Le Quotidien

PAYS : France

PAGE(S) : 5

SURFACE : 0 %

1 août 2025 - Edition Hors-Série - Suppl.

FONCIER RARE, BESOINS ÉLEVÉS

Salim Koytcha : «*En 2025, le besoin en infrastructures logistiques, entrepôts et stockages ne connaît pas de baisse…*»

L'immobilier d'entreprise est un secteur d'activité qui recouvre des marchés et des réalités très diverses, en ce sens que différents métiers y interviennent selon les destinations des infrastructures, bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, entrepôts, stockages… L'état de ce secteur est indicatif de celui de notre économie.

À La Réunion, la stratigraphie de l'immobilier d'entreprise repose, comme ailleurs, sur trois types d'actifs, les bureaux, l'immobilier d'activité, notamment logistique - besoin de stockage oblige - et les locaux commerciaux mixtes courus par les PME qui combinent parfois bureaux et ateliers ou laboratoires. Globalement, les différents opérateurs et utilisateurs, grande distribution, à l'instar de Pascal Thiaw-Kine, importateurs tels Alexandre Rabusseau et Philippe-Alexandre Rebboah, professionnels de l'immobilier, Salim Koytcha, tout autant qu'Alex How-Choong, logisticien, s'entendent sur une réserve foncière contrainte doublée d'une relative pénurie de terrains constructibles pour l'immobilier d'entreprise et le stockage. D'où une réelle tension sur les prix en zones urbaines, partiellement aussi dans le secteur logistique, même si d'autres paramètres que la seule rareté justifient des coûts élevés.

En effet, la nécessité d'importer les matériaux de construction soumis en tant qu'intrants aux mêmes coûts d'approches que les autres marchandises, et de respecter des normes de qualité ou de résistance des matériaux spécifiques à l'UE, sans oublier des normes de construction anticycloniques, renchérit considérablement les coûts de construction qui sont finalement répercutés sur l'investisseur, l'acheteur ou l'utilisateur final des locaux professionnels.

« Une forte demande se maintient »

La conjonction d'une faible réserve foncière et d'une économie morose, avec + 15,5 % de redressements ou liquidations judiciaires enregistrées, source l'IEDOM, au premier trimestre 2025, par rapport à l'année précédente, explique sans doute la tendance qui a prévalu courant 2024 sur le marché immobilier d'entreprise, avec une baisse des transactions abouties d'environ 30 % par rapport à 2023.

Selon Salim Koytcha, directeur général de Koytcha Immo, dont 70% du chiffre d'affaires procède de la gestion d'actifs d'immobiliers d'entreprise, s'agissant des locaux professionnels, bureaux et locaux commerciaux, ou d'activité, plus petits que les entrepôts typiquement logistiques, «*une forte demande se maintient en dépit d'une offre insuffisante, du fait de la difficulté à trouver du foncier pour acquérir du terrain sur des zones d'activité, notamment en zone arrière portuaire, sur des emprises qui relèvent du Conseil départemental et de la CCIR dont le processus de mise à disposition se fait attendre, en dépit des annonces…*».

Visuel d'un centre d'affaire moderne commercialisé par Koytcha Immo dans les hauts de Saint-Gilles à l'Eperon.

Tous droits de reproduction réservés

Le Quotidien

PAYS : France

PAGE(S) : 5

SURFACE : 0 %

1 août 2025 - Edition Hors-Série - Suppl.

TENDANCES

Climat des affaires morose, mais marchés résilients

Si le BTP n'est pas au mieux à La Réunion, le marché immobilier se montre résistant et fait état de valeurs locatives stables.

Depuis le Covid, et la succession des diverses crises qui l'ont affectée, en dépit d'une réelle capacité de résilience, terme à la mode, La Réunion traverse une période plutôt morose, marquée tout au long de l'année 2024, et jusqu'au second trimestre 2025, par un pourcentage important de défaillances d'entreprises (+15,5%), parallèle à la tension qui affecte les ménages, + 17% de dossiers déposés en Commission de surendettement au 2e trimestre 2025 par rapport à 2024… Il en résulte une lente dégradation du climat des affaires quantifiée à 89,2 points (ICA) soit - 4,4 points au premier trimestre de cette année, 100 indiquant le niveau d'une conjoncture favorable. Les entreprises supportent mal la baisse de la consommation, et l'incertitude fiscale qui découle de l'indécision gouvernementale plombée par l'instabilité chronique d'une Assemblée nationale en mal de majorité. Malaise aggravé par la perspective à court terme d'une chute du gouvernement Bayrou.

Vincent Lebaliner, fondateur et Gérant d'Inovista, en se fondant sur son service Consulting & Research, estime qu'au premier semestre 2025, les mises en chantier, «tout immobiliers confondus sont inférieures de 40% à la moyenne des 10 dernières années (…) et sur la même période en croisant permis de construire et mises en chantier on obtient 22 000m2, contre une moyenne de 38 000 m2 à période équivalente sur la dernière décennie (…) les permis de construire montrant une baisse de 30% de la surface autorisée avec 182 000 m2 cette année, contre une moyenne de 285 000 précédemment (…) par ailleurs à peine 12% des opérations autorisées ont débuté».

Le constat est rude, mais incontournable.

Si le BTP n'est pas au beau fixe, le marché immobilier fait état de valeurs locatives stables par rapport à 2023. Les valeurs locatives moyennes en 2024 montrent que l'immobilier de bureaux se maintient en termes de rendement, avec des loyers qui vont de 21 €/m²/mois à 32 € HT HC. Suivent les locaux commerciaux avec des loyers variant de 20 €/m²/mois à 31 €, selon l'implantation ; 54 000 m² ont été commercialisés en 2024, soit +20 % par rapport à 2023. Viennent enfin les locaux d'activité, entrepôts et locaux industriels dont les loyers varient de 11 et 15€/m²/mois, voire 20 euros selon la qualité.

Les valeurs locatives des locaux d'activité sont revalorisées d'environ 1,68% pour l'année 2025, évolution de l'indice des prix à la consommation oblige. (Ndlr: voir la communication de Me Antoine Malgoyre, avocat fiscaliste au barreau de Saint-Denis de La Réunion, page 22)

Entre 2026 et 2030 ça va bouger à Cambaie

À la vente, les prix moyens se répartissent comme suit, 2 700 €/m² pour les bureaux ; 2 400 €/m² pour les commerces ; 1 700 €/m² pour les locaux d'activité.

Cette année, et les suivantes vraisemblablement, les zones porteuses d'investissements sont situées dans le Nord, Nord-Est, le chef-lieu et la zone aéroportuaires de Saint-Marie drainant beaucoup d'activité et donc de projets, l'Ouest évidemment, du fait de la dynamique relative au développement du Grand Port Maritime et de la mise en valeur de la zone arrière portuaire, sans oublier Cambaie «Entre 2026 et 2030 ça va bouger à Cambaie» affirme Salim Koytcha qui fait notamment référence à Cambaie Park, un centre d'affaires qui offrira environs 9000 m2 de locaux à louer entre autres commerces et bureaux. Globalement, entre Le Port et Saint-Paul, on compte jusqu'à 300 hectares d'espaces logistiques en cours et à venir.

Le Sud, enfin, s'impose comme espace d'avenir, où d'importants projets sont en cours ainsi que l'explique David Lorion, maire de Saint-Pierre (Lire page 14).

En 2024, selon l'Observatoire du Foncier Économique animé par l'AGORAH, La Réunion comptait 129 ZAE, sur lesquels étaient recensés 4 433 établissements répartis à 30 % sur le territoire de la CINOR, 35 % sur le Territoire de l'Ouest, 23 % sur le territoire de la CIVIS, 4 % sur le territoire de la CASUD et 9 % sur le territoire de la CIREST. C'est dire l'importance des collectivités dans l'effort consacré au développement des infrastructures logistiques, aux locaux d'activités ainsi qu'à l'immobilier de bureau.

Vue aérienne (CNES) du Port et du Grand Port Maritime, zone d'activité essentielle pour le développement économique de La Réunion où l'immobilier d'entreprise tend naturellement à s'implanter.

Dans le Sud, d'importants projets sont en cours.

Le périmètre de la ZAE de Cambaie (24 hectares), connexe de la ZAC Cambaie-Oméga (76 hectares) destinée à l'accueil d'activités tertiaires, logistiques, résidentielles, constitue une extension vitale pour le Grand Port Maritime et les activités qu'il induit.

Tous droits de reproduction réservés

Le Quotidien

PAYS : France

PAGE(S) : 5

SURFACE : 0 %

1 août 2025 - Edition Hors-Série - Suppl.

KOYTCHA IMMO

«Le besoin en immobilier de stockage est prégnant au Port à Cambaie, à Sainte-Marie...»

Un marché en tension du fait d'un manque de foncier et des problèmes de circulation en sortie de port qui affectent les organisations logistiques.

Salim Koytcha, directeur général délégué de Koytcha Immo, pilote une activité immobilière créée pour servir le premier corps de métier du Groupe Conseil éponyme, spécialisé en gestion patrimoniale & immobilière dont elle est filiale, et présente de fait la particularité d'agir en tant que promoteur, marchand de biens, agent de promotion classique et gestion de bien. Rachetée en janvier dernier par Laplace, l'entité dédiée à la gestion privée le pôle de gestion privée de la SAS Crystal, Koytcha Conseil et Koytcha Immo poursuivent et développent leurs activités. 70% du C.A. de Koytcha Immo découle de la gestion d'actifs en gestion Immobilier d'entreprise des locaux commerciaux, tertiaires, industriels, et commerciaux, locaux d'activités y compris, dont les surfaces sont plus réduites que celles destinées au stockage et les entrepôts typiquement logistiques.

Salim Koytcha confirme *«la conjonction d'une grosse demande et d'une offre insuffisante»*. Il déplore encore *«un blocage sur l'immobilier de stockage ancien qui n'est plus aux normes, ces locaux ne correspondant plus aux règlements imposés par la Préfecture...»*

Boris Clausse, directeur commercial de Koytcha Immo, souligne le fait que la mise aux normes fixées par la DEAL, impose sont inapplicables aux *«petits terrains»*... Or il y a beaucoup de bâtiments vieillissants qui nécessiteraient des superficies foncières doubles de la superficie commerciale... Ce qui en l'état disqualifie ces locaux ou imposerait une réduction drastique de leur capacité.

Pour Salim Koytcha, le besoin en immobilier de stockage est prégnant au Port, à Cambaie, à Sainte-Marie du fait de la zone aéroportuaire, à Saint-Pierre Pierrefonds... Et la problématique des transports routiers accentue ce besoin. Un atout pour *«la zone d'activités de Pierrefonds qui se développe sur la partie logistique, comme zone d'attente du fret et des conteneurs, en dépit des embouteillages, quand bien même cela se fait sur des baux à construction, avec un accès au foncier assez intéressant»*.

Salim Koytcha, directeur général de Koytcha Immo

Tous droits de reproduction réservés