

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A LA REUNION

BILAN 2017  
& PERSPECTIVES 2018

Mars 2018

---

Votre contact : Vincent LE BALINER  
Téléphone : 02.62.34.00.34  
E-mail : [vincent.lebaliner@inovista.re](mailto:vincent.lebaliner@inovista.re)

## INOVISTA

Inovista est une société réunionnaise spécialisée dans le **conseil en immobilier d'entreprise**. Créée en 2010, elle est indépendante de tout promoteur, SEM, foncière ou société financière : c'est la garantie d'une approche sans conflit **d'intérêt, avec une vision juste et objective**.

Son champ d'intervention se concentre sur les **actifs en immobilier d'entreprise** : bureaux, locaux d'activité, entrepôts, locaux commerciaux et terrains.

Pour l'ensemble de ces actifs, elle développe quatre métiers complémentaires : la commercialisation, le conseil aux utilisateurs et investisseurs, la gestion locative et les études. Elle intervient principalement à l'île de La Réunion mais également au sein de la zone Océan Indien pour des missions spécifiques.

L'équipe d'Inovista est composée de neuf personnes aux profils complémentaires, qualifiées, expérimentées, compétentes et régulièrement formées aux évolutions économiques, juridiques et techniques de l'immobilier d'entreprise.

L'objectif d'Inovista ? **Accompagner ses clients avec professionnalisme et transparence au cœur d'un marché** en constante évolution.

## INOVISTA CONSULTING & RESEARCH : UN OUTIL INDISPENSABLE

Créée en 2016, Inovista Consulting & Research est **la filiale d'Inovista spécialisée dans** les études qui propose son expertise au travers trois types de services :

- Les notes de conjoncture ;
- Les études sectorielles ;
- Les éclairages.

Chaque production délivrée par Inovista Consulting & Research fait l'objet d'un rendu rigoureux et documenté s'appuyant sur une parfaite connaissance du marché mais également sur l'expertise des consultants présents chaque jour sur le terrain.

Nos partenariats avec des confrères ou des sociétés aux activités complémentaires (cabinet de conseil, urbaniste, avocat, ...) à La Réunion et en Métropole nous permettent de répondre à vos demandes les plus complexes.

Inovista Consulting & Research propose une vision globale du territoire réunionnais et de son marché notamment au travers la publication d'études et de chiffres clés. Ces données autour du parc d'immobilier d'entreprise à la fois qualitatives et quantitatives sont nouvelles à La Réunion et uniquement publiées par Inovista.

Outil indispensable de compréhension des mécanismes du marché, Inovista Consulting & Research contribue à toujours mieux conseiller et accompagner ses clients décideurs privés ou publics dans leur développement.

## SOMMAIRE

Inovista.....	1
Inovista Consulting & Research : un outil indispensable .....	1
SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE.....	3
BUREAUX.....	5
Activité transactionnelle.....	5
Disponibilités actuelles.....	6
Demande enregistrée .....	6
Valeurs locatives et prix de vente .....	7
LOCAUX D'ACTIVITE & ENTREPOTS .....	8
Activité transactionnelle.....	8
Demande enregistrée .....	8
Valeurs locatives et prix de vente .....	9
Disponibilités actuelles.....	9
LOCAUX COMMERCIAUX .....	10
Activité transactionnelle.....	10
Demande enregistrée .....	10
Disponibilités actuelles.....	10
Valeurs locatives et prix de vente .....	11

La CINOR .....	13
Activité transactionnelle.....	13
Disponibilités actuelles.....	13
Valeurs locatives et prix de vente .....	13
La CIREST .....	14
Activité transactionnelle.....	14
Disponibilités actuelles.....	14
Valeurs locatives et prix de vente .....	14
Le TCO .....	15
Activité transactionnelle.....	15
Disponibilités actuelles.....	15
Valeurs locatives et prix de vente .....	15
La CIVIS .....	16
Activité transactionnelle.....	16
Disponibilités actuelles.....	16
Valeurs locatives et prix de vente .....	16
BILAN 2017 .....	18
PERSPECTIVES 2018 .....	18
LEXIQUE .....	19

## PREAMBULE

Après une année 2017 particulièrement riche en productions, partenariats, échanges et rencontres, Inovista Consulting & Research vous livre, en ce début d'année 2018, les données exclusives du bilan 2017 du **marché réunionnais de l'immobilier d'entreprise.**

Aussi, il s'agit pour nous de vous offrir une vision globale et objective du marché des locaux professionnels à La Réunion en observant à la fois les disponibilités actuelles, la demande, les valeurs **et l'activité** transactionnelle. Cette analyse est délivrée par type d'actifs (bureaux, locaux d'activité et entrepôts, locaux commerciaux) et par microrégion afin d'offrir des données les plus complètes possibles. Faute de données consolidées, le zoom sur le territoire de la CASUD n'a pas pu être réalisé.

Les données utilisées pour l'élaboration de cette note sont issues des bases de données internes d'Inovista qui, grâce à ses activités transactionnelle et de gestion, récolte les informations autour des mouvements enregistrés sur le territoire, les offres existantes mais également la demande exprimée. Ces données sont complétées via notre très large réseau de clients et partenaires qui nous fournissent des informations quant aux mouvements enregistrés sur leur parc qu'il soit public ou privé. Enfin, cette base est également alimentée par le fichier PERVAL fourni par les notaires et relevant l'ensemble des mouvements de La Réunion ainsi que par l'achat de données via des sociétés productrices de données spécifiques répondant à nos besoins.

## BILAN 2017 **PAR TYPES D'ACTIFS**

Activité transactionnelle  
Disponibilités immédiates  
Demande enregistrée  
Valeurs locatives et prix de vente

## BUREAUX

### Activité transactionnelle

Le nombre de transactions de bureaux a fortement augmenté avec 79 mouvements recensés en 2017 contre 46 en 2016 et 34 l'année précédente. Le volume total des transactions a plus que doublé, avec 19 981 m<sup>2</sup> loués ou vendus contre 9 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2016 et 5 200 m<sup>2</sup> en 2015. Le marché poursuit son évolution avec un rythme encore plus soutenu que les trois années précédentes.

Ces mouvements concernent des surfaces de bureaux moyennes **d'environ 250 m<sup>2</sup>** ; on remarque cependant une multiplication des transactions sur des surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup> qui représentent 56 des 79 mouvements identifiés.

Les ventes de bureaux sont en net recul par rapport aux années précédentes avec seulement 11 cessions contre 21 en 2017 et moins de 36% des surfaces transactées.

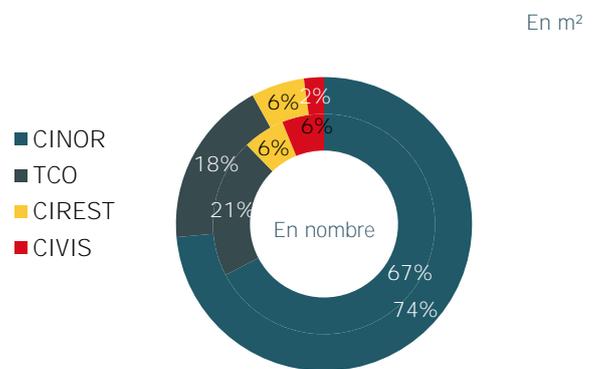
Avec 37 transactions et près de 13 000 m<sup>2</sup> de surfaces placées, soit 64% des surfaces, le secteur Nord confirme son leadership sur le marché réunionnais. La microrégion attire de nombreuses entreprises et, comme les années précédentes, les transactions enregistrées en 2017 attestent du dynamisme de cette zone.

La microrégion Ouest occupe toutefois la deuxième place avec des surfaces transactées moyennes de 115 m<sup>2</sup>. La CIVIS gagne peu à peu du terrain et enregistre, comme le TCO, 17 transactions. Toutefois, au sein de ce territoire les lots moyens sont moindres, en moyenne 40 m<sup>2</sup>.

En cette année 2017, la CIREST s'illustre également avec 8 transactions enregistrées représentant plus de 4 500 m<sup>2</sup> soit 2 500 m<sup>2</sup> de plus qu'au sein de la microrégion Ouest.

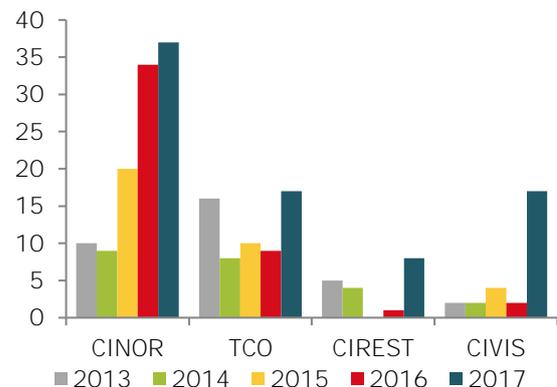
Faute d'offres disponibles et de biens répondant aux attentes des entreprises, aucune transaction de bureaux n'a été enregistrée au sein du territoire de la CASUD.

Demande placée de bureaux en 2017



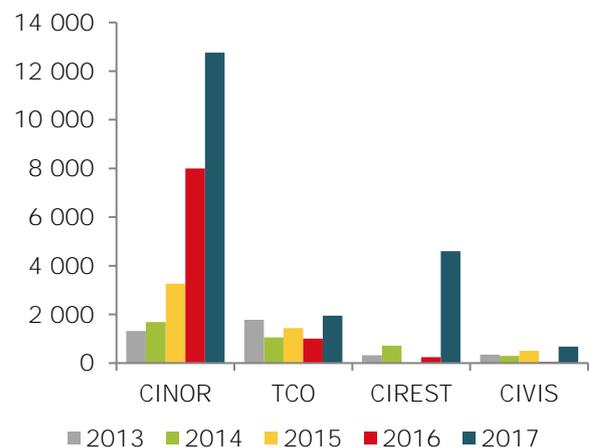
Source : Inovista C&R – Mars 2018

Nombre de transactions de bureaux par secteur



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) par secteur



Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Disponibilités actuelles

A l'image des deux dernières années, le stock de surfaces de bureaux continue de s'étoffer.

Aussi, plus de 30 000 m<sup>2</sup> vacants sont recensés en 2017. Toutefois, seules 50 offres sont recensées sur le territoire réunionnais contre 60 en 2015. On note donc une baisse constante du **nombre d'offres** depuis 2013 et en parallèle une nette augmentation des surfaces proposées.

L'offre neuve ou restructurée compte aujourd'hui pour moins de 30% du stock disponible soit environ 9 000 m<sup>2</sup> disponibles immédiatement. L'essentiel de cette offre de classe A se trouvant dans la microrégion Nord de l'île.

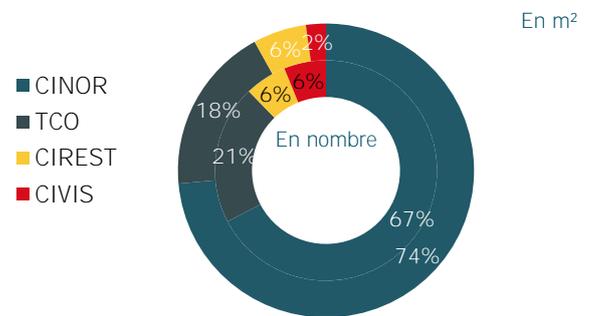
Plus que jamais, et sans réelle surprise, la répartition géographique de l'offre immédiate fait la part belle au Nord avec plus de 72% des disponibilités (près de 22 000 m<sup>2</sup> relevés). Toutefois, ce volume est à nuancer puisqu'environ ¼ de ces surfaces sont aujourd'hui obsolètes. L'Ouest arrive en deuxième position avec 5 456 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles. Sur les autres secteurs (CIVIS et CIREST) les disponibilités de bureaux sont nettement plus réduites, de l'ordre de 645 m<sup>2</sup> et moins de 1 800 m<sup>2</sup>. Aucune offre n'a été enregistrée sur la CASUD.

L'observation de ces disponibilités reflète un taux de vacance moyen sur l'île de La Réunion de l'ordre de 4%, un chiffre très bas par rapport aux moyennes françaises qui avoisinent les 7% en Ile-de-France et les 5% à l'échelle des grandes métropoles françaises. Toutefois, cette valeur a gagné 1 point entre 2016 et 2017. Les variations de ce taux sont significatives selon les secteurs considérés : moins de 0,5% sur la CIVIS qui fait pourtant face à une demande grandissante à 6,4% dans la microrégion Nord.

### Demande enregistrée

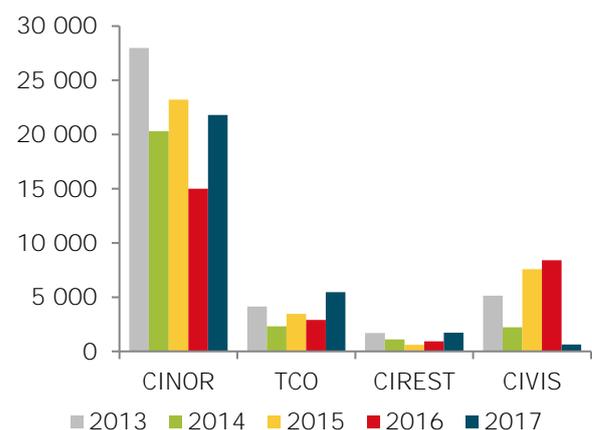
Les recherches de bureaux représentent 84 demandes et près de 10 300 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires recherchées à La Réunion. En 2016, ce sont 91 demandes représentant 18 000 m<sup>2</sup> recherchées qui étaient comptabilisées.

### Disponibilités immédiates de bureaux en 2016



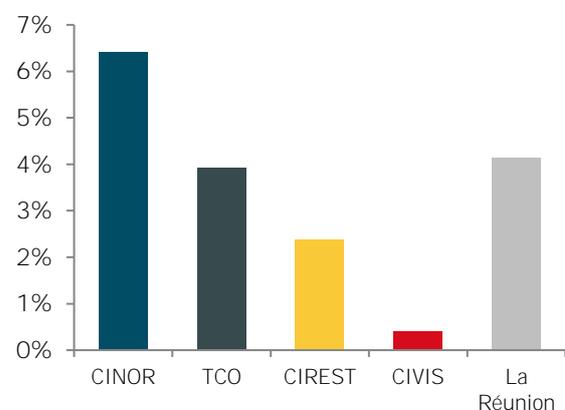
Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Volume de bureaux immédiatement disponibles (en m<sup>2</sup>) par secteur



Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Taux de vacance des bureaux en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

La majorité des demandes porte sur des locaux à la location avec 70% des surfaces recherchées.

La CINOR et le TCO demeurent les microrégions les plus prisées et comptabilisent respectivement 47 et 17 demandes. Les autres territoires regroupent 20 demandes.

### Valeurs locatives et prix de vente

Les valeurs locatives de transactions de bureaux sont en nette hausse par rapport à 2016 alors que les valeurs vénales relevées sont en baisse.

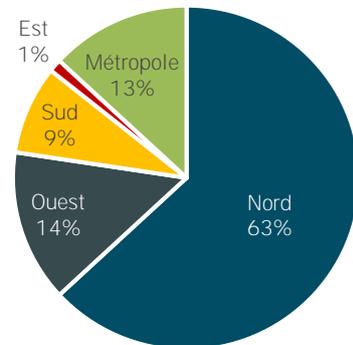
Les valeurs diffèrent fortement entre les différentes microrégions de l'île, de **13€ HT/HC/m<sup>2</sup>/mois dans l'Est à 24€ HT/HC/m<sup>2</sup>/mois** au sein du TCO. Il en est de même avec les prix de vente qui voient presque leur prix doubler d'une microrégion à l'autre.

Cette hausse des valeurs locatives et vénales moyennes enregistrées s'explique par une nette amélioration des prestations proposées pour ce type d'actif ainsi que par une raréfaction des nouvelles offres justifiant ainsi cette évolution des coûts.

**L'année 2017** se caractérise, au niveau des bureaux, par :

- Une nette hausse des valeurs locatives mais une baisse des valeurs vénales ;
- Des surfaces moyennes transactées de 250 m<sup>2</sup> ;
- **Une offre qui s'étoffe mais qui n'est pas** toujours adaptée aux besoins des entreprises ;
- Une microrégion Nord concentrant la majorité des offres et des transactions.

Provenance des entreprises en recherche de bureaux en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€ HT/m<sup>2</sup>) en 2017

Secteur	Valeurs locatives moyennes	Prix de vente moyen
Nord	19	2 847
Ouest	24	2 848
Est	13	1 579
Sud	23	1 501
La Réunion	21	2 586

Source : Inovista C&R – Mars 2018

## LOCAUX D'ACTIVITE & ENTREPOTS

### Activité transactionnelle

Depuis 2015, un vrai dynamisme est à relever autour du marché des locaux d'activité et entrepôts. Les résultats montrent, en effet, un volume placé de l'ordre de 32 100 m<sup>2</sup> dans 63 transactions, soit légère baisse de 5 000 m<sup>2</sup> par rapport à 2016. Cette année, les transactions de locaux d'activité et d'entrepôts sont dépassées, en nombre, par les locaux tertiaires qui prennent la tête du marché.

Contrairement aux années précédentes, les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup> ont rencontrés un franc succès et représentent 67% des transactions. Face à une absence d'offres de grande taille, le lot moyen transacté s'affiche à 517 m<sup>2</sup>. Comme l'année passée, la location devient le mode d'occupation le plus prisé. En effet, 86% des entreprises sont désormais locataires.

La microrégion Nord comptabilise la majorité des transactions enregistrées avec 42% des surfaces vendues ou louées de La Réunion. L'Ouest compte 51% des surfaces transactées. En parallèle, la CIREST profite de la pénurie d'offres et enregistre 27% des surfaces transactées de locaux d'activité et d'entrepôts. La microrégion reste boostée par la mise en commercialisation du Parc des Plaines, une opération neuve subventionnée par le FEDER développée à Saint-Benoît.

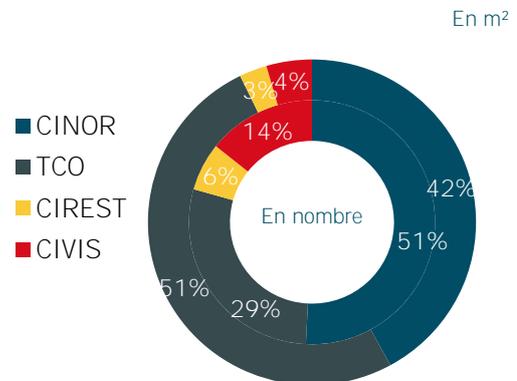
### Demande enregistrée

113 demandes d'entreprises recherchant des locaux d'activité et des entrepôts ont été comptabilisées en 2017 représentant quelques 36 340 m<sup>2</sup> recherchés contre 109 demandes et 52 200 m<sup>2</sup> en 2016.

Sur ce type d'actif, les demandes entre location et vente sont plutôt équitablement réparties avec 67 demandes à la location.

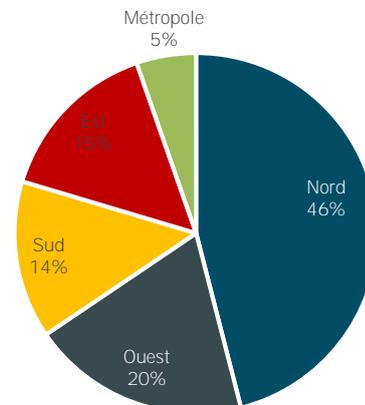
A l'image des autres actifs, la microrégion Nord est celle la plus recherchée et enregistre 56 demandes. Faute de biens disponibles dans l'Ouest, les microrégions Sud et Est enregistrent chacune 15 demandes.

## Demande placée de locaux d'activité et entrepôts en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

## Provenance des entreprises en recherche de locaux d'activité et d'entrepôts en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Valeurs locatives et prix de vente

L'analyse des transactions enregistrées met en avant des valeurs moyennes en légère hausse par rapport à l'année 2016.

Aussi, à la location, les valeurs enregistrées vont de 8€ HT/HC/m<sup>2</sup>/mois dans l'Est, où les transactions au sein du parc FEDER sont nombreuses à plus de 11€50 au sein de la microrégion Sud où l'offre adaptée est quasi-inexistante. A l'acquisition, les données récoltées nous permettent seulement de proposer deux moyennes fiables. Aussi, à l'échelle du Nord le prix moyen est de **1 448 € HT/m<sup>2</sup>** et à l'échelle régionale de **1 265 € HT/m<sup>2</sup>**.

### Disponibilités actuelles

Les **disponibilités de locaux d'activité et d'entrepôts** ne cessent de chuter. Alors qu'en 2015, 72 500 m<sup>2</sup> vacants été recensés, ils ne dépassaient pas les 42 000 m<sup>2</sup> en 2016 et passent en dessous des 20 500 m<sup>2</sup> en 2017. On assiste donc à une **réelle pénurie d'offres** (20) sur le territoire.

Cette offre est à plus de 53% regroupée au sein de la microrégion Nord. Les autres territoires se partagent donc moins de 10 000 m<sup>2</sup> vacants.

Face à des taux de vacance au plus bas, 2% en moyenne à La Réunion, le renouvellement du parc des locaux d'activité est un enjeu important pour le territoire. Le développement de nombreux projets menés par le FEDER ou par des privés est à saluer. Il faut néanmoins rester vigilant quant à l'adéquation de ces programmes aux besoins des entreprises implantées sur le territoire réunionnais.

En 2017, le **marché des locaux d'activité et des entrepôts** se caractérise par :

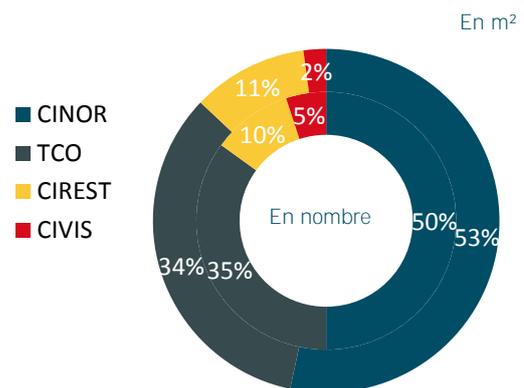
- Une pénurie de locaux disponibles,
- **La location privilégiée faute d'offres à la vente,**
- Un taux de vacance record : 2%,
- Une demande en hausse ;
- Peu de projets neufs programmés.

### Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€ HT/m<sup>2</sup>) en 2017

Secteur	Valeurs locatives moyennes	Prix de vente moyen
Nord	10.50	1 448
Ouest	11	-
Est	8	-
Sud	11.50	-
La Réunion	11	1 265

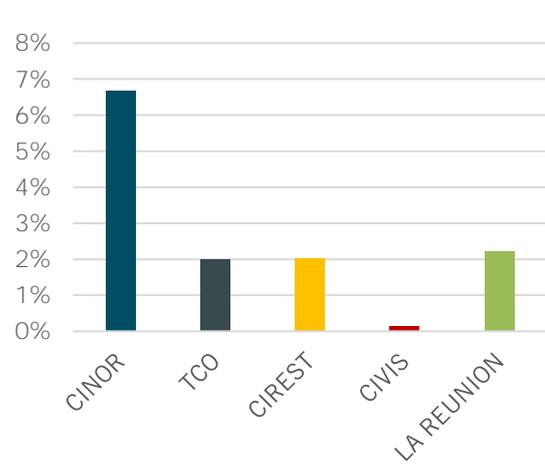
Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Disponibilités immédiates de locaux d'activité et entrepôts en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Taux de vacance des locaux d'activité en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

## LOCAUX COMMERCIAUX

### Activité transactionnelle

Près de 22 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ont été placés sur le marché en 2017, un chiffre en accord avec les surfaces placées de 2016. Ces surfaces représentent un total de 70 transactions enregistrées sur l'année.

L'essentiel des transactions se traite sur le segment des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> (33 sur les 70 recensées au total).

Faute d'offres disponibles, l'acquisition des locaux recule un peu plus chaque année au profit de la location. Aussi, alors que 58% des transactions étaient des ventes en 2016, en 2017 seules 18% des transactions de locaux commerciaux sont des ventes.

### Demande enregistrée

84 des 288 demandes enregistrées par Inovista en 2017 portent sur des locaux commerciaux. Ces demandes représentent près de 9 100 m<sup>2</sup> recherchés pour un lot moyen de 112 m<sup>2</sup>. En 2016, 91 demandes étaient recensées pour 25 000 m<sup>2</sup> recherchés.

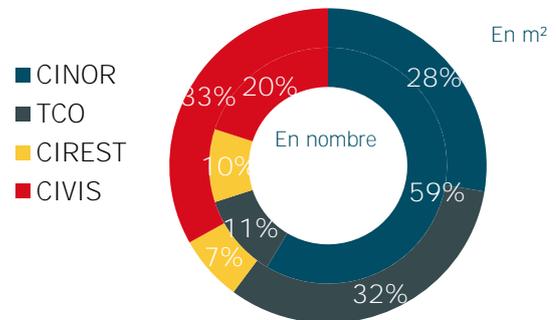
La majorité de ces recherches portent sur des biens à la location, 64% des demandes.

Les entreprises en recherche de locaux commerciaux proviennent pour plus de moitié de la microrégion Nord. Le Nord de l'île est d'ailleurs le **plus recherché pour l'implantation d'activités commerciales**, 48 des 84 demandes répertoriées.

### Disponibilités actuelles

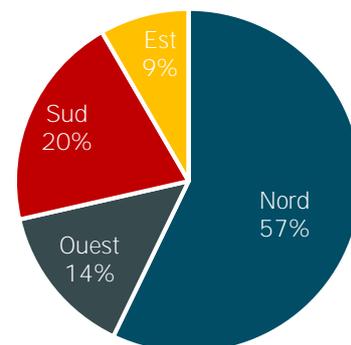
Contrairement aux deux années précédentes, on observe un repli du stock de locaux commerciaux qui est passé à 22 125 m<sup>2</sup> répartis en 44 offres en 2017, contre 54 800 m<sup>2</sup> en 2016. Le parc vacant retrouve donc les mêmes caractéristiques qu'en 2014 où 22 000 m<sup>2</sup> avaient été recensés.

### Demande placée de commerces en 2017



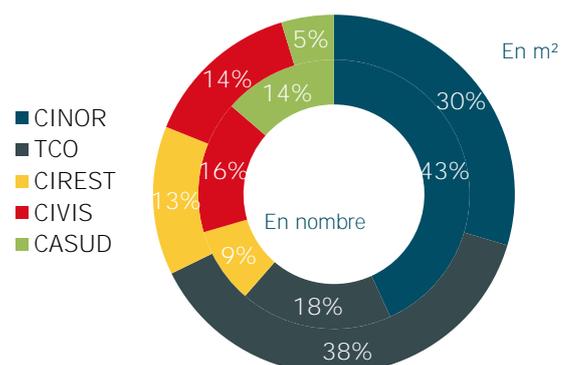
Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Provenance des entreprises en recherche de locaux commerciaux en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

### Disponibilités immédiates de commerces en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

38% de cette offre est localisée dans l’**Ouest et** 29% au sein de la CINOR, deux microrégions qui concentrent l’**essentiel des grandes surfaces** actuellement disponibles.

Le taux de vacance enregistré au niveau des locaux commerciaux est d’en moyenne 3% à l’échelle de La Réunion, seule la microrégion Ouest atteint les 5% de vacance.

#### Valeurs locatives et prix de vente

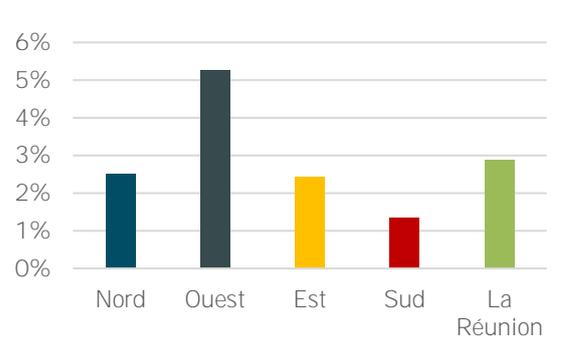
Les prix moyens des cessions de commerce sont compris en moyenne entre 1 375 **€/m<sup>2</sup>** sur la CIREST et 2 404 **€/m<sup>2</sup> dans le Sud**. Les secteurs Nord et Ouest occupent une position intermédiaire. Les valeurs moyennes **s’établissant** autour de 2 226 **€/m<sup>2</sup> à l’échelle de La Réunion**.

Coté locatif, les loyers les plus hauts sont relevés dans le Nord (20 €/m<sup>2</sup>/mois en moyenne). Ces valeurs sont en légère baisse par rapport à 2016 où la moyenne s’établissait à 22€/m<sup>2</sup>.

Au niveau des commerces, le marché se caractérise par :

- Une activité transactionnelle multipliée par deux par rapport à 2015 ;
- Une demande qui se concentre dans le Nord;
- Une très forte baisse des transactions à **l’achat** ;
- Une baisse considérable du stock disponible par rapport à 2016.

Taux de vacance des commerces en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€ HT/m<sup>2</sup>) en 2017

Secteur	Valeurs locatives moyennes	Prix de vente moyen
Nord	20	2 396
Ouest	14	2 043
Est	12	1 375
Sud	13	2 404
La Réunion	18	2 226

Source : Inovista C&R – Mars 2018

## BILAN 2017 PAR MICROREGION

Activité transactionnelle  
Disponibilités immédiates  
Valeurs locatives et prix de vente

## LA CINOR

Le territoire de la CINOR regroupe les communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne et profite donc de l'attrait du chef-lieu et de la présence de l'aéroport Roland-Garros sur son territoire. La CINOR présente le plus grand parc d'immobilier d'entreprise de l'île, avec notamment 1 m<sup>2</sup> de bureau sur 2 de La Réunion, et se démarque par rapport aux autres microrégions.

### Activité transactionnelle

Sur le territoire de la CINOR, l'année 2017 se caractérise par une activité transactionnelle soutenue, la plus importante de La Réunion. Aussi, près de la moitié des transactions du territoire ont eu lieu sur cette microrégion où la ville de Saint-Denis se démarque. 22 transactions de bureaux ont été recensés et 41 de commerces. Plus de 28 000 m<sup>2</sup> de locaux, tous types d'actifs confondus, ont été placés sur la CINOR en 2017 soit 41% des volumes transactés de La Réunion.

### Disponibilités actuelles

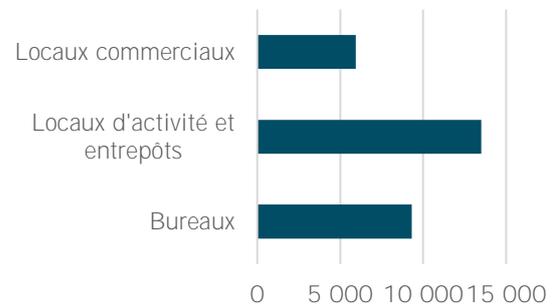
Plus d'une soixantaine de locaux disponibles immédiatement ont été recensés sur le territoire de la CINOR dont 53% de bureaux. Au niveau des surfaces 38% de l'offre immédiate se concentre sur les **locaux d'activité**.

### Valeurs locatives et prix de vente

Les valeurs locatives enregistrées sur le territoire de la CINOR restent en deçà des moyennes réunionnaises pour les bureaux et les locaux d'activité et 2€ plus cher pour les locaux commerciaux. Concernant les prix de vente, ils sont nettement supérieurs aux moyennes de La Réunion, pour l'ensemble des actifs.

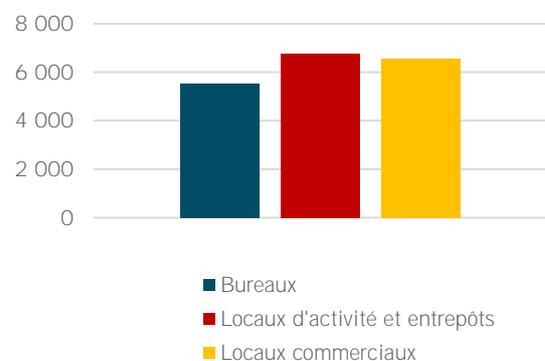
Aussi en 2017, le territoire de la CINOR regroupe **la majorité des transactions de l'île, tous types d'actifs confondus, proposent des valeurs comprises dans les moyennes réunionnaises et reste le territoire proposant le plus d'offres immédiatement disponibles en nombre et en surface.**

Demande placée en volume sur la CINOR en 2017



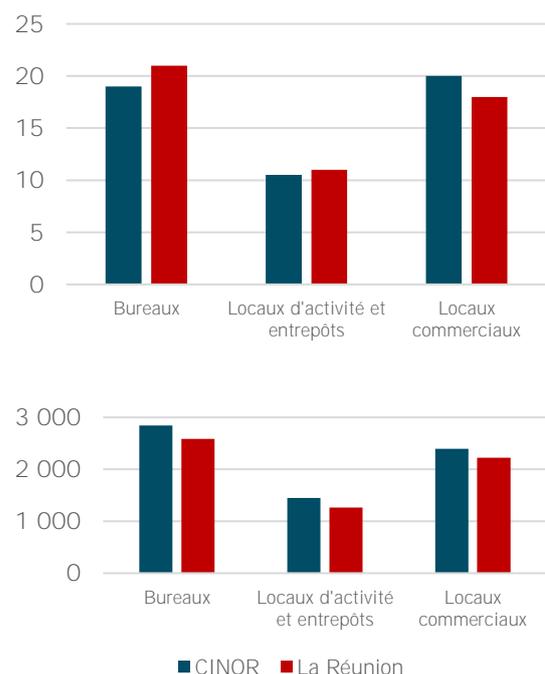
Source : Inovista C&R – Mars 2018

Disponibilités immédiates sur la CINOR en 2017 (en m<sup>2</sup>)



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€/m<sup>2</sup>) sur la CINOR en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

## LA CIREST

Le territoire de la CIREST englobe six communes de l'Est réunionnais à savoir Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose, La Plaines des Palmistes ainsi que Salazie. Le territoire bénéficie d'une position de choix à proximité de la CINOR mais reste largement moins développée.

### Activité transactionnelle

Avec 19 transactions réalisées durant l'année 2017, le territoire de la CIREST gagne en dynamisme par rapport à 2016. Aussi les transactions ont majoritairement portées sur de des surfaces de bureaux qui représentent près de 66% des volumes placés de la CIREST. En tout, se sont près de 7 000 m<sup>2</sup> qui ont été transactés au sein de la CIREST en 2017.

### Disponibilités actuelles

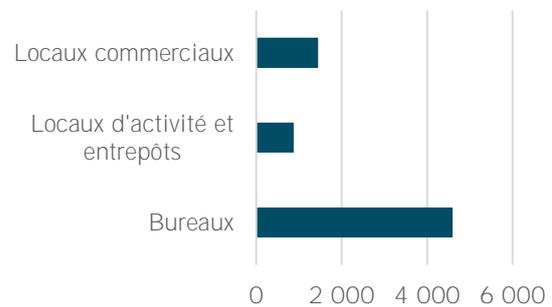
Une dizaine de locaux disponibles immédiatement ont été recensés sur le territoire de la CIREST dont une grande majorité de locaux commerciaux, 43%. Au niveau des surfaces, ce sont près de 7 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles.

### Valeurs locatives et prix de vente

Sur la CIREST, les valeurs locatives et vénales enregistrées restent largement en deçà des moyennes réunionnaises, tous types d'actifs confondus. Ces valeurs attractives apportent un fort dynamisme à la microrégion Est qui capte de plus en plus d'entrepreneurs désireux de s'y installer.

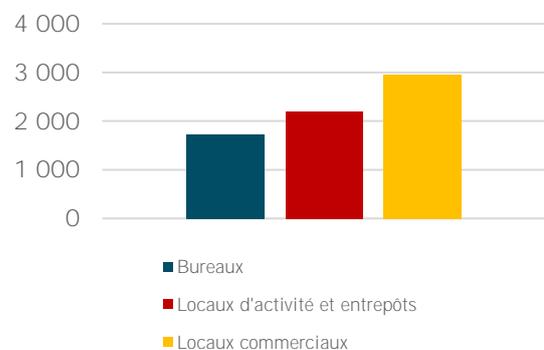
Aussi en 2017, sur le territoire de la CIREST, une certaine dynamique a été enregistrée pour **l'ensemble des actifs et notamment pour les locaux d'activité grâce à l'opération du Parc d'Activités des Plaines. L'offre immédiate** est assez diversifiée et attractive de par les valeurs proposées.

Demande placée en volume sur la CIREST en 2017



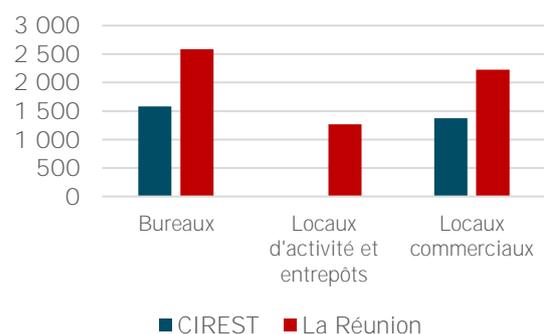
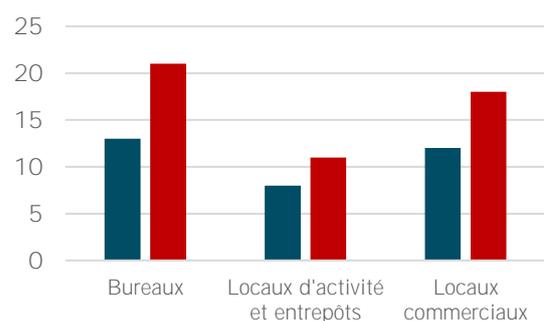
Source : Inovista C&R – Mars 2018

Disponibilités immédiates sur la CIREST en 2017 (en m²)



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€/m²/mois) et prix de vente (€/m²) sur la CIREST en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

## LE TCO

Le Territoire de la Côte Ouest regroupe cinq communes de l'Ouest réunionnais à savoir La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu. Il s'agit de l'intercommunalité la plus peuplée de l'île bénéficiant d'une situation de choix à la croisée des microrégions Nord et Sud et accueillant le port de La Réunion, véritable porte d'entrée du territoire.

### Activité transactionnelle

Avec plus de 40 transactions réalisées durant l'année 2017, le TCO est la deuxième microrégion la plus dynamique de l'île et enregistre plus de 25 200 m<sup>2</sup> transactés. Aussi, 64% des surfaces louées ou vendues de **l'Ouest étaient des locaux d'activité**.

### Disponibilités actuelles

25 offres sont recensées au sein du territoire du TCO. Ces derniers représentent près de 21 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit à plus de 40% de surfaces commerciales.

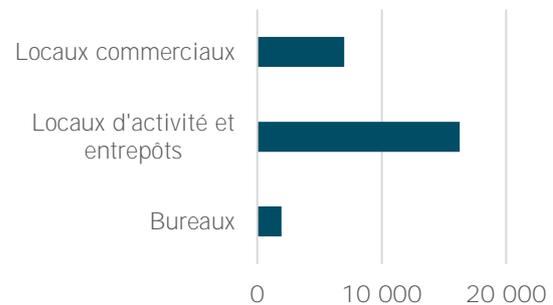
### Valeurs locatives et prix de vente

Le Territoire de la Côte Ouest enregistre les plus hautes valeurs locatives pour les bureaux qui s'affichent à 3€ de plus par m<sup>2</sup> que la moyenne réunionnaise. Les locaux d'activité sont quant à eux dans la moyenne réunionnaise de 11€/m<sup>2</sup>/mois.

Au niveau des prix de vente, ils sont plus élevés que la moyenne à la fois pour les bureaux et les locaux commerciaux.

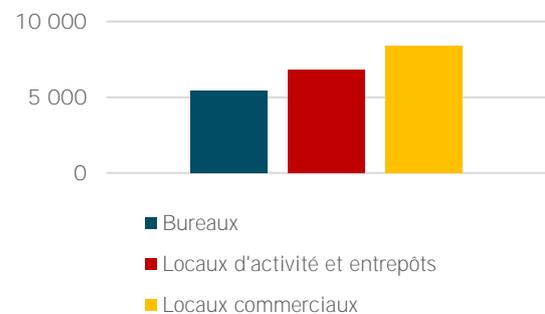
En 2017, **le marché du TCO s'illustre par un nombre élevé de transactions** mais une offre de locaux insuffisante qui ne permet pas de faire face à une demande grandissante. La demande étant importante, les valeurs enregistrées restent généralement au-dessus des moyennes réunionnaises.

Demande placée en volume sur le TCO en 2017



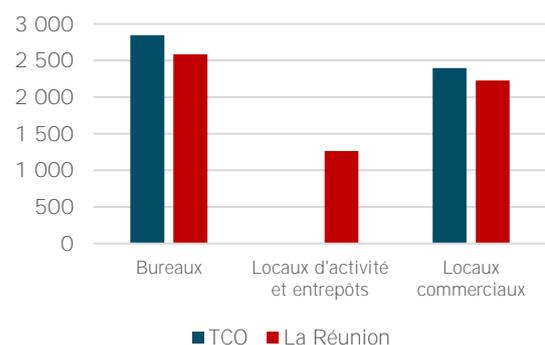
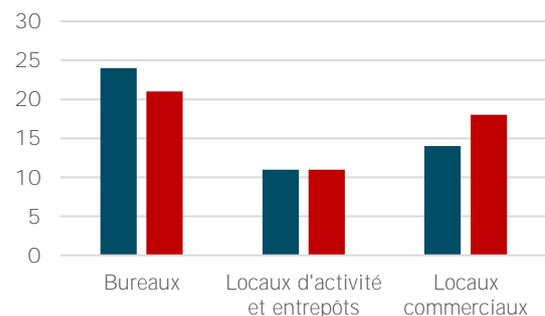
Source : Inovista C&R – Mars 2018

Disponibilités immédiates sur le TCO en 2017 (en m<sup>2</sup>)



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€/m<sup>2</sup>) sur le TCO en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

## LA CIVIS

La CIVIS accueille sur son territoire six communes l'Etang-Salé, les Avirons, Saint-Louis, Cilaos, Saint-Pierre et Petite-Ile. Cette microrégion bénéficie de la dynamique de Saint-Pierre comme Sous-Préfecture de La Réunion.

### Activité transactionnelle

Avec 40 transactions réalisées durant l'année 2017, la CIVIS est la troisième microrégion la plus dynamique de l'île et enregistre plus de 9 000 m<sup>2</sup> transactés. Ces dernières concernent essentiellement les locaux d'activité avec près de 77% des m<sup>2</sup> loués ou vendus.

### Disponibilités actuelles

Une dizaine de locaux disponibles immédiatement ont été recensés sur la CIVIS. Ces derniers représentent environ 4 200 m<sup>2</sup> dont plus de 77% de surfaces commerciales.

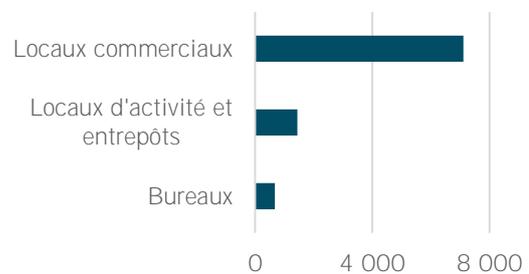
### Valeurs locatives et prix de vente

Concernant les valeurs locatives, la CIVIS voit ses valeurs augmenter face à une demande toujours plus forte. Les bureaux et les locaux d'activité sont proposés à des prix légèrement plus élevés que les moyennes réunionnaises.

Au niveau des prix de vente, ils sont plus élevés que la moyenne pour les locaux commerciaux mais en deçà pour les bureaux.

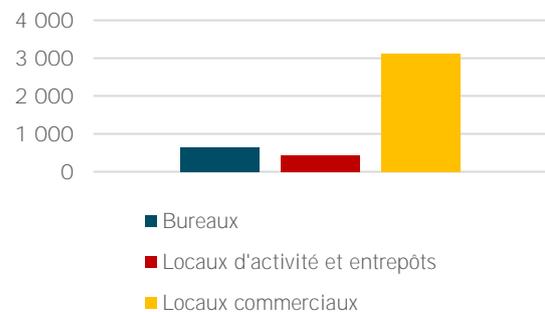
**L'année 2017 marque un vrai changement pour l'immobilier d'entreprise au sein du territoire de la CIVIS. Les transactions et les demandes se multiplient alors que l'offre se raréfie. Les entreprises sont de plus en plus nombreuses à souhaiter s'implanter au sein de cette microrégion dynamique de La Réunion.**

Demande placée en volume sur la CIVIS en 2017



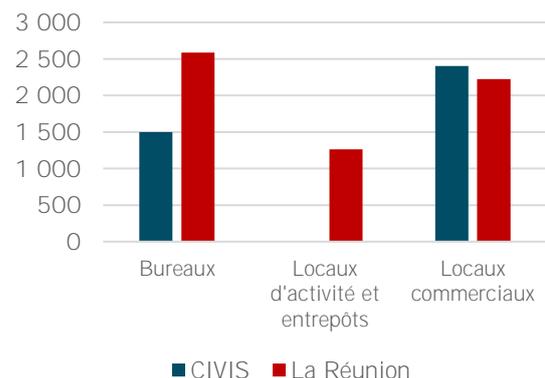
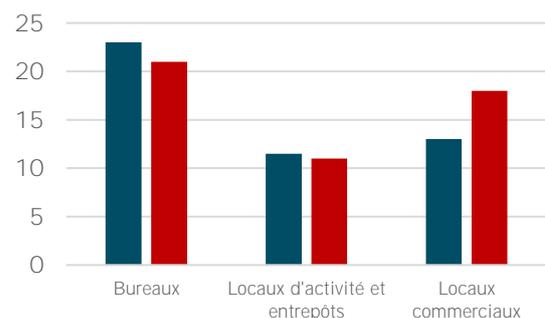
Source : Inovista C&R – Mars 2018

Disponibilités immédiates sur la CIVIS en 2017 (en m<sup>2</sup>)



Source : Inovista C&R – Mars 2018

Valeurs locatives (€/m<sup>2</sup>/mois) et prix de vente (€/m<sup>2</sup>) sur la CIVIS en 2017



Source : Inovista C&R – Mars 2018

BILAN 2017  
ET PERSPECTIVES 2018

## BILAN 2017

Malgré un climat des affaires plutôt morose, l'année 2017 fut dynamique pour l'immobilier d'entreprise réunionnais. Aussi, la reprise amorcée en 2015 se poursuit et devrait même **s'accroître en 2018**.

Au niveau des demandes, 2017 poursuit la même lancée que 2016 et le cap des 300 demandes est quasiment franchi. Une évolution des caractéristiques des demandes est également à noter avec une baisse du volume moyen recherché et des recherches majoritairement tournées vers des biens en location.

Le succès des bureaux **s'est confirmé cette année**, ils deviennent **le type d'actif le plus transacté** à La Réunion en nombre. Les offres et les transactions de bureaux se localisent essentiellement sur le territoire de la CINOR.

Les locaux d'activité et les entrepôts sont en 2017, le type d'actif le plus transacté à La Réunion en termes de surfaces. La location est majoritairement privilégiée pour ce type de bien. L'offre se raréfie fortement et les taux de vacance sont désormais records !

**L'activité transactionnelle des commerces s'est** vue multipliée par deux par rapport à 2015. Cette année la CINOR concentre l'essentiel de ces mouvements. Les ventes de ce type d'actif reculent fortement faute de biens disponibles sur le marché.

En 2017, **l'intercommunalité de la CINOR** regroupait le plus grand nombre de transactions **mais également d'offres** et de demandes de La Réunion. Aussi, le chef-lieu garde sa place de capitale de l'île et attire toujours les entreprises.

Le bilan du marché 2017 est donc quasiment semblable à celui de 2016, les demandes se maintiennent, les transactions augmentent **légèrement et l'offre disponible est toujours en** baisse. Malgré des valeurs quasi-stationnaires, la location est de plus en plus prisée, tout comme les surfaces moyennes.

## PERSPECTIVES 2018

L'année 2018 démarre sur les chapeaux de roues et d'importants mouvements sont d'ores et déjà enregistrés sur notre territoire.

De grandes opérations devraient être commercialisées cette année proposant aux entreprises des locaux adaptés et apportant au territoire un nouvel élan économique. Toutefois, face à une offre disponible toujours plus faible, la demande ne sera toujours pas absorbée dans son ensemble.

Ces nouveaux programmes, très qualitatifs et bien situés, devraient avoir une incidence sur les valeurs du marché qui devraient logiquement augmenter en 2018. En parallèle, les locaux les plus anciens devront revoir leurs tarifs à la baisse afin de rester compétitifs face à l'arrivée sur le marché de ces nouveaux produits.

L'économie réunionnaise souffre aujourd'hui d'un manque de locaux adaptés pour les entreprises de l'île qui sont parfois contraintes de freiner leur développement. Aussi, le lancement de nouveaux programmes cohérents et répondant aux besoins des entrepreneurs demeure une priorité à La Réunion.

En 2018, Inovista et sa filiale dédiée aux études Inovista Consulting & Research, continueront **d'accompagner les porteurs de projets privés** comme publics dans leur développement.

**Il s'agira de poursuivre notre action pour toujours** apporter un éclairage objectif sur le marché.

Notre objectif pour cette nouvelle année est de proposer à nos clients des offres toujours plus adaptées à leur besoin et proposant des services qualitatifs le tout à des valeurs abordables.

Aussi, nous vous donnons rendez-vous à partir du mois de juillet pour vous donner notre éclairage autour du marché du 1<sup>er</sup> semestre 2018...

## LEXIQUE

**Bureaux** : local dans lequel on exerce une activité tertiaire. Cela peut être un bureau de l'administration, d'une activité commerciale, industrielle, d'une cité administrative, un hôtel de Région, une mairie (local technique ou bureaux)

**Locaux commerciaux** : local dans lequel on exerce une activité de vente et de prestations de services. Cela peut-être un restaurant, un café, une grande surface, un magasin de vente, une station-service.

**Demande exprimée** : ensemble des projets de déménagements exprimés par une entreprise et dont les éléments essentiels (surfaces, secteur recherché, budget) sont définis. Les projets détectés sont ensuite qualifiés par l'équipe de consultants d'Inovista selon leur degré d'avancement : projet actif, projet déterminé, projet prévu.

**Demande placée** : ensemble des surfaces d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts) loués ou acquis pour utilisation par son acquéreur, sur une période donnée.

**Entrepôt** : lieu de stockage non agricole, dans lequel on exerce une activité d'entreposage ou de logistique.

**Locaux d'activité** : bâtiment industriel hors stockage, dans lequel peut s'exercer une activité artisanale.

**Offre immédiate** : ensemble des surfaces d'immobilier entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts) vacante à un instant T.

**Parc d'immobilier d'entreprise** : ensemble des locaux destinés à un usage autre qu'habitation. Sont incluses dans le chiffre du parc existant les surfaces de bureaux, de commerces, les locaux d'activités et les entrepôts.

**Prix de vente** : exprimé en €/m<sup>2</sup> il correspond au prix d'acquisition payé pour un bien donné, hors droits.

**Taux de vacance** : rapport entre le volume d'offres immédiates à un instant T et le parc d'immobilier d'entreprise. Il est exprimé en %.

**Valeurs locatives** : loyer inscrit au contrat de bail pour la location d'un actif immobilier donné. Exprimé en €/m<sup>2</sup>/mois il se comprend hors charges, hors taxes, hors droits et ne tient pas compte des éventuels aménagements de loyers consentis par le propriétaire à son locataire (gratuité de loyers, loyer progressif, mise à disposition ou participation aux travaux d'aménagement). On parle alors de loyer facial par opposition au loyer économique qui tient compte des mesures d'accompagnement.