrait atteindre 5 % d'ici fin 2023"*, indique Vincent Le Baliner. Cette situation qui touche les particuliers comme les entreprises entraîne une baisse des dépenses de consommations et de l'investissement, un ralentissement de la croissance économique et une limitation du nombre de crédits qui seront accordés. Pour donner une idée des répercussions, une entreprise qui avait un projet d'investissement pouvait en 2021 avec un taux encore à 1,2% achetait des bureaux de 100 m² ? Avec un taux à 5%, le projet d'achat est ramené à 76 m2. *"Son pouvoir d'achat immobilier diminue de 25%"*, poursuit-il.

MARCHÉ TOUJOURS HYPER TENDU

Cette situation ne change pas la tension rencontré sur le marché réunionnais dont le parc total compte 3,3 millions de m² *(44 % de surfaces de bureaux, 45 % de surfaces d'entrepôts et 33 % de surfaces commerciales)*. Entre 2019 et 2022, 365 000 m² ont été produits à La Réunion. Rien que sur 2022, 175 autorisations ont été délivrées pour la réalisation de nouvelles opérations et 125 000 m² ont été autorisés à la construction. Sauf que le compte n'y est pas.

Vincent Le Baliner explique qu'il reçoit toujours de nombreuses demandes d'entreprises à la recherche de nouveaux locaux, mais donne pratiquement toujours une réponse négative. Il n'y a qu'à se pencher sur les projets de recherche formulés en 2022 pour se donner une idée : 400 entreprises ont recherché 144 000 m² à 64 % en location. Si ces recherches ont été multipliées par trois depuis 2019, elles se contractent un peu par rapport à 2021 *(170 000 m² à 70 % en location)*. *"Ces demandes sont venues gonfler le stock déjà existant"*, souligne-t-il. Ce stock se monte à 410 000 m², tout type d'actifs confondus. Et dans le même temps, seulement 73 000 m² sont disponibles à La Réunion. Les tensions sur le marché réunionnais de l'immobilier d'entreprise, soulignées par Inovista en 2021 et 2022 ne semblent donc pas prêtes à se résorber, et, si l'on constate une hausse assez significative des liquidations judiciaires ces derniers mois *(effet boomerang du Covid et arrivée à échéance des PGE)*, les quelques milliers de mètres carrés ainsi libérés retrouveront rapidement preneur.

VALEUR REFUGE

Pour autant, est-ce que tout est négatif ? *"Je reste un grand optimiste. Nous revenons à une situation que nous avons connus il y a 10 ans. Il faut maintenant que tout le monde se recale. Mais la période actuelle pourrait être entre le swing et le rock. Les opérateurs ont besoin d'accompagnement. Avec cette situation tendue, il n'y a plus de place à l'amateurisme"*, concède Vincent Le Baliner. Le placement *"immobilier d'entreprise"* reste une *"valeur refuge"*. *"Alors qu'en métropole le marché de l'immobilier d'entreprise amorce une courbe descendante, La Réunion continue de voir mois après mois augmenter les prix aux mètres carrés. Dans un contexte de crise économique, le secteur pourrait bien faire figure de valeur refuge, alors qu'il affiche pour les investisseurs un rendement brut entre 6 et 8 %. Ces chiffres devaient venir à augmenter légèrement et resteraient bien au-dessus de ceux de l'immobilier résidentiel* (3 à 5 % en moyenne)", indique Inovista dans son étude.

JULIEN DELARUE
jdelarue@jir.fr