

PERSPECTIVES

Le magazine de l'immobilier d'entreprise dans toutes ses dimensions

OUTRE-MER

**UNE SOLUTION AVEC L'UGAP
POUR ACCÉLÉRER ET SÉCURISER
LES PROJETS IMMOBILIERS
PUBLICS**

AU NOM DE LA VILLE

**DONNER DU SENS
AUX NOMS DE NOS RUES**



N°1

MAGAZINE SEMESTRIEL OFFERT PAR

iNOViSTA
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Sommaire

L'actu d'Inovista

- 04** Inovista devient mécène des Téat Départementaux
- 05** Cap sur demain : un séminaire pour impliquer et construire ensemble

Outre-mer

- 06** Une solution avec l'UGAP pour accélérer et sécuriser les projets immobiliers publics

Note de conjoncture

- 08** Marché immobilier 2024 : ralentissement économique et pressions sur les actifs

L'actu juridique

- 09** Bail commercial : comment éviter les pièges et sécuriser son contrat ?

L'actu RSE et ESG

- 10** Décret tertiaire et suivi énergétique : un enjeu clé pour les propriétaires et gestionnaires immobiliers

Ils font la ville

- 12** Bertel : Un modèle innovant pour structurer l'immobilier d'entreprise en Outre-Mer

L'actu société

- 13** Inovista REIM
Structurer l'Investissement Immobilier

Ils sont l'avenir

- 14** Former aujourd'hui, bâtir demain

Portrait de client

- 16** Cerballiance : l'exemple d'une confiance renouvelée

Dossier financier

- 18** Sécuriser ses loyers, prévenir les impayés

Dossier juridique

- 19** Bailleur et locataire : quelles obligations pour une relation sereine ?

Dossier technique

- 20** Sécurité & conformité des bâtiments : ce que doit savoir un bailleur

Mayotte

- 21** Entre urgence et vision d'avenir

Notre partenaire

- 22** Irfani Toybou
Façonner les territoires de demain avec Aménagement Conseil

Ellipro

- 24** Une solution performante pour une gestion locative optimisée

Service entreprise

- 25** Le Clos Savanna : la flexibilité au service des entrepreneurs

Au nom de la ville

- 26** Donner du sens aux noms de nos rues

Service Inovista

- 28** L'audit locatif : de l'analyse à l'action

- 29** L'actu Digitale

Les offres Inovista

- 30** Galabé : installez vos bureaux au cœur du pôle économique de l'ouest

- 31** Sooryah : le nouveau pôle d'activités de référence à la Possession

- 32** Les offres Bureaux

- 33** Les offres Locaux d'activités

- 34** Les offres Commerces

- 35** Nos dernières transactions

VOIR PLUS LOIN



Perspectives ouvre un regard sur l'immobilier d'entreprise et les dynamiques qui façonnent nos villes. Nous avons pour ambition d'ouvrir un espace d'analyse et de réflexion, conçu pour éclairer les mutations du marché, décrypter les stratégies des acteurs et anticiper les tendances de demain.

L'immobilier est bien plus qu'un actif financier. Il peut être un levier de transformation urbaine, un marqueur du dynamisme économique et un révélateur des choix sociétaux. Construire, animer, repenser l'occupation des espaces, intégrer les impératifs de la transition écologique et des nouvelles mobilités : autant de défis qui dépassent la seule question foncière pour toucher à l'identité même des territoires.

Perspectives est né de cette conviction. Apporter du contenu à forte valeur ajoutée, offrir une lecture experte et accessible des évolutions du secteur, donner du relief aux sujets qui comptent : tels sont les objectifs de ce rendez-vous. Informer, décrypter, partager pour mieux comprendre les enjeux de l'immobilier professionnel et ses impacts.

Mettre en lumière l'immobilier, c'est aussi parler des femmes et des hommes qui le font vivre. Aucun projet ne se construit seul. Promoteurs, investisseurs, architectes, bureaux d'études, ingénieurs, exploitants, collectivités : une chaîne entière de métiers travaille chaque jour à structurer l'espace urbain et à concevoir des environnements

adaptés aux usages de demain. Ce magazine est aussi le leur, nous mettrons en avant leurs métiers et les liens qui nous unissent.

Perspectives se veut aussi le reflet de nos métiers et de nos expertises. Commercialisation, gestion d'actifs, investissement, études et consulting : autant de compétences que nous mobilisons chaque jour pour accompagner nos clients dans leurs décisions. Derrière ces métiers, il y a surtout des équipes engagées, exigeantes et passionnées. Avoir les meilleurs outils ne suffit pas, il faut aussi les meilleures personnes. Je pense que la valeur d'un projet immobilier repose avant tout sur les talents qui le portent, l'intelligence collective qui l'anime et l'humain qui en fait la réussite. L'immobilier, au-delà des mètres carrés et des investissements, est avant tout une histoire de femmes et d'hommes qui pensent, construisent et transforment nos espaces de vie.

Inovista est à l'intersection de ces expertises. Nous agissons comme un facilitateur et un catalyseur, accompagnant propriétaires, entreprises et institutions dans leurs stratégies immobilières.

Perspectives s'inscrit dans cette dynamique. Un outil de compréhension, un support d'échange, un trait d'union entre les acteurs du marché et ceux qui, comme nous, veulent donner du sens à leurs actions et engagements.

Vincent Le Baliner

INOVISTA

DEVIENT MÉCÈNE

DES TÉAT DÉPARTEMENTAUX

Nous rejoignons les mécènes des théâtres départementaux de La Réunion, aux côtés de partenaires engagés tels que le Crédit Agricole, le Groupe Caillé, Air Austral et Antenne Réunion.

Cet engagement reflète notre volonté de participer activement à la valorisation du patrimoine culturel et artistique de notre île.



Thierry Boyer, directeur des Téat Départementaux et Vincent Le Baliner, directeur d'Inovista

Une démarche qui renforce nos valeurs

“À travers nos métiers, nous participons à façonner des espaces qui dépassent leurs simples fonctions pour devenir des lieux de vie, de cohésion et d'épanouissement. En soutenant les théâtres départementaux, nous affirmons notre vision d'un développement qui conjugue économie et culture, et notre fierté de contribuer à faire de la culture un pilier du bien-vivre ensemble.” – Vincent Le Baliner.
Pour nous, la culture n'est pas seulement un vecteur de rayonnement, c'est une source de lien social et une richesse pour tous. Ce partenariat nous permet de soutenir une programmation toujours plus accessible, audacieuse et ouverte à la diversité qui fait la singularité de La Réunion.

Partager la culture avec nos partenaires

Ce mécénat est une opportunité unique de créer des moments de partage. Avec nos clients et partenaires, nous aurons l'occasion d'assister ensemble à des représentations et festivals proposés par les théâtres départementaux. Nous préparons également des actions spécifiques pour découvrir les coulisses, vivre des



TÉAT

expériences hors les murs ou encore soutenir la création artistique locale.

Allier art, économie et vision urbaine

Notre engagement dépasse les scènes culturelles: il s'inscrit dans une vision globale du développement de nos territoires. Une ville équilibrée et attractive repose autant sur le logement et l'économie que sur la culture, l'apprentissage et les échanges. En devenant mécène des théâtres départementaux, nous renforçons notre ambition d'agir comme acteur global du monde urbain, en associant enrichissement culturel et développement économique.

Donner vie à notre vision de la ville

Dans la continuité de nos actions comme les visites privées du Musée Léon Dierx, ce partenariat confirme notre volonté de faire de chaque lieu un espace de valeurs, qu'il s'agisse d'un bureau, d'un commerce ou d'une scène culturelle. Avec ce mécénat, nous oeuvrons pour un avenir où l'art et l'économie avancent main dans la main, en plaçant l'humain et le bien-vivre ensemble au cœur de notre vision.



CAP SUR DEMAIN

UN SÉMINAIRE POUR IMPLIQUER ET CONSTRUIRE ENSEMBLE

Comment faire d'un séminaire un véritable levier de mobilisation ? Cette année, nous avons fait le pari d'un format plus interactif, centré sur l'échange et la co-construction, afin d'impliquer pleinement nos équipes de La Réunion et Mayotte. Loin des formats descendus classiques, cette édition a été conçue comme un temps de réflexion stratégique où chaque collaborateur a pu contribuer activement aux ambitions de l'entreprise.

Un séminaire participatif pour donner du sens à l'action

Plus qu'un simple bilan, cet événement a été l'occasion d'analyser collectivement les performances de 2024 et de tracer la feuille de route pour 2025. Grâce à cette dynamique participative, les objectifs de croissance et les actions à venir ont pris tout leur sens.

Le séminaire a permis de capitaliser sur les réussites en identifiant les leviers de performance issus des résultats de 2024. Il a aussi offert une vision commune pour l'année à venir, en alignant les équipes autour d'ambitions partagées. La prise de parole et les échanges sincères ont joué un rôle central, mettant en lumière les points forts et les axes d'amélioration. Enfin, chacun a pu se projeter dans le développement d'Inovista, en devenant acteur de son évolution et en contribuant activement aux orientations stratégiques de l'entreprise.

Un événement qui renforce l'engagement et la cohésion

Au-delà des échanges stratégiques, cette journée a été un temps fort pour la cohésion interne. Créer du lien, partager une vision commune et favoriser l'intelligence collective : autant d'éléments essentiels qui font notre force.

"Ce séminaire nous a permis de structurer notre vision et de créer une vraie dynamique pour avancer ensemble vers 2025" souligne Vincent Le Baliner.

Dans un cadre propice aux échanges et à la convivialité, les équipes ont renforcé leur engagement et leur motivation. Un séminaire qui ne s'arrête pas à une journée d'échanges, mais qui impulse une dynamique durable pour l'année à venir.

Un accompagnement sur mesure avec Adjust RH

Cette transformation a été rendue possible grâce à l'expertise d'Adjust RH, société réunionnaise spécialisée dans le conseil en gestion des Ressources Humaines. Leur accompagnement a permis de structurer une démarche participative et d'optimiser les échanges pour en faire un véritable outil de management et de mobilisation.

Adjust RH

En savoir plus sur **Adjust RH**
www.adjustrh.com

UNE SOLUTION AVEC L'UGAP POUR ACCÉLÉRER ET SÉCURISER

LES PROJETS IMMOBILIERS PUBLICS



L'immobilier public dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) fait face à des défis uniques : contraintes foncières, besoins croissants en infrastructures et impératifs budgétaires stricts. Face à ces enjeux, l'Union des Groupements d'Achats Publics (UGAP) a sélectionné le groupement animé par Colliers avec Inovista comme sous-traitant, pour le marché conseil en immobilier. Cette solution permet aux collectivités et institutions publiques des DROM de bénéficier d'une expertise pointue sans passer par de lourdes procédures d'appels d'offres.



UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR L'IMMOBILIER PUBLIC ULTRAMARIN

En devenant sous-traitant UGAP sur le marché du conseil en immobilier, Inovista offre aux établissements publics des Antilles, de la Guyane, de La Réunion et de Mayotte une solution flexible et agile pour leurs projets d'aménagement et de valorisation immobilière. Ce partenariat stratégique conjugue efficacité, simplicité et expertise locale, garantissant ainsi une approche immobilière performante et adaptée aux besoins des territoires ultramarins.

Un partenariat gagnant pour les DROM

L'UGAP, première centrale d'achat public généraliste en France, simplifie la commande publique en permettant aux établissements de contracter directement des prestations avec des experts qualifiés. Grâce à son statut de sous-traitant officiel, Inovista apporte une réponse immédiate et adaptée aux besoins spécifiques des DROM, notamment à La Réunion et Mayotte.

Les établissements publics ultramarins peuvent ainsi accéder à des services stratégiques couvrant toutes les étapes d'un projet immobilier, qu'il s'agisse de :

- Stratégie immobilière et gestion d'un patrimoine immobilier, incluant le cadrage et le pilotage de projet immobilier, l'élaboration d'un schéma directeur immobilier, l'expertise et la stratégie immobilière, la politique immobilière durable, l'audit technique et réglementaire ainsi que l'analyse juridique.
- Transformation des environnements de travail et conduite d'un projet immobilier, avec une réflexion autour des nouveaux environnements de travail, une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation, la construction et l'aménagement, ainsi qu'un accompagnement à la conduite du changement et à l'ingénierie de transfert.

► Transaction, comprenant l'accompagnement dans la recherche d'un actif à l'acquisition, la location ou la cession, ainsi que l'assistance à l'analyse et à la renégociation des baux et à la remise en état des locaux.

Des bénéfices concrets pour les acteurs publics locaux

Ce dispositif présente trois atouts majeurs pour les collectivités et institutions publiques des DROM :

1. Un gain de temps considérable

L'UGAP permet de s'affranchir des procédures d'appels d'offres, souvent longues et complexes, garantissant une réactivité accrue dans la mise en œuvre des projets. Les établissements publics peuvent ainsi se concentrer sur leurs missions essentielles tout en s'appuyant sur un expert local.

2. Un cadre budgétaire sécurisé

Les prestations d'Inovista s'inscrivent dans une tarification déjà négociée par l'UGAP, assurant une parfaite maîtrise des coûts et évitant les dépassements budgétaires.

3. Une expertise locale au service des territoires

Fort de sa présence ancrée à La Réunion et à Mayotte, Inovista connaît les réalités du terrain et adapte ses recommandations aux contraintes ultramarines : foncier limité, risque climatique, exigences réglementaires locales.

Colliers

ZOOM SUR : L'UGAP, POUR QUI ?

Les collectivités locales : mairies, communautés d'agglomération, conseils départementaux et régionaux - peuvent accéder directement à nos services. L'État et ses administrations, ainsi que les établissements publics comme les hôpitaux, universités et écoles, sont également concernés. Enfin, les entreprises publiques et sociétés d'économie mixte peuvent bénéficier de notre expertise pour leurs projets immobiliers et urbains.



MARCHÉ IMMOBILIER 2024 : RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ET PRESSIONS SUR LES ACTIFS

Inovista Consulting & Research, seul bureau d'études dédié à l'analyse des marchés immobiliers en Outre-Mer, publie sa dernière note de conjoncture. Dans l'attente du Bilan 2024 qui sera publié en avril 2025, cette étude apporte un premier éclairage sur l'évolution des dynamiques à La Réunion. Hausse des taux, contraction de la demande, transformations du marché locatif : cette analyse met en lumière les grandes tendances et les perspectives à venir.



Propos de
Raphaël Lallemand
Responsable Inovista
Consulting & Research

Un climat des affaires sous tension

L'année 2024 a été marquée par un ralentissement économique notable, avec un climat des affaires notamment fragilisé par des conditions financières plus strictes. L'indice de confiance des entreprises a nettement reculé, traduisant une prudence accrue des acteurs économiques. La hausse des taux directeurs de la BCE a renché里 le coût du crédit, limitant l'accès au financement.

Les conséquences se font sentir sur la solvabilité des entreprises, avec une hausse de 14% des procédures collectives sur les 12 derniers mois et +98% depuis 2020. Les secteurs les plus touchés sont le commerce de détail, la restauration et la construction.

Correction de la demande

La demande en immobilier d'entreprise poursuit son repli, prolongeant la forte baisse amorcée en 2023. Avec 75 000 m² de demandes exprimées à fin 2024, la contraction du marché atteint -9% sur un an, après un recul de 42% en 2023. Le repli se fait majoritairement sur les demandes d'achat par les utilisateurs. Le segment des bureaux est le plus touché, enregistrant une baisse d'environ 30%. Toutefois la demande pour les immeubles offrant des prestations de qualité et une certification environnementale reste plus soutenue, notamment par les grandes entreprises. En parallèle, le marché des locaux d'activité et des entrepôts résiste mieux, confirmant un besoin toujours présent pour ces actifs dans un contexte de transformation des usages logistiques et industriels.

Stabilité des valeurs locatives malgré les pressions du marché

Après des années de hausses, les valeurs locatives affichent une relative stabilité en 2024. Les loyers moyens restent proches des niveaux observés ces dernières années, avec 22 €/m²/mois HT HC pour les bureaux, 20 €/m²/mois pour les locaux commerciaux et 14 €/m²/mois pour les locaux d'activité et entrepôts.

Cependant, certaines tendances se dessinent. Les locaux d'activité et entrepôts continuent d'afficher une demande soutenue et l'on observe de nombreuses transactions autour de 15 €/m²/mois. À l'inverse, le marché du commerce subit une pression plus forte, en raison d'une activité économique ralentie et d'un climat d'incertitude pesant sur les décisions d'implantation. Les valeurs locatives prime, qui concernent les actifs les mieux situés et les plus qualitatifs, atteignent 32 €/m²/mois pour les bureaux, 27 €/m²/mois pour le commerce et 20 €/m²/mois pour les locaux d'activité et entrepôts.

Si la stabilité globale des loyers témoigne de la résilience du marché, les disparités entre les actifs bien positionnés et ceux moins attractifs se creusent. La qualité, la localisation et les prestations des immeubles restent des facteurs déterminants pour maintenir des niveaux de loyers compétitifs.

SAVE THE DATE CONFÉRENCE INOVISTA

Bilan annuel du marché immobilier d'entreprise à La Réunion

22 & 23 AVRIL 2024

Ne manquez pas ce rendez-vous incontournable pour décrypter les dernières tendances du marché immobilier d'entreprise à La Réunion. Pré-inscription dès maintenant !

Scannez le QR Code ci-dessous ouappelez-nous au 02 62 34 00 34. Places limitées - Réservez dès aujourd'hui !



BAIL COMMERCIAL : COMMENT ÉVITER LES PIÈGES ET SÉCURISER SON CONTRAT ?

Signer un bail commercial est une décision stratégique pour entrepreneurs et bailleurs. Un contrat mal rédigé peut vite devenir un casse-tête juridique. Voici des points clés à surveiller pour garantir un bail équilibré et éviter les mauvaises surprises.



Propos de
Me Mélodie Baillif
Cabinet Raisonnance Avocat

RAISONNANCE
AVOCAT

Définir clairement l'activité autorisée : un détail crucial

On pourrait penser qu'un locataire peut adapter son activité une fois installé... Erreur! La loi impose de respecter l'usage prévu dans le bail, même si la nouvelle activité semble proche. Exemple: un boulanger installe des tables pour une consommation sur place. Si son bail prévoit uniquement de la vente à emporter, il risque une résiliation du bail⁽¹⁾. Mieux vaut anticiper et prévoir des options d'évolution dans la clause de destination.

L'indexation du loyer : un mécanisme délicat

Beaucoup de baux prévoient une augmentation automatique du loyer. Mais attention! Certains bailleurs insèrent une clause autorisant l'indexation uniquement à la hausse, ce qui est illégal⁽²⁾. Résultat: un locataire peut exiger le remboursement des hausses appliquées... parfois sur plusieurs années! Une clause équilibrée doit prévoir des ajustements à la hausse comme à la baisse.



Charges et travaux : bien définir qui paie quoi

Depuis la loi Pinel, le bail doit détailler la répartition des charges entre bailleur et locataire. Si ce n'est pas clairement listé, le locataire peut refuser certaines charges. Par exemple, un bail ne

comportant pas un inventaire précis de la répartition des charges peut être contesté en justice⁽³⁾. Il est donc essentiel d'établir une liste détaillée et, notamment, de bien distinguer entretien courant et gros travaux.

La clause résolutoire : un levier à manier avec soin

Cette clause permet une résiliation automatique en cas de manquement grave. Mais elle doit être précise. Exemple : un locataire qui occupe une surface non prévue au contrat. Si la clause ne vise pas explicitement ce type d'infraction, elle ne pourra pas être appliquée⁽⁴⁾. Une rédaction claire, adaptée au local et à l'activité, est indispensable.

UN BAIL BIEN FICELÉ POUR UNE RELATION SÈREINE

Un bail bien rédigé garantit stabilité et évite les litiges. Définition de l'activité, indexation du loyer, répartition des charges et clauses essentielles : chaque détail compte. S'entourer d'experts juridiques en immobilier d'entreprise est un atout pour sécuriser ses engagements.

(1) Cass. Civ. 3, 26 mars 2020, n° 18-25.893

(2) Cass. Civ. 3, 12 janvier 2022, n° 21-11.169 ; Cass. Civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.285

(3) Cour d'appel de Versailles, 7 mars 2024, n° 22/05759 ; Cour d'appel de Bordeaux, 2 mars 2022, n° 18/04413

(4) 3^e chambre civile de la Cour de cassation, 8 juin 2023, n° 21-19.099

DÉCRET TERTIAIRE ET SUIVI ÉNERGÉTIQUE : UN ENJEU CLÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

Face aux enjeux climatiques et à la hausse des coûts de l'énergie, le décret éco énergie tertiaire, issu de la loi ELAN, impose aux bâtiments tertiaires une réduction progressive de leurs consommations énergétiques. Une contrainte réglementaire qui peut devenir un véritable levier de performance et de valorisation du patrimoine immobilier.



Avec des objectifs fixés à -40 % d'ici 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050, cette obligation s'applique aux propriétaires, gestionnaires et locataires de bâtiments de plus de 1 000 m².

Ces acteurs doivent non seulement déclarer annuellement leurs consommations sur la plateforme OPERAT de l'Ademe, mais aussi mettre en œuvre une stratégie d'optimisation énergétique pour atteindre ces objectifs.

Réduire les consommations : une obligation à deux vitesses

Pour répondre aux exigences du décret, deux approches sont possibles :

Une réduction en valeur absolue, avec des seuils réglementaires définis par secteur d'activité.

Une réduction en pourcentage, par rapport à une année de référence, avec un minimum de -40 % dès 2030.

Cette flexibilité permet aux entreprises de choisir la trajectoire la plus adaptée à leur patrimoine immobilier, en fonction de leurs usages et de leur performance initiale.

Un suivi énergétique rigoureux pour garantir la mise en conformité

Atteindre ces objectifs nécessite bien plus qu'un simple suivi administratif. La clé réside dans une gestion proactive des consommations énergétiques, capable d'identifier les anomalies et de piloter efficacement les optimisations.

"Le suivi énergétique ne se limite pas à une obligation légale, c'est un levier essentiel pour améliorer la performance des bâtiments et réduire durablement les coûts d'exploitation", explique Laurent Lemaitre, dirigeant d'Intégrale Ingénierie.

Pour répondre à cette exigence, des solutions existent : collecte et analyse des données énergétiques, mise en place d'outils de suivi en temps réel et accompagnement technique. Intégrale Ingénierie propose ainsi des services sur mesure pour aider les acteurs de l'immobilier tertiaire à structurer leur transition énergétique et à optimiser leurs consommations à long terme.



Propos de
Laurent Lemaitre
Directeur Général
chez Intégrale Ingénierie



D'UNE CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE À UNE OPPORTUNITÉ STRATÉGIQUE,

Le décret éco énergie tertiaire impose une transformation profonde de la gestion énergétique des bâtiments.

Plus qu'une obligation, la réduction des consommations devient un levier de performance, permettant aux entreprises de maîtriser leurs coûts, d'optimiser leurs actifs et de s'inscrire durablement dans la transition énergétique.

Un enjeu stratégique pour l'immobilier tertiaire

Alors que la réglementation évolue rapidement, l'anticipation et la mise en place d'outils de suivi performants deviennent des facteurs différenciants. Les entreprises qui s'engagent dans cette démarche ne répondent pas seulement à une obligation légale, mais gagnent en efficience opérationnelle et participent activement à la transition énergétique du secteur immobilier.

L'enjeu dépasse donc la seule conformité : il s'agit d'intégrer une stratégie énergétique pérenne pour maîtriser les consommations, optimiser les coûts et valoriser les actifs dans une logique durable et performante.

De la contrainte réglementaire à la valorisation du patrimoine

Au-delà de l'obligation légale, le décret tertiaire peut devenir un véritable atout stratégique. En optimisant leur performance énergétique, les entreprises et propriétaires immobiliers réduisent leurs charges d'exploitation, améliorent le confort des usagers et renforcent l'attractivité de leurs actifs dans un marché de plus en plus sensible aux critères environnementaux.

L'anticipation et la mise en place d'une gestion énergétique optimisée s'imposent comme des leviers essentiels pour garantir la conformité réglementaire tout en capitalisant sur les opportunités offertes par cette évolution du cadre législatif.



BERTEL : UN MODÈLE INNOVANT

POUR STRUCTURER L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN OUTRE-MER

Avec l'opération Bertel, La Réunion franchit un cap dans le développement de son offre immobilière. Situé au cœur du secteur Chaudron-Technopole, cet immeuble mixte de 18 000 m² montre la capacité de l'équipe projet à attirer des investisseurs institutionnels et à proposer des espaces modernes et performants pour les entreprises. Bertel s'illustre notamment par un modèle de structuration financière et immobilière qui pourrait être répliqué à l'échelle locale et ultramarine. Damien Rietsch et Guillaume Cognard, directeurs régionaux de VINCI Construction Outre-Mer à La Réunion et aux Antilles, reviennent sur cette réussite et les perspectives qu'elle ouvre.



Damien Rietsch



Guillaume Cognard

Un projet structurant pour l'attractivité tertiaire réunionnaise

“L'immobilier tertiaire à La Réunion connaît une mutation importante, avec une demande croissante pour des espaces modernes et bien situés,” explique Damien Rietsch. “Bertel est une réponse concrète à cette évolution. L'intégration de bureaux, de commerces et de services en un même lieu crée un pôle économique attractif et fonctionnel.”

Avec 6 500 m² de bureaux, dont 4 285 m² occupés par une société du CAC 40, Bertel illustre une montée en gamme de l'offre tertiaire réunionnaise. Son montage en OPPCI, proposé par Inovista et Viewss, géré par Élévation Capital Partners (groupe Inter-Invest), a permis d'attirer 28 investisseurs institutionnels et privés, garantissant ainsi la solidité de l'opération.

“Bertel prouve qu'il est possible d'investir dans un immobilier tertiaire de qualité en Outre-Mer en sécurisant les montages,” souligne Damien Rietsch. “L'intérêt des investisseurs institutionnels et privés pour ce type d'opération est un signal fort et ouvre des voies.”

Développement de l'immobilier d'entreprise en Outre-Mer : des solutions adaptées à chaque territoire

L'expérience acquise ouvre la voie à d'autres opérations en immobilier professionnel dans l'ensemble des départements d'Outre-Mer. *“Nous avons identifié des opportunités foncières où cette approche peut être déployée efficacement,” indique Damien Rietsch. “Le besoin en pôles économiques structurés est réel, et il est essentiel de proposer des montages adaptés aux attentes des entreprises et des investisseurs.”*

Dans les Antilles comme à La Réunion, les marchés immobiliers partagent des enjeux communs : une demande en espaces modernes, un besoin de diversification des actifs pour les investisseurs et des défis liés à la structuration des projets. *“Chaque territoire ultramarin a ses propres spécificités, mais nous voyons des opportunités d'appliquer ces modèles de montage financier et immobilier à des contextes variés,” explique Guillaume Cognard. “En Martinique ou en Guadeloupe, des projets d'ampleur peuvent être réalisés en s'appuyant sur des mécanismes éprouvés comme les clubs-deals qui permettent de sécuriser les financements et d'attirer des investisseurs.”*

L'enjeu principal reste l'adaptation aux contextes locaux. *“Le succès repose sur une approche adaptée, intégrant les spécificités économiques et les attentes des acteurs de chaque territoire. Ce qui fonctionnera, c'est une structuration rigoureuse, associée à une programmation de qualité et une stratégie d'investissement pérenne.” conclut Guillaume Cognard.*

ZOOM SUR VINCI CONSTRUCTION OUTRE-MER

VINCI Construction Outre-Mer est une filiale de VINCI Construction dédiée aux départements et territoires d'Outre-mer. Présente depuis plusieurs dizaines d'années en Martinique, Guadeloupe, Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, à La Réunion et Mayotte, l'entreprise exerce l'ensemble des métiers du BTP : bâtiment neuf et réhabilité, hydraulique, génie civil, travaux routiers, terrassement, industries du BTP et développement immobilier. Forte de plusieurs milliers de collaborateurs, VINCI Construction Outre-Mer s'engage dans des projets structurants qui contribuent au développement économique et social des territoires ultramarins.



INOVISTA REIM

STRUCTURER L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'investissement immobilier évolue rapidement, nécessitant une approche structurée et agile. C'est dans ce contexte qu'Inovista lance Inovista REIM, une filiale spécialisée dans le montage de fonds immobiliers et les solutions d'investissement.

Son ambition est claire : structurer des opportunités rentables et durables, adaptées aux spécificités locales, tout en apportant une vision stratégique aux investisseurs institutionnels et privés.

Des solutions d'investissement adaptées

Inovista REIM développe une gamme variée de solutions pour répondre aux objectifs de ses clients. Parmi elles, les fonds et club-deals, qui permettent à un nombre restreint d'investisseurs de se regrouper autour de projets identifiés à forte valeur ajoutée. La filiale mobilise également des capitaux pour des opérations de promotion immobilière, et accompagne ses clients dans la recherche de financements sur-mesure.

Pour ceux qui souhaitent une approche personnalisée, Inovista REIM propose un service de "separate account", un accompagnement dédié permettant aux investisseurs de piloter leurs portefeuilles existants tout en identifiant de nouvelles opportunités. Grâce à ces leviers, la filiale structure des stratégies adaptées aux différents profils d'investisseurs, qu'ils soient core, core plus ou value-add, avec des objectifs de rendement ou de capitalisation.

Un marché porteur qui se diversifie

Avec un parc immobilier d'entreprise de 5 millions de m² et un taux de vacance bas (2,7 %), La Réunion reste un territoire attractif pour l'investissement immobilier. Le rendement prime supérieur à 7,5 % et le volume de 90 M€ investis au second semestre 2024 témoignent d'un marché dynamique et structurant.

Dans ce contexte, Inovista REIM joue un rôle clé en accompagnant les groupes réunionnais dans la transformation de leurs actifs d'exploitation en

sources de revenus durables. En parallèle, elle ouvre aux investisseurs locaux des opportunités de diversification en métropole, en identifiant des actifs stratégiques et performants.

Indigo Référence : une première à La Réunion

Inovista a récemment structuré Indigo Référence, le premier OPPCI réunionnais, monté avec Élévation Capital Partners et le groupe Inter-Invest. Cette opération de 16,5 M€ a permis l'acquisition de 6 500 m² de bureaux aux meilleurs standards, dont le futur siège régional d'une entreprise du CAC 40.

Ce projet repose sur un bail long terme sécurisé et une certification HQE, illustrant la capacité d'Inovista à structurer des investissements solides, durables et alignés avec les enjeux du marché immobilier d'entreprise.

Un partenariat stratégique avec VIEWSS

Pour renforcer son expertise Inovista REIM s'appuie sur un partenariat avec VIEWSS, société de conseil dirigé par Philippe Le Trung. Spécialisé dans l'immobilier et l'hôtellerie, VIEWSS joue un rôle clé dans l'optimisation des financements, l'analyse des opportunités et la mise en place de solutions adaptées aux marchés locaux et internationaux.

Grâce à cet appui, Inovista REIM garantit des standards élevés dans la structuration et la gestion des projets immobiliers, tout en renforçant son positionnement comme acteur de référence.

Dans un marché immobilier réunionnais dynamique et porteur, Inovista REIM déploie des solutions innovantes et diversifiées pour répondre aux attentes des investisseurs. Club-deals, fonds spécialisés, opérations de promotion ou encore gestion en "separate account" : la filiale structure des stratégies adaptées à chaque profil. Avec Indigo Référence, premier OPPCI réunionnais, et son partenariat stratégique avec VIEWSS, Inovista REIM confirme son rôle clé dans la valorisation des actifs et l'ouverture vers de nouvelles opportunités en métropole.

Ce logo, épuré et moderne, exprime avec clarté, la transparence et la technicité propres à ces métiers tout en restant fidèle à l'ADN d'Inovista.

FORMER AUJOURD'HUI, BÂTIR DEMAIN

Chez Inovista, la formation et l'intégration des jeunes dans le monde professionnel sont une priorité. Depuis plusieurs années, de nombreux étudiants ont été accompagnés dans leur parcours, avec des contrats d'apprentissage souvent transformés en CDI.

En 2024, quatre nouveaux talents ont rejoint les équipes, apportant leur énergie et leur regard neuf. Issus de parcours variés, leur complémentarité contribue à renforcer la dynamique et la performance de l'entreprise.



ELISA VELLAIDOM

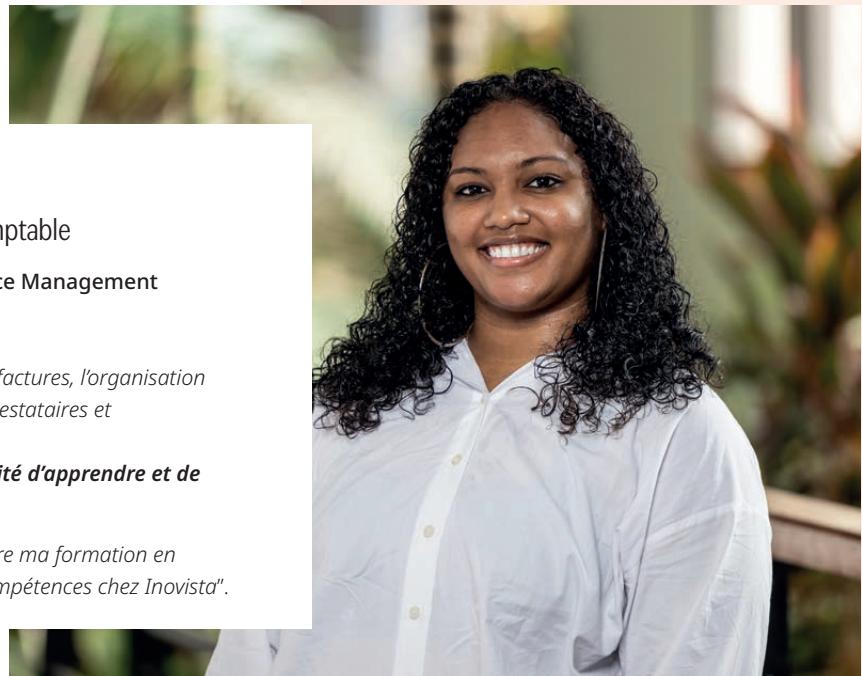
Assistante administrative et comptable

24 ans - Diplôme préparé : Licence Management des Activités Commerciales

Ses missions : *"Je gère la saisie des factures, l'organisation de formations, le contact avec les prestataires et les démarches administratives.*

Chaque mission est une opportunité d'apprendre et de contribuer, ce qui me passionne".

Ses objectifs : *"Je souhaite poursuivre ma formation en Master tout en développant mes compétences chez Inovista".*



ALEXANDRE RIVALLANT

Téléprospecteur

24 ans - Diplôme préparé : BTS Professions Immobilières

Ses missions : *"J'effectue des missions de prospection téléphonique ; un travail très formateur qui me prépare à la relation client dans le métier".*

Ses objectifs : *"Mon objectif est de perfectionner mes compétences en poursuivant une licence. Séduit par l'immobilier d'entreprise, je veux continuer dans cette voie avec l'équipe d'Inovista."*





NÉVY DERILIEN

Assistante communication et marketing

20 ans – Diplôme préparé : Bachelor Responsable de la Communication

Ses missions : "Je travaille principalement sur la gestion de projets d'envergure liés au développement de l'immobilier d'entreprise sur l'île. **Ce qui me passionne le plus, c'est l'impact concret de ces projets sur le territoire et les enjeux stratégiques qui en découlent**".

Ses objectifs : "À moyen terme, mon objectif est d'obtenir mon Master en communication pour approfondir mon expertise".

UN BTS POUR FAÇONNER L'AVENIR DE L'IMMOBILIER

Ingred Mercredi et Alexandre Rivallant suivent le BTS Professions Immobilières, lancé par le Club Immobilier Océan Indien en partenariat avec l'IFR. Pensé pour répondre aux besoins du marché réunionnais, ce cursus en alternance leur permet de se former aux métiers de l'immobilier, tout en bénéficiant d'un accompagnement terrain. Une opportunité pour ces futurs professionnels de s'ancrer durablement dans la dynamique locale.



IN **INGRED MERCREDI**

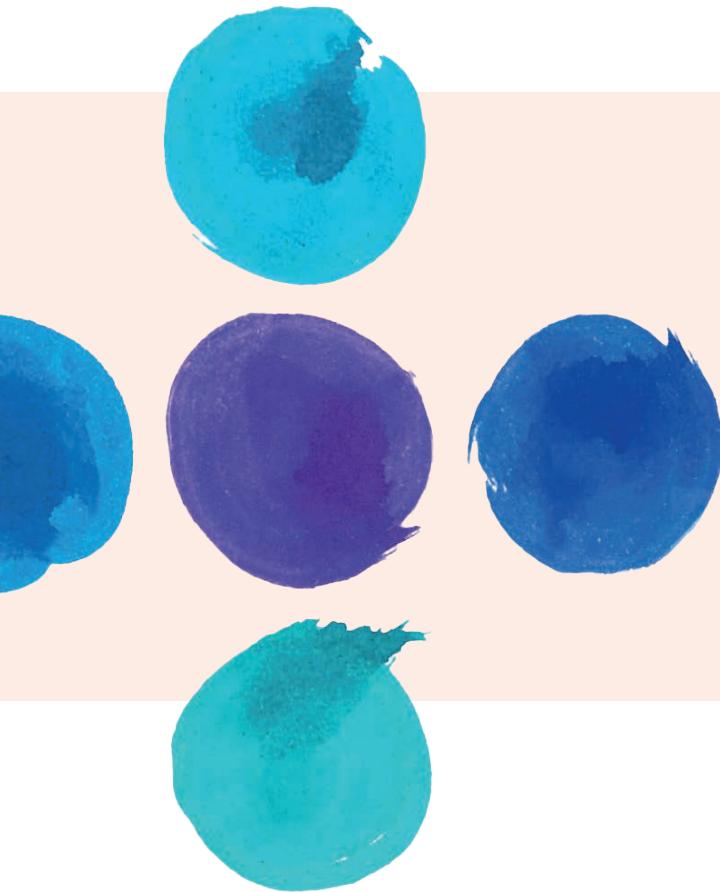
Consultante junior

29 ans – Diplôme préparé : BTS Professions Immobilières

Ses missions : "Ce qui m'anime avant tout, c'est la négociation, un art qui se façonne avec le temps. Analyser les profils clients, répondre aux attentes des mandants et mobiliser mes connaissances est une véritable gymnastique intellectuelle qui me passionne".

Ses objectifs : "J'aimerais poursuivre ma formation tout en restant chez Inovista, une entreprise où je concilie sereinement études et travail".





CERBALLIANCE, L'EXEMPLE D'UNE CONFIANCE RENO

*Extrait de notre entretien avec Madame BOISEDU,
Responsable des Moyens Généraux et
HSE de Cerballiance.*

Pouvez-vous nous présenter brièvement votre entreprise et votre rôle au sein de celle-ci ?

Cerballiance, c'est plus de 700 laboratoires de biologie médicale en France métropolitaine et en Outre-mer dont 24 à La Réunion répartis sur l'ensemble du territoire. Nous disposons également de 3 plateaux techniques sur l'île, dont un refait à neuf récemment avec des automates de dernière génération, ce qui nous permet de traiter en local 98% des analyses sanguines et bactériologiques de nos patients, des bilans les plus courants aux examens les plus spécifiques, avec la plupart du temps un rendu des résultats le jour même. Nous sommes également à La Réunion le laboratoire de référence des principaux établissements de soins privés, qui nous font confiance pour traiter les analyses de leurs patients grâce à notre fonctionnement 24/24 et 7/7. Enfin nous avons également un centre de PMA (Procréation Médicalement Assistée) au sein de la Clinique des Orchidées qui aide plus d'un millier de patientes par an à devenir parents. En tant que responsable des moyens généraux et HSE (Hygiène, Sécurité et Environnement), je suis en charge de veiller à la bonne gestion des ressources matérielles, des équipements, ainsi qu'à la sécurité et aux normes environnementales au sein de l'ensemble de nos sites.

Quels sont vos besoins en matière d'immobilier d'entreprise ?

Nos besoins en immobilier d'entreprise sont principalement orientés vers l'ouverture de nouveaux laboratoires afin d'étendre notre couverture territoriale. Nous avons aussi besoin de déménager certains sites, plus anciens, afin de mieux accueillir nos patients. Nous attachons beaucoup d'importance au maillage territorial afin que chacun puisse réaliser facilement ses analyses médicales. Nous avons fait de l'amélioration du "Parcours Patient" une priorité chez Cerballiance, ceci afin de réduire le temps d'attente, en déployant par exemple des outils comme l'enregistrement en ligne, et d'améliorer le confort d'accueil de tous nos patients, notamment des femmes enceintes et des personnes à mobilité réduite, ce qui nécessite des aménagements immobiliers de nos laboratoires.

Pouvez-vous nous présenter l'accompagnement d'Inovista ?

En septembre 2022, nous avons loué un bâtiment pour y installer notre local administratif et notre magasin, tous deux situés au 13 rue Gustave Eiffel à La Possession, où nous sommes toujours aujourd'hui. Le magasin se trouve au rez-de-chaussée, avec une grande cour qui facilite l'accès aux camions pour le chargement et la livraison des marchandises. Nos bureaux, quant à eux, sont situés à l'étage. Puis, en janvier 2024, nous avons concrétisé une location en BEFA (bail en état futur

UVÉLÉE

d'achèvement) pour un nouveau laboratoire de 158 m² au Pôle Santé Eucalyptus, à La Possession. Cette installation au sein d'un pôle de santé avec d'autres professionnels médicaux nous est apparue utile pour améliorer l'offre de soins de ce secteur en plein développement.

En quoi a-t-il répondu à vos attentes ?

Pour les locaux situés rue Gustave Eiffel, l'avantage principal a été de pouvoir regrouper en un seul endroit notre activité de marchandises et notre partie administrative, ce qui a grandement facilité notre organisation.

Quant à notre installation au Pôle Santé Eucalyptus, comme mentionné précédemment, il nous semblait opportun d'intégrer un pôle médical afin d'offrir aux patients un maximum de services de soins sur un même site, le sujet du stationnement étant un véritable enjeu sur notre île!

Comment Inovista a-t-elle su s'adapter à vos besoins spécifiques ?

Pour notre installation au Pôle Santé Eucalyptus, nous avons transmis un cahier des charges détaillé à notre consultant chez Inovista. Celui-ci s'est appuyé sur ce document pour nous présenter des offres parfaitement alignées avec nos exigences. Les biens proposés répondaient pleinement aux critères définis, démontrant une réelle compréhension de nos besoins spécifiques en tant qu'entreprise du secteur médical soumise à de nombreuses



AVEC PLUS DE 700 LABORATOIRES EN FRANCE, DONT 24 À LA RÉUNION,

Cerballiance s'engage à offrir un service de biologie médicale de proximité et de qualité. Entre innovation, développement territorial et amélioration du parcours patient, l'entreprise adapte en permanence ses infrastructures pour mieux répondre aux besoins de santé.

contraintes réglementaires et sanitaires. Le suivi a été satisfaisant. Étant soumis aux autorisations de l'ARS, certains processus ont pris plus de temps, mais Inovista a su faire preuve de patience et nous accorder sa confiance tout au long de la démarche.

Qu'avez-vous apprécié chez vos interlocuteurs ?

J'ai particulièrement apprécié leur réactivité et leur écoute. L'équipe est toujours disponible et répond rapidement à nos sollicitations. Globalement, je suis très satisfaite de notre collaboration. Il y a un véritable suivi locatif assuré par l'équipe de gestion, ce qui nous apporte un soutien précieux.

Y a-t-il un moment où l'accompagnement d'Inovista a particulièrement facilité vos démarches ?

Oui, en particulier pour le projet de Moulin Joli. Notre consultant a rapidement identifié le potentiel stratégique de cet immeuble développé par la SEDRE. Ils ont été proactifs à chaque étape, ce qui a grandement facilité nos démarches.

SÉCURISER PRÉVENIR

SES LOYERS LES IMPAYÉS

Dans un contexte économique incertain, la stabilité des revenus locatifs est essentielle pour les investisseurs. Un impayé peut fragiliser la rentabilité d'un bien et compliquer la trésorerie. Sélection rigoureuse des locataires, garanties solides et suivi proactif sont les clés pour anticiper et limiter ce risque.

Bien choisir ses locataires : une étape clé

Le choix du locataire est la première protection contre les impayés. Si les grandes entreprises présentent peu de risques, les PME et indépendants peuvent nécessiter une vigilance accrue. Il est essentiel d'analyser les bilans comptables, d'évaluer la solidité du secteur d'activité et de vérifier les antécédents locatifs. Un locataire en croissance ou bénéficiant d'un soutien financier solide est un choix plus sûr.

Encadrer le bail avec des garanties adaptées

Une rédaction claire et protectrice du bail commercial permet de se prémunir contre d'éventuels impayés. Certaines clauses spécifiques doivent être intégrées pour renforcer la sécurité du propriétaire.

Un dépôt de garantie équivalent à 1 à 3 mois de loyer assure une première protection. Une garantie bancaire couvre les impayés via un organisme financier. Pour les PME, une caution solidaire du dirigeant renforce la protection du bailleur.

Ces garanties ne doivent pas être perçues comme une contrainte, mais comme un filet de sécurité qui protège à la fois le bailleur et le locataire en cas de difficultés temporaires.

Un suivi rigoureux des paiements pour éviter les impayés

Une gestion proactive des règlements est essentielle. Le prélèvement automatique, lorsqu'il est prévu dans le bail, garantit des paiements réguliers et limite les oubliés. En cas de retard, une relance doit être effectuée dès le premier jour afin d'éviter toute accumulation. Si la situation le justifie, un échelonnement des paiements peut être proposé pour permettre au locataire de régulariser sa situation sans compromettre l'équilibre financier du propriétaire.

Un propriétaire (ou son mandataire) qui entretient une communication régulière avec son locataire sera en mesure d'anticiper d'éventuelles difficultés financières et de trouver une solution avant que la situation ne devienne critique.

Les étapes à suivre en cas d'impayé

Si un retard se prolonge, une procédure graduée s'impose avec une première relance amiable à J+10 après l'échéance. À J+30, si aucune régularisation n'a eu lieu, il convient d'envoyer une mise en demeure par courrier recommandé et d'activer les garanties prévues dans le bail, comme la mobilisation du dépôt de garantie ou la caution solidaire.

Passé J+45, un commandement de payer est délivré par huissier, marquant l'entrée en précontentieux. Si, 30 jours après cette étape, le locataire ne s'acquitte toujours pas de sa dette, une procédure judiciaire peut être engagée pour résilier le bail et recouvrer les sommes dues.

Anticiper ces étapes permet de structurer un suivi efficace et d'éviter les blocages administratifs qui peuvent ralentir le recouvrement des sommes dues.

Sécuriser ses loyers, un impératif pour une gestion pérenne

Prévenir les impayés repose sur trois principes : une sélection rigoureuse des locataires, des garanties financières solides et un suivi rigoureux des paiements. Une gestion proactive limite les risques et assure la pérennité des revenus locatifs, garantissant ainsi la stabilité financière du propriétaire et la valorisation de son patrimoine.

BAILLEUR ET LOCATAIRE : QUELLES OBLIGATIONS POUR UNE RELATION SEREINE ?

Un bail commercial ou professionnel est un engagement à long terme qui repose sur un équilibre entre les droits et obligations du bailleur et du locataire. Pour éviter les conflits, il est essentiel que le propriétaire respecte ses responsabilités légales.

Délivrer un local conforme et sécurisé

Dès la mise en location, le bailleur s'engage à fournir un local adapté à l'activité du locataire, en bon état et conforme aux réglementations. Il doit garantir le respect des normes de sécurité, d'accessibilité et d'hygiène, tout en fournissant les diagnostics obligatoires, comme le DPE (hors Réunion), le repérage amiante et l'état des risques et pollutions.

Un local non conforme peut entraîner la nullité du bail et des recours judiciaires. Le propriétaire a donc tout intérêt à anticiper les obligations réglementaires afin de répondre à son obligation de délivrance et éviter tout litige.

Entretien et réparations : des règles précises

Les réparations et travaux sont souvent sources de tensions entre bailleur et locataire. En général, le bailleur prend en charge les travaux majeurs (structure, toiture, équipements essentiels au bon usage du local), tandis que le locataire est responsable de l'entretien courant et des réparations locatives (plomberie, électricité, équipements réservés à son usage).

Depuis la loi Pinel, certaines charges et taxes ne peuvent plus être imputées au locataire. Il est donc essentiel d'examiner les clauses du bail et de ses annexes pour rester conforme aux obligations légales et contractuelles.



UN BAIL BIEN RÉDIGÉ ET GÉRÉ POUR UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ !

Respecter ses obligations de bailleur, c'est garantir un investissement rentable et durable. Une gestion rigoureuse et une anticipation des contraintes juridiques assurent la pérennité du bien et la satisfaction des locataires. Un bail bien rédigé et suivi est la clé d'une relation locative réussie.

Le droit au renouvellement du bail

Le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement du bail, sauf en cas de motif légitime invoqué par le bailleur. Ce renouvellement peut être initié soit par le bailleur, qui donne congé en proposant une offre de renouvellement à laquelle le locataire doit répondre en acceptant ou en contestant les conditions, soit par le locataire lui-même, qui formule une demande de renouvellement. Dans ce cas, le propriétaire peut accepter en ajustant éventuellement les conditions du bail, ou refuser, mais devra alors verser une indemnité d'éviction si le locataire remplit les conditions pour se maintenir dans les lieux.

Un refus injustifié peut conduire à des contentieux coûteux. Pour sécuriser cette étape, il est essentiel de préparer en amont une analyse du marché et des perspectives du bien.

Un suivi rigoureux pour une gestion apaisée

Une bonne relation entre le bailleur (ou son mandataire) et le locataire repose sur une communication transparente et régulière. Suivre l'évolution du bien, respecter les obligations des parties et les délais (redditions, révisions de loyer...) permettent d'éviter les tensions. Un propriétaire impliqué et réactif minimise les risques de litiges et assure une gestion plus fluide et sécurisée de son patrimoine.

SÉCURITÉ & CONFORMITÉ DES BÂTIMENTS :

CE QUE DOIT SAVOIR UN BAILLEUR

Posséder un actif immobilier professionnel implique de nombreuses responsabilités, notamment en matière de sécurité, de conformité réglementaire et de suivi des obligations légales. Ces exigences, souvent perçues comme contraignantes, sont pourtant essentielles pour assurer la pérennité du bien, la sécurité des occupants et éviter de lourdes sanctions en cas de manquement.

Voici une fiche pratique pour vous aider à prévenir les risques en identifiant les principaux points de vigilance concernant votre bâtiment.

1 Obligation de sécurité

Point de vigilance :

- ✓ **Sécurité incendie**: Présence et entretien des extincteurs, détecteurs, issues de secours et systèmes de désenfumage.
- ✓ **Accessibilité PMR**: Accès adaptés, ascenseurs, signalétique.
- ✓ **Normes ERP**: Alarme, évacuation, murs coupe-feu.

Un défaut de conformité peut entraîner une fermeture administrative et engager la responsabilité du propriétaire.

2 Anticiper les évolutions

De la réglementation ou des attentes :

- ✓ **Nouvelles obligations environnementales**: préparer son actif aux seuils de performance énergétique.
- ✓ **Normes de flexibilité des espaces** : adapter les locaux aux nouveaux modes de travail.
- ✓ **Gestion des charges et refacturation** : optimiser les contrats et anticiper la mise en conformité pour éviter des coûts imprévus.
- ✓ **Services et accessibilité** : valorisation des espaces extérieurs, déploiement d'outils de mobilité.

3 Audits & contrôles techniques

Vérifications périodiques obligatoires :

- ✓ **Installations électriques** : Prévenir courts-circuits et incendies.
- ✓ **Registres de sécurité** : Tenir un suivi des inspections et interventions.
- ✓ **Contrats de maintenance** : Ascenseurs, alarmes, climatisation...
- ✓ **Contrôle des équipements techniques** : Ventilation, chauffage, moyens de levage.

Ne pas tenir ces vérifications à jour = sanctions + mise en cause de la responsabilité en cas d'accident.

4 Gérer ses obligations sans oubli

Les bonnes pratiques :

- ✓ **Centraliser les documents et échéances** : (GED, registre numérique, tableau de suivi)
- ✓ **Prévoir un budget annuel** : pour les mises aux normes.
- ✓ **Faire appel à des experts spécialisés** : pour éviter les risques.

Un bon suivi = moins de coûts imprévus, plus de sécurité et de sérénité !



EN RÉSUMÉ : CE QUE DOIT FAIRE UN BAILLEUR

- ✓ Vérifier régulièrement la conformité de son bien
- ✓ Effectuer les contrôles techniques et audits périodiques
- ✓ Réaliser les diagnostics obligatoires avant location/vente
- ✓ Anticiper les mises aux normes pour éviter des sanctions

MAYOTTE

ENTRE URGENCE ET VISION D'AVENIR

En décembre 2024, le cyclone Chido frappait Mayotte avec une intensité rare, causant des destructions massives. Infrastructures endommagées, routes impraticables, familles sinistrées : l'île a traversé une épreuve sans précédent. Mais au-delà du choc, cet événement a suscité une vague d'émotion et de solidarité, plaçant Mayotte sous les projecteurs nationaux.

Ce territoire, souvent marginalisé dans les priorités nationales, s'est retrouvé au cœur des débats. Le cyclone a révélé les fragilités structurelles de l'île, mais aussi son potentiel de reconstruction. L'enjeu ne se limite pas uniquement à la réparation : il s'agit de repenser Mayotte avec une vision durable et ambitieuse, en construisant un territoire mieux structuré et plus résilient.



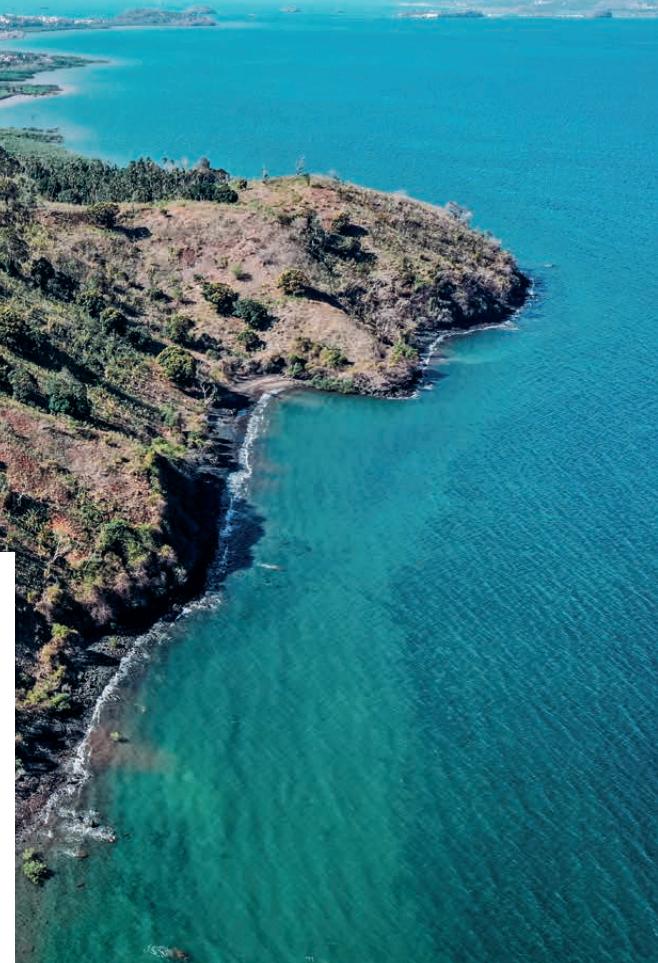
*Propos de
Irfani Toybou
Responsable Aménagement
Conseil*

Un cadre législatif en évolution : La loi d'urgence pour Mayotte

Face à cette situation, l'État a instauré une loi d'urgence pour Mayotte afin d'accélérer la reconstruction et la réparation des infrastructures. Une des mesures phares est la création d'un établissement public pour coordonner ces travaux. Toutefois, au-delà de la reconstruction, l'enjeu majeur reste le développement du territoire. Les acteurs locaux doivent militer pour l'accélération des projets d'aménagement et de nouveaux financements pour le logement et les infrastructures, et ce afin de permettre un développement structuré et adapté aux réalités locales.

Rebâtir Mayotte : 3 conditions indispensables

La première condition est une approche foncière structurée. L'urbanisation s'est souvent développée de façon spontanée, sans cadre légal ni planification. Il est essentiel de libérer et sécuriser des terrains aménageables, en cohérence avec une politique d'aménagement réfléchie. Cela implique une régularisation foncière efficace et une stratégie de développement garantissant des espaces urbains pensés pour les habitants et les activités économiques.



Mais le foncier seul ne suffit pas. La reconstruction nécessite des acteurs compétents et outillés. Le tissu économique local, notamment les entreprises du BTP, les artisans, les ingénieurs et les urbanistes, doit être renforcé et organisé pour répondre aux besoins du territoire. La formation et l'attraction de talents sont essentielles pour éviter une dépendance excessive aux entreprises extérieures, qui pourrait entraîner des coûts élevés et des délais prolongés. Enfin, aucune transformation ne peut aboutir sans capital et financement. L'ampleur des investissements nécessaires exige de mobiliser des ressources diversifiées, combinant fonds publics, capitaux privés et solutions innovantes comme les véhicules d'investissement spécialisés. L'enjeu est d'assurer des montages financiers pérennes et sécurisés, permettant aux opérateurs locaux de développer des projets viables à long terme.

Un défi à la hauteur des ambitions

Rebâtir Mayotte ne se limite pas à un chantier de réparation. Il s'agit d'un projet global de structuration urbaine et économique, fondé sur une vision d'avenir et des moyens adaptés. La réussite de cette transformation repose sur une volonté politique forte, l'engagement des acteurs locaux et une gestion efficace des ressources.

L'opportunité est là. Mayotte doit saisir ce moment pour bâtir un territoire plus structuré, plus attractif et mieux adapté aux défis de demain.

Notre partenaire

IRFANI

FAÇONNER
LES TERRITOIRES
DE DEMAIN

AVEC AMÉNAGEMENT CONSEIL



TOYBOU

Véritable acteur du développement territorial, Irfani Toybou, à la tête d'Aménagement Conseil, accompagne collectivités et particuliers dans la conception et la concrétisation de leurs projets urbains. Entre expertise en aménagement, anticipation des enjeux environnementaux et ingénierie financière, il apporte des solutions adaptées aux nouvelles réalités du marché immobilier. Rencontre avec un partenaire clé d'Inovista à Mayotte.

L'aménagement au service des territoires

De la création de nouveaux quartiers à la restructuration d'espaces existants, la société Aménagement Conseil apporte son savoir-faire en conception, en montage et en conduite d'opérations. Son approche repose sur une analyse fine des enjeux d'urbanisme et une maîtrise des procédures adaptées à chaque contexte.

"Nous accompagnons les collectivités et les opérateurs privés en garantissant la viabilité réglementaire et financière des projets", explique Irfani Toybou. Grâce à cette expertise, son entreprise joue un rôle clé dans l'optimisation des stratégies d'aménagement, en intégrant des solutions adaptées aux besoins locaux et aux exigences environnementales.

Des tendances qui redéfinissent l'aménagement urbain

Le secteur de l'aménagement est en pleine mutation, sous l'impulsion de réglementations environnementales renforcées et de la nécessité d'adapter les projets au changement climatique. *"La prise en compte des enjeux écologiques dès la phase de conception est désormais indispensable", souligne Irfani Toybou. Un retard sur cet aspect peut entraîner des complications administratives et freiner l'aboutissement des projets.*

En parallèle, la résilience urbaine devient un impératif. *"Nous devons concevoir des espaces capables de s'adapter aux nouvelles contraintes climatiques, tout en assurant leur attractivité et leur fonctionnalité"*, précise-t-il. Cette dynamique pousse Aménagement Conseil à intégrer des solutions durables et innovantes dans chacun de ses projets.

Répondre aux besoins des collectivités et des opérateurs immobiliers

Un défi récurrent pour les collectivités et les promoteurs est la mise en conformité des projets avec les plans locaux d'urbanisme. Aménagement Conseil intervient pour identifier les procédures adaptées et en assurer le suivi jusqu'à leur validation. *"Notre accompagnement a permis la réalisation de plus de 700 logements dans des cadres réglementaires complexes"*, illustre Irfani Toybou.

Autre enjeu majeur : le choix du montage opérationnel. Face à la complexité croissante des projets et aux ressources financières limitées des collectivités, l'approche doit être plus agile. *"Plutôt que de systématiquement opter pour une zone d'aménagement concerté (ZAC), nous privilégions des dispositifs plus flexibles, tels que le projet urbain partenarial ou le permis d'aménager, en mobilisant des opérateurs privés"*, détaille-t-il. Cette approche permet d'accélérer la mise en œuvre des projets tout en assurant leur viabilité financière.

Une collaboration stratégique avec Inovista

L'association entre Aménagement Conseil et Inovista repose sur une complémentarité forte. *"Inovista apporte une expertise précieuse en immobilier d'entreprise et en montage de projets. Ensemble, nous définissons des programmations immobilières cohérentes et attractives"*, souligne Irfani Toybou. Cette synergie permet d'optimiser le positionnement des projets et de sécuriser leur financement.

Un exemple concret de cette collaboration est le développement d'opérations immobilières à Mayotte. *"Grâce à Inovista, nous pouvons proposer une programmation adaptée au marché et attirer les investisseurs et opérateurs nécessaires à la concrétisation des projets"*, ajoute-t-il. Un partenariat stratégique au service du développement territorial.

Perspectives et ambitions pour l'avenir

L'avenir d'Aménagement Conseil s'inscrit dans une double dynamique. D'une part, continuer d'accompagner les collectivités dans l'optimisation de leurs projets d'aménagement. D'autre part, développer son offre auprès des particuliers afin de structurer et valoriser leur patrimoine immobilier.

"Nous voulons apporter aux propriétaires privés des solutions adaptées pour exploiter au mieux leur foncier, tout en répondant aux besoins du marché", conclut Irfani Toybou. Une ambition qui s'inscrit pleinement dans les enjeux de la reconstruction de Mayotte.

Un partenariat au service du territoire

L'expertise d'Aménagement Conseil contribue à structurer l'offre immobilière et économique des territoires. Un engagement fort pour répondre aux besoins des entreprises et accompagner la transformation urbaine.

MAINTENANT, NOUS SAVONS TOUT... OU PRESQUE !



Les banques l'utilisent pour évaluer la solvabilité de leurs clients, nous l'exploitons pour optimiser la gestion immobilière. Avec Ellipro Risk Management, la donnée devient un levier stratégique pour sécuriser les transactions, anticiper les risques locatifs et affiner les décisions d'investissement. Une analyse en temps réel, des indicateurs précis, une gestion plus performante.

Un choix stratégique pour une gestion sécurisée

La gestion locative implique une maîtrise rigoureuse des risques financiers et une anticipation des imprévus. Pour répondre à ces défis, Ellipro Risk Management fournit des outils technologiques avancés permettant une évaluation fine de la solvabilité des locataires et une sécurisation des revenus locatifs.

Grâce à l'analyse de données en temps réel, cette solution offre une vision claire et actualisée des dossiers locatifs. En croisant divers critères, tels que la situation financière, les antécédents de paiement ou encore la structure du capital, Ellipro garantit une évaluation fiable et personnalisée des candidats à la location.

Chaque situation étant unique, l'outil propose des **solutions sur-mesure**, adaptées aux besoins des propriétaires et gestionnaires immobiliers, qu'il s'agisse d'un bien unique ou d'un portefeuille plus vaste. Il intègre également un suivi réglementaire pour assurer une gestion conforme aux évolutions légales et aux pratiques du marché.

Des bénéfices concrets pour nos clients

L'adoption d'Ellipro Risk Management nous permet de renforcer la sécurité financière et la fluidité des relations locatives.

En identifiant les locataires les plus fiables et en anticipant les risques d'impayés, nous protégeons les intérêts des propriétaires et garantissons la continuité des paiements. Une gestion efficace des risques permet également d'apaiser les relations locatives en réduisant les tensions liées aux incidents de paiement.

Par ailleurs, cette solution optimise la gestion des flux financiers en améliorant les délais de paiement et en anticipant les besoins en trésorerie. Cela se traduit par une gestion plus fluide et une meilleure rentabilité des investissements immobiliers.

Un investissement stratégique pour sécuriser nos clients

L'intégration d'Ellipro marque une avancée essentielle dans notre manière d'aborder la gestion et l'optimisation des actifs immobiliers. Parce que le marché évolue en permanence, nous faisons le choix d'outils toujours plus performants pour renforcer la sécurité, anticiper les risques et affiner nos décisions. Cet investissement nous permet d'accompagner nos clients avec encore plus de maîtrise, en leur garantissant des analyses fiables et des stratégies adaptées aux réalités du terrain. Transactions, gestion, consulting : chaque choix est mieux informé, pour une prise de décision plus sûre et plus efficace.

LE CLOS SAVANNA : LA FLEXIBILITÉ AU SERVICE DES ENTREPRENEURS

Trouver un bureau adapté, fonctionnel et immédiatement disponible peut être un véritable défi pour les TPE, PME, start-ups et jeunes entrepreneurs. Pour établir une présence locale, gérer une montée en puissance ou faire face à une transition, les besoins évoluent et exigent des solutions agiles.

Situé au cœur de l'Ouest économique, le centre d'affaires Clos Savanna répond à ces enjeux en proposant des bureaux privatifs tout équipés et prêts à l'emploi. Accessibilité, modularité et services intégrés en font une solution idéale pour entreprendre et évoluer en toute sérénité.

Un emplacement privilégié et un cadre de travail optimisé

La position centrale du Clos Savanna facilite les déplacements des entrepreneurs et collaborateurs sur l'ensemble de l'île. C'est ce qui a convaincu Corsica Sole, l'un des locataires et acteur majeur du secteur de l'énergie photovoltaïque, de s'y installer. Initialement basée à Saint-Pierre, l'entreprise a choisi Clos Savanna pour se rapprocher de Saint-Denis et du Port, au plus près des activités industrielles.

Loin des espaces de coworking classiques, Clos Savanna se distingue par ses bureaux privatifs entièrement équipés. Chaque entreprise dispose ainsi de son propre espace de travail, avec une connexion Internet haut débit et fibre optique, une ligne téléphonique, du mobilier fonctionnel et un accès à une salle de réunion. Une solution prête à l'emploi qui permet aux équipes de se concentrer sur leur cœur de métier dès leur installation.



UNE INSTALLATION RAPIDE
ET SANS CONTRAINTES À PARTIR
DE 450 € HT / MOIS

Une flexibilité totale pour accompagner la croissance des entreprises

L'un des principaux avantages du Clos Savanna réside dans sa capacité à s'adapter aux évolutions des entreprises. Corsica Sole, qui a démarré avec deux collaborateurs, en compte aujourd'hui cinq et occupe désormais deux bureaux dont un en open-space ainsi qu'une salle de réunion dédiée.

"Clos Savanna nous a proposé d'avoir des bureaux plus adaptés à notre évolution d'agence. Ça nous a permis de déménager tout en gardant la même adresse et vraiment simplifier toutes les démarches administratives" ajoute Antoine Stokking, Responsable de Projets à La Réunion.

Une solution clé en main et sans contrainte

Contrairement à un bail commercial classique, Le Clos Savanna propose une offre 100 % flexible, avec un engagement minimum de trois mois. Pas de travaux, pas de contraintes logistiques, tout est prêt à l'emploi. Les entreprises bénéficient également d'un parking sur site, d'un service d'entretien et d'une cuisine équipée pour un cadre de travail optimal.



Ange Sira
Gestionnaire Clos Savanna

Disponibilités immédiates !
Informations et réservations sur
www.leclossavanna.re

Suivez l'actualité du Clos Savanna sur les réseaux sociaux pour découvrir les dernières offres et des conseils dédiés aux entrepreneurs.



Clos Savanna

DONNER DU SENS AUX NOMS DE NOS RUES

Les noms de rues ne sont pas de simples indications géographiques. Ils racontent une histoire, dessinent une mémoire collective, honorent des figures marquantes et reflètent l'identité d'un territoire. Pourtant, beaucoup de ces noms restent méconnus du grand public, tandis que d'autres grandes figures de l'histoire réunionnaise attendent encore la reconnaissance qu'elles méritent.

À travers cette rubrique, Perspectives souhaite mettre en lumière celles et ceux qui ont façonné nos villes. Personnalités politiques, entrepreneurs, artistes, bâtisseurs, figures de l'engagement ou pionniers oubliés : tous ont contribué, à leur manière, à structurer l'espace urbain et à marquer leur époque.



A. Roussin, lith.

1881

Île de la Réunion.

Jean-Baptiste Lislet Geoffroy (1755-1836) : Un savant au service des sciences et de l'océan Indien

Jean-Baptiste Lislet Geoffroy est né le 23 août 1755 à Saint-Pierre de La Réunion, à une époque où la société coloniale était profondément marquée par les hiérarchies raciales et sociales. Son père, Jean-Baptiste Geoffroy, est un ingénieur français envoyé dans l'île pour travailler sur les infrastructures locales. Sa mère, Niama, est une femme affranchie (le jour de la naissance de son fils) d'origine africaine. Ce métissage, bien que rare dans le milieu scientifique de l'époque, ne l'empêchera pas de s'élever grâce à son intelligence et à son travail.

Dès son plus jeune âge, il montre un intérêt prononcé pour les sciences et les mathématiques. Son père, soucieux de lui donner une éducation rigoureuse, lui enseigne les bases de la géométrie, de l'ingénierie et de l'astronomie. Dans une société où les opportunités pour les enfants issus du métissage sont limitées, son talent et sa curiosité intellectuelle lui permettent de se distinguer rapidement. Il adopte le nom Lislet, en référence à l'îlet de Bassin Plat, où il passe une grande partie de son enfance.

Né métissé d'une esclave affranchie, devenu un intellectuel respecté à une époque où les barrières sociales et raciales semblaient infranchissables, il

incarne à lui seul l'excellence scientifique et la résilience. Son parcours exceptionnel mérite d'être pleinement reconnu et transmis aux générations futures.

Formation et reconnaissance scientifique

À l'adolescence, Lislet Geoffroy approfondit ses connaissances en ingénierie et en cartographie. Ses compétences le conduisent à être recruté comme ingénieur des Ponts et Chaussées pour travailler sur les infrastructures de La Réunion. Grâce à la qualité de ses travaux, il attire l'attention de scientifiques et d'administrateurs métropolitains qui reconnaissent rapidement son talent. En 1786, il est nommé membre correspondant de l'Académie des sciences de Paris, un fait nouveau pour un homme né dans une colonie et issu d'un métissage. L'Académie des Sciences reconnaît son talent, mais sa distinction reflète surtout son adhésion aux idéaux des Lumières, annonçant les combats pour les Droits de l'Homme et l'abolition de l'esclavage. À trois ans de la Révolution, Lislet Geoffroy devient un symbole pour les intellectuels progressistes. Cette reconnaissance marque une étape décisive dans sa carrière et lui permet d'accéder à des cercles scientifiques prestigieux.



Propos de
Vincent Le Baliner
Inovista

Un expert en cartographie et en ingénierie

Durant sa carrière, Lislet Geoffroy contribue de manière significative à plusieurs disciplines scientifiques, en particulier la cartographie, la géologie et l'ingénierie maritime.

En cartographie, il réalise des cartes détaillées de La Réunion, de Madagascar, de l'Île Maurice et des Seychelles, qui serviront de référence pour la navigation et l'aménagement des territoires. En géologie et volcanologie, il mène des études approfondies sur la structure géologique des îles Mascareignes et sur l'activité du Piton de la Fournaise, fournissant des observations précieuses sur le volcanisme de l'île. Enfin en côté ingénierie et infrastructure, Lislet Geoffroy travaille sur la construction et l'entretien des routes, ports, ouvrages hydrauliques et systèmes d'irrigation essentiels à l'économie locale.

Ses travaux ne se limitent pas à La Réunion. Il participe à des missions d'exploration et collabore avec des savants européens et insulaires pour améliorer la connaissance des territoires de l'océan Indien.

Un engagement maçonnique : l'influence des Lumières

En 1789, Lislet Geoffroy est initié à la franc-maçonnerie au sein de la loge de Port-Louis du Grand Orient de France, à l'Île Maurice (alors appelée Île de France). Cet engagement est particulièrement significatif, car à cette époque, les loges maçonniques sont des espaces où circulent les idées des Lumières et où se côtoient administrateurs, ingénieurs et intellectuels. Son appartenance à la franc-maçonnerie lui permet d'intégrer un réseau qui prône la liberté de pensée, la diffusion du savoir et l'égalité des individus, du moins dans un cadre idéologique. Pour un homme de couleur évoluant dans une société coloniale, la franc-maçonnerie représente un espace où la reconnaissance intellectuelle prime sur l'origine sociale et raciale.

Cet engagement s'inscrit en cohérence avec l'ensemble de son parcours : promotion des sciences, volonté d'améliorer les infrastructures et transmission des connaissances. Grâce à la loge de Port-Louis, il élargit son cercle de contacts et renforce son influence auprès des élites administratives et scientifiques de la région.

ZOOM SUR : LES LIEUX QUI PORTENT SON NOM

Si Jean-Baptiste Lislet Geoffroy a laissé une empreinte indélébile dans le monde scientifique, son visage et son histoire restent méconnus du grand public. Pourtant, plusieurs lieux à La Réunion perpétuent son héritage, témoignant du rôle clé qu'il a joué dans le développement du territoire.

Un lycée en son honneur

L'un des principaux hommages à son nom se trouve à Saint-Denis, où le Lycée Lislet Geoffroy, fondé en 1969, accueille chaque année des centaines d'élèves. En portant le nom du premier scientifique réunionnais reconnu par l'Académie des sciences de Paris, cet établissement incarne la transmission du savoir, une valeur chère à Lislet Geoffroy.

Un réseau de rues à travers l'île
Son nom est également gravé dans l'espace urbain à travers plusieurs rues et chemins : 3 "rue" à Saint-Denis (Le Chaudron), à Saint-Louis et au Port. Un "chemin" au Tampon et une "ruelle" à Saint-Pierre. Ces noms de voies rappellent son influence historique, mais restent souvent méconnus des habitants qui les empruntent au quotidien.

Un port qui porte son empreinte
À Saint-Pierre, un hommage plus visible lui est rendu avec le Port de plaisance Lislet Geoffroy, rebaptisé ainsi lors de sa rénovation en 2002-2003. Cet ancrage dans le domaine maritime n'est pas anodin : Lislet Geoffroy était un cartographe et un ingénieur des Ponts et Chaussées, contribuant notamment à l'aménagement des infrastructures portuaires et à la connaissance des côtes de l'océan Indien.

À travers cette rubrique, Perspectives contribue à faire redécouvrir cet homme de sciences et de terrain, dont l'héritage dépasse largement les plaques de rues qui portent son nom.

Un acteur majeur de la diffusion des savoirs

Conscient de l'importance de la transmission des connaissances, Lislet Geoffroy s'implique activement dans la promotion des sciences au sein des Mascareignes. En 1801, il fonde la Société des Sciences et Arts de l'Île de France, qui deviendra plus tard la Société Royale des Arts et Sciences de Maurice. Cette institution vise à rassembler les savoirs techniques et scientifiques pour favoriser le développement économique et intellectuel de la région.

Tout au long de sa vie, il entretient une correspondance avec de nombreux chercheurs et académiciens, partageant ses découvertes et apportant des contributions précieuses aux travaux scientifiques de son époque.

Dernières années et héritage

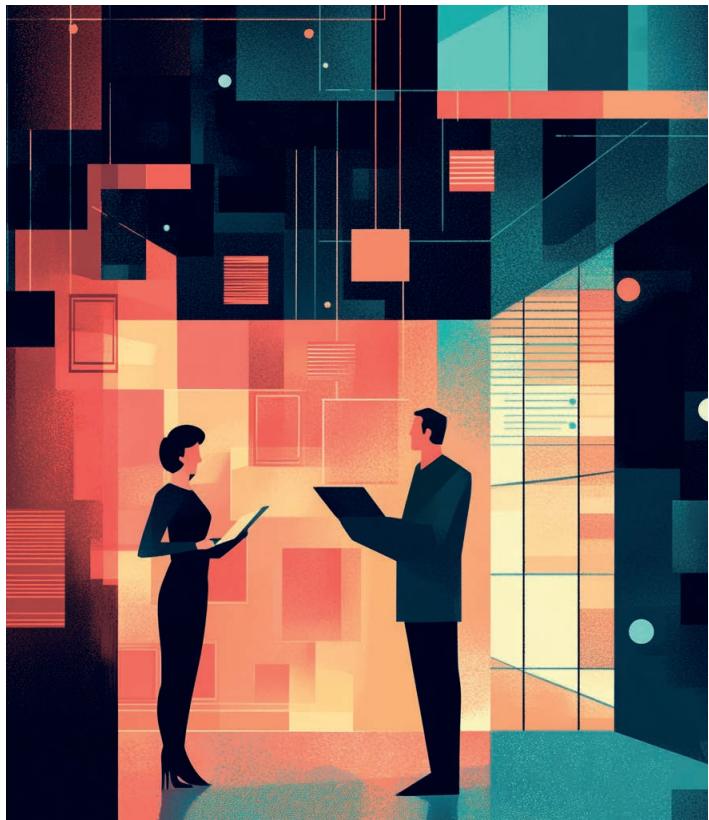
Lislet Geoffroy poursuit ses travaux jusqu'à la fin de sa vie. Il s'éteint en 1836 à Port-Louis, laissant derrière lui un héritage scientifique important. Ses recherches et ses cartes seront utilisées longtemps après sa mort, témoignant de la qualité et de la précision de son travail.

Son parcours est pourtant emblématique des défis et des réussites des scientifiques issus des territoires d'Outre-Mer, qui ont dû surmonter des obstacles sociaux et institutionnels pour faire reconnaître leur travail.

Jean-Baptiste Lislet Geoffroy demeure une figure clé de l'histoire scientifique de La Réunion et de l'océan Indien, illustrant à la fois l'excellence, la persévérance et la transmission du savoir. Cette épitaphe, gravée sur la pierre tombale (Classée au rang de patrimoine national en 1968) de Jean-Baptiste Lislet Geoffroy au cimetière de l'Ouest à Port-Louis (Île Maurice), résume en quelques mots l'essence de sa vie et de son engagement : "Ici repose Jean-Baptiste Lislet-Geoffroy / Capitaine de Génie, âgé de 81 ans / Protecteur des malheureux".

L'AUDIT LOCATIF : DE L'ANALYSE À L'ACTION

Nouveau : L'audit locatif, un outil clé pour sécuriser vos revenus et valoriser votre patrimoine. En analysant vos baux, votre performance financière et vos charges, cette solution permet d'optimiser la rentabilité, d'anticiper les risques et d'identifier des leviers de croissance pour une gestion plus efficace et sereine.



Une approche globale et structurée

L'immobilier évolue sous l'effet du marché, des réformes législatives et des attentes des locataires. L'audit locatif d'Inovista permet aux propriétaires d'anticiper ces changements, d'optimiser leur gestion et de sécuriser leurs revenus.

En analysant en profondeur les baux, les clauses contractuelles et les garanties locatives, cet audit identifie les leviers d'amélioration. Il évalue la performance locative, en examinant le taux d'occupation, les causes de vacance et le positionnement des loyers sur le marché. Il permet aussi de contrôler les indexations, comparer les loyers facturés aux valeurs de marché, refacturer les charges et prévenir les impayés.

Contrairement à une expertise immobilière, qui se limite à constater la valeur d'un bien sans conseiller sur son optimisation, ou à un diagnostic technique, qui évalue uniquement l'état physique du bâti, l'audit locatif vient en complément. Il propose une analyse stratégique et opérationnelle, permettant d'agir directement sur la rentabilité et la valorisation patrimoniale.

Au-delà d'un simple contrôle, cette démarche mesure l'impact des réformes et anticipe d'éventuels contentieux, garantissant ainsi une gestion proactive. Un outil essentiel pour valoriser son patrimoine et maximiser ses revenus locatifs.

Des recommandations actionnables pour des résultats concrets

L'audit locatif ne se limite pas à un état des lieux : il propose une feuille de route opérationnelle avec des recommandations concrètes pour améliorer la rentabilité du patrimoine.

Par exemple, une mission réalisée sur un immeuble de bureaux à Saint-Denis a révélé des leviers d'optimisation permettant d'envisager un gain potentiel de 144 000 € par an, via un travail sur les valeurs locatives et l'application des indexations et la refacturation des charges. À Mayotte, la renégociation des baux et l'optimisation des coûts ont mis en évidence une possible augmentation des revenus locatifs de 59 %.

Anticiper et sécuriser la gestion locative

L'audit locatif permet d'anticiper les évolutions réglementaires, comme les conséquences de la réforme des baux commerciaux ou le décret tertiaire, et d'éviter les risques juridiques liés aux baux non conformes. Il constitue également un atout stratégique pour la valorisation patrimoniale, notamment en cas de cession ou de refinancement.

Grâce à une vision claire et détaillée, les propriétaires et gestionnaires peuvent adapter leur stratégie et sécuriser leurs revenus locatifs.

PASSEZ À L'ACTION DÈS MAINTENANT

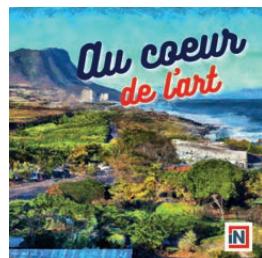
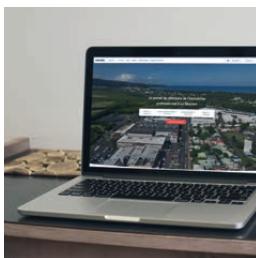
Chaque irrégularité contractuelle, chaque mois de vacance locative ou chaque charge mal répartie représente une perte potentielle. Parfois des risques inconnus ou minimisés. L'audit locatif vous permet d'identifier et d'activer rapidement des leviers de sécurisation et d'optimisation.

CONTACTEZ-NOUS
pour un état précis de votre patrimoine et des recommandations adaptées.

0262 34 00 34
etudes@inovista.re

RESTEZ CONNECTÉS À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE **L'INFORMATION QUI COMpte, LÀ OÙ VOUS ÊTES**

L'immobilier d'entreprise évolue sans cesse, et pour ne rien manquer des opportunités, des insights marché et des coulisses de notre métier, une seule solution : nous suivre sur nos réseaux sociaux ! Interviews exclusives, analyses pointues, offres en avant-première, événements... Accédez à une information ciblée et experte sur nos différentes plateformes digitales.



SITE INOVISTA **Le portail incontournable de l'immobilier d'entreprise**

Que vous soyez une entreprise, un investisseur, institutionnel ou encore un propriétaire, retrouvez toutes nos annonces immobilières, services, outils en ligne et guides pratiques pour faciliter vos projets immobiliers professionnels.

www.inovista.re

SPOTIFY **L'immobilier en musique**



Parce qu'une bonne playlist booste la productivité et l'inspiration, retrouvez Inovista sur Spotify ! Notre dernière sélection, "Au cœur de l'art", vous accompagne dans une immersion contemplative inspirée de notre visite privée du Musée Léon Dierx.

YOUTUBE **Vidéos exclusives et témoignages**



Interviews, focus sur nos offres coups de cœur, témoignages clients et collaborateurs... Plongez dans l'univers Inovista et découvrez l'immobilier autrement.

LINKEDIN **Le réseau des professionnels**



Marché, tendances, conseils stratégiques, opportunités, recrutement: suivez nos analyses et échangez avec notre communauté d'experts.

FACEBOOK **L'info et les coulisses**



Quizz, actualités, vie d'entreprise... Découvrez l'ADN d'Inovista sous un autre angle et interagissez avec nous !



NE MANQUEZ RIEN DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
suivez-nous dès aujourd'hui !

GALABÉ

INSTALLEZ VOS BUREAUX AU CŒUR DU PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST

*Votre entreprise grandit ?
Offrez-lui un cadre à la hauteur
de vos ambitions !*

Inovista vous présente Galabé, un programme de près 4 100 m² de bureaux conçu pour les entreprises en quête d'espace, de visibilité et de performance. Situé à Savanna Saint-Paul, ce futur ensemble allie accessibilité, modernité et confort pour un cadre de travail fonctionnel et inspirant.

Deux immeubles pensés pour répondre aux besoins des entreprises



- **Des bureaux traversants** pour une luminosité et circulation d'air naturelles et optimales.
- **Immeubles de bureaux ERP** type W de 4^{ème} catégorie articulés autour d'un patio arboré.
- Distribution des bureaux par **coursives abritées et ascenseurs**.
- **Livraison semi aménagée**: revêtement de sol souple, peinture, faux-plafonds en dalles, distribution électrique avec prises de courant fort, attentes en eau.
- **Stationnements privatifs** et emplacements dédiés aux 2 roues.



Un emplacement stratégique pour dynamiser votre activité tertiaire

- **À 900 mètres de la RN1** pour une connexion rapide aux principaux axes routiers : à seulement 20 min du chef-lieu Saint-Denis.
- **À 30 min de l'aéroport Roland Garros**, idéal pour vos déplacements professionnels.
- **Desservi par plusieurs lignes de transport en commun**
Arrêt Savanna à 4 min à pieds desservi par 9 lignes de bus Kar'Ouest et Arrêt Pont de l'Etang à 7 min à pieds desservi par le Car Jaune.



Parlons de vos futurs bureaux

Galabé vous propose des disponibilités à la vente ou à la location dès 67 m².

arnaud.dostes@inovista.re
0262 34 00 34

Galabé, bien plus qu'une adresse : un véritable levier pour votre développement.

Avec Galabé, intégrer un pôle d'activités structuré, entouré d'entreprises et d'administrations clés : Tribunal de Proximité, SDIS, IRT, Région Réunion, Département, cabinets d'avocats, bureaux d'études... Un cadre propice aux synergies professionnelles, avec en prime une offre complète de commerces et services pour simplifier votre quotidien.



SOORYAH

LE NOUVEAU PÔLE D'ACTIVITÉS DE RÉFÉRENCE À LA POSSESSION

Un espace stratégique pour les entreprises ambitieuses

Situé au cœur de la ZAC Moulin Joli, Sooryah représente une opportunité unique pour les entreprises en quête d'un emplacement stratégique et évolutif. Avec 4 600 m² divisibles à partir de 330 m², ce futur programme neuf propose des locaux d'activités polyvalents, conçus pour répondre aux besoins des activités artisanales et tertiaires.

Pourquoi implanter votre entreprise à Sooryah ?

- ▶ **Une adresse stratégique** à La Possession, un secteur en plein développement.
- ▶ **Un pôle d'activités structuré**, avec un écosystème d'entreprises en croissance.
- ▶ **Une accessibilité optimale**, grâce à la proximité de la RN1
- ▶ **Un cadre sécurisé et moderne**, pensé pour allier performance et confort.



La Possession : un territoire en pleine croissance

Avec plus de 35 000 habitants et 2 400 entreprises, La Possession s'impose comme un pôle économique majeur de l'Ouest réunionnais.

Un positionnement stratégique

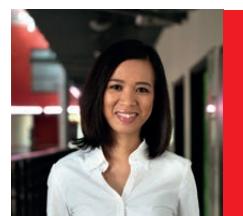
- ▶ Connexion directe avec Saint-Denis via la route du littoral.
- ▶ Intégration dans une **continuité urbaine** avec la ville du Port.
- ▶ Développement rapide des **zones d'activités économiques** (ZAE Balthazar, ZAE Ravine à Marquet).



Sooryah : Des locaux fonctionnels dans un secteur en croissance

Le programme Sooryah s'intègre dans la ZAC Moulin Joli en plein essor, avec à terme :

- ▶ **3000 logements** pour attirer talents et main-d'œuvre.
- ▶ **25 000 m² de commerces**, créant un environnement dynamique.
- ▶ **15 000 m² de bureaux et 23 000 m² de locaux d'activités**, favorisant les synergies professionnelles.



Parlons de vos futurs locaux

Sooryah vous propose des disponibilités à la vente ou à la location dès 330 m².

nathalie.khau@inovista.re
0262 34 00 34

Des locaux flexibles et modulables

Le Pôle d'Activités Sooryah a été pensé pour répondre aux exigences des entreprises actuelles :

- ▶ **Chaque lot propose un espace** avec rez-de-chaussée dédié aux activités et une mezzanine aménagée en bureaux.
- ▶ **Voirie lourde**, facilitant l'accès et la manœuvre des véhicules poids lourds.
- ▶ **Site clos et sécurisé**, avec portail motorisé et contrôle d'accès.
- ▶ **Équipements de qualité** : auvent, dallage industriel, toiture isolée, portes vitrées, portes sectionnelles.
- ▶ **Stationnements privatifs et emplacements visiteurs.**



Offres bureaux



Réf. 277289

SAINTE-CLOTILDE

À SOUS-LOUER - 118 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 50 M²)

Plateau de bureaux en étage, offrant un cadre de travail moderne et lumineux. Open space et bureaux cloisonnés, parfaits pour une équipe souhaitant un environnement clé en main avec une bonne accessibilité routière et des parkings privatisés.



Réf. 1323909

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 164 M²

Bureaux fonctionnels situés au 1^{er} étage d'un immeuble sécurisé proches de la Technopole offrant un cadre de travail agréable avec des espaces aménagés et des parkings privatisés. Accès rapide aux transports en commun et axes routiers.

Aucun travaux à prévoir.



Réf. 1070299

SAINTE-CLOTILDE

À VENDRE OU À LOUER - 1 718 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 40 M²)

Immeuble de bureaux neuf, bénéficiant d'une excellente visibilité sur un axe passant. Espaces lumineux et modernes, avec des surfaces modulables adaptées aux entreprises souhaitant s'implanter dans un secteur dynamique et bien desservi.



Réf. 1222299

SAINTE-CLOTILDE

À VENDRE - 216 M²

Plateau de bureaux moderne et lumineux, situé dans un immeuble récent au cœur du centre-ville. Espaces aménagés avec bureaux cloisonnés et open space, idéal pour une entreprise recherchant une adresse centrale avec parkings privatisés.



Réf. 618904

SAINTE-DENIS

À LOUER - 297 M²

Bureaux rénovés dans un immeuble de caractère face au Jardin de l'Etat. Espaces bien agencés avec une belle hauteur sous plafond, ascenseur et parkings privés. Idéal pour une société souhaitant renforcer son image et son accessibilité.



Réf. 1040772

SAINTE-DENIS

À VENDRE - 1 801 M²

Immeuble indépendant en plein centre-ville, ancien siège bancaire offrant une surface exceptionnelle sur plusieurs niveaux. Grands plateaux modulables et possibilité d'aménagement en retail ou bureaux. Parking en sous-sol.



Réf. 1252736

LE PORT

À VENDRE OU À LOUER - 1 548 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 62 M²)

Bureaux et locaux commerciaux situés dans la ZAC Les Mascareignes, au cœur d'un pôle économique attractif. Immeuble neuf avec surfaces brutes à aménager selon les besoins, accès sécurisé et parkings privatisés.



Réf. 1127473

LE PORT

À VENDRE - 5 154 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 81 M²)

Programme immobilier neuf dans un quartier en pleine expansion. Deux immeubles ERP avec bureaux aménagés et commerces en RDC. Bâtiments modernes avec parkings sécurisés et espaces extérieurs.



Réf. 961520

SAINTE-PAUL

À VENDRE OU À LOUER - 4 082 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 67 M²)

Programme de bureaux neufs situés dans le quartier d'affaires de Savanna. Conception moderne avec de grands espaces traversants, patio central et parkings sécurisés. Locaux de qualité dans un environnement en plein essor.



Réf. 1325706

SAINTE-GILLES-LES-HAUTS

À VENDRE OU À LOUER - 912 M²
(DIVISIBLES À PARTIR DE 61 M²)

Ensemble de bureaux répartis sur plusieurs bâtiments dans un cadre verdoyant et agréable. Certains lots bénéficient de terrasses privatives. Accès facile depuis la RN1 et nombreuses places de parking. Idéal pour s'implanter dans l'ouest.

Offres locaux d'activités



Réf. 1133622

SAINTE-BENOÎT

À LOUER - 629 M²

Dans la ZA Bras Fusil, bâtiment indépendant offrant plusieurs ateliers dédiés à l'artisanat, la production ou la transformation. Bonne accessibilité, espace extérieur et équipements adaptés aux professionnels.



Réf. 1260611

SAINTE-MARIE

À LOUER - 750 M²

Dans la zone d'activités de La Mare, local offrant espaces de stockage et bureaux équipés. Cour privée et sécurisée, idéale pour le dépotage de containers.



Réf. 1298579

SAINTE-MARIE

À LOUER - 1 008 M²

À La Mare, immeuble indépendant dédié aux activités ou au stockage. Grande cour bitumée, hauteur sous plafond optimale et possibilités d'aménagement flexibles.



Réf. 1260592

SAINTE-MARIE

À LOUER - 1 600 M²

Parc d'activités neuf avec belle hauteur sous plafond et cour extérieure. Locaux livrés bruts, prêts à être aménagés selon vos besoins. Idéal pour activités de stockage ou de production.



Réf. 1260585

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 433 M²

À proximité de la Technopole, local d'activités idéal pour un showroom. Belle hauteur sous plafond, mezzanine de stockage, bureaux et accès pratique au boulevard Sud.



Réf. 1347090

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 1 416 M²

Situé au cœur du Chaudron, cet entrepôt offre une grande hauteur sous plafond et une large cour permettant stockage et dépotage. Idéal pour des activités de production ou de transformation. Accès facilité et équipements fonctionnels.



Réf. 922794

SAINTE-CLOTILDE

À VENDRE - 2 600 M²

Ensemble immobilier indépendant situé en ZI du Chaudron, parfait pour une activité de vente au comptoir, d'entretien automobile ou de stockage. Grande cour pour véhicules et containers, nombreuses ouvertures et flexibilité d'exploitation.



Réf. 972616

LA POSSESSION

À LOUER 385 M²

En plein cœur de la ZAC Balthazar, bâtiment indépendant à usage d'activité et stockage avec bureaux attenants et belle cour extérieure. Produit rare !



Réf. 305111

LA POSSESSION

À LOUER - 4 031 M²

Bâtiment indépendant avec visibilité exceptionnelle sur la RN1. Idéal pour stockage ou logistique avec accès poids lourds, nombreuses portes industrielles et parkings privatisés.



Réf. 1257470

LA POSSESSION

À VENDRE OU À LOUER - 4 607 M²

Situé dans la ZAC Moulin Joli, parc d'activités en plein essor. Locaux neufs avec accès sécurisé, aires de manœuvre pour poids lourds et bureaux aménagés en mezzanine.

Offres commerces



Réf. 1059518

SAINT-BENOÎT

À LOUER - 237 M²

Bénéficiant d'une excellente visibilité depuis la RN2, ces locaux offrent une grande surface et un aménagement flexible. Stationnement privatif et accès facilité pour une installation immédiate.



Réf. 568502

SAINTE-CLOTILDE

BAIL À CÉDER - 37 M²

Emplacement privilégié dans la galerie commerciale Grand Nord, bénéficiant d'une forte visibilité et d'un passage important. Idéal pour une enseigne souhaitant s'implanter dans un environnement dynamique et attractif.



Réf. 762559

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 320 M²

(DIVISIBLES À PARTIR DE 40 M²)
Situé à deux pas du Boulevard Sud, cet espace offre un cadre fonctionnel et modulable, avec une grande cour privative et un accès facile. Parfait pour une activité nécessitant visibilité et accessibilité.



Réf. 762559

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 230 M²

Situé dans un bâtiment chargé d'histoire, ce bâtiment unique allie charme et fonctionnalité. Bénéficiant d'un emplacement central, il offre un cadre prestigieux et un accès immédiat aux commodités et transports.



Réf. 1092788

LA POSSESSION

À VENDRE OU À LOUER - 350 M²

Idéalement situé dans une zone à forte affluence, cette surface entièrement rénovée bénéficie d'une belle luminosité et d'un accès rapide aux axes routiers. Une opportunité clé en main dans un environnement dynamique.



Réf. 1314969

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 788 M²

(DIVISIBLES À PARTIR DE 44 M²)
Situé dans un pôle commercial en pleine rénovation, cet espace bénéficie d'un cadre moderne et attractif, pensé pour dynamiser l'expérience client. Parking optimisé et flux important garantissent une forte visibilité.



Réf. 1243584

SAINT-PIERRE

À LOUER - 592 M²

À l'entrée de la ville, cet emplacement offre une large façade visible depuis un axe majeur. Adapté à différentes activités, il dispose d'un aménagement optimisé et de nombreuses places de stationnement.



Réf. 1243584



Réf. 873031

LA POSSESSION

À LOUER - 255 M²

(DIVISIBLES À PARTIR DE 110 M²)

Au sein d'un projet urbain d'envergure, cet emplacement bénéficie d'un cadre moderne avec une forte attractivité commerciale. Un environnement idéal pour développer son activité avec des services et habitations à proximité.



Réf. 1092788



Réf. 1306699

LE PORT

BAIL À CÉDER - 82 M²

Au cœur du centre commercial Cap Sacré-Cœur, ce local commercial offre une opportunité unique pour une enseigne recherchant visibilité et passage. Environnement commercial dynamique avec plus de 99 boutiques et restaurants.



Réf. 1314969

SAINTE-CLOTILDE

À LOUER - 788 M²

(DIVISIBLES À PARTIR DE 44 M²)
Situé dans un pôle commercial en pleine rénovation, cet espace bénéficie d'un cadre moderne et attractif, pensé pour dynamiser l'expérience client. Parking optimisé et flux important garantissent une forte visibilité.



Réf. 986728

SAINT-PIERRE

À LOUER - 300 M²

Emplacement bénéficiant d'une excellente visibilité sur un axe très fréquenté. Ces locaux permettent diverses configurations et offrent un accès facile avec un stationnement privatif. Une belle opportunité dans un secteur en plein essor.



Réf. 1243584

SAINT-PIERRE

À LOUER - 592 M²

À l'entrée de la ville, cet emplacement offre une large façade visible depuis un axe majeur. Adapté à différentes activités, il dispose d'un aménagement optimisé et de nombreuses places de stationnement.

Nos dernières transactions



LOUÉS
SAINTE-MARIE - 276 M² DE BUREAUX



LOUÉS
SAINT-DENIS - 231 M² DE BUREAUX



LOUÉS
ST-GILLES-LES-HAUTS - 200 M² DE BUREAUX



LOUÉS
SAINT-PIERRE - 253 M² DE BUREAUX



LOUÉS
SAINT-ANDRÉ - 188 M² DE COMMERCES



LOUÉS
SAINT-BENOIT - 183 M² DE COMMERCES



LOUÉS
LA POSSESSION - 408 M² LOCAUX
D'ACTIVITÉ



LOUÉS
LA POSSESSION - 388 M² LOCAUX
D'ACTIVITÉ



LOUÉS
ST-GILLES-LES-HAUTS - 231 M² DE BUREAUX



LOUÉS
SAINT-PIERRE - 585 M² DE LOCAUX
D'ACTIVITÉ



LOUÉS
SAINT-BENOIT - 101 M² DE LOCAUX
D'ACTIVITÉ



LOUÉS
SAINT-BENOIT - 100 M² DE LOCAUX
D'ACTIVITÉ



VENDUS
LA POSSESSION - 451 M² DE BUREAUX



VENDUS
SAINTE-CLOTILDE - 10 507 M² DE TERRAIN



LOUÉS
SAINTE-CLOTILDE - 4 285 M² DE BUREAUX



VENDUS
SAINTE-CLOTILDE - 6 304 M² DE BUREAUX



VENDUS
SAINTE-CLOTILDE - 1234 M² DE COMMERCES



LOUÉS
SAINTE-CLOTILDE - 91 M² DE BUREAUX



LOUÉS
SAINT-PAUL - 70 M² DE BUREAUX

Là où l'économie avance, les entreprises évoluent et s'implantent. Inovista accompagne cette dynamique en facilitant chaque projet immobilier avec expertise et engagement.



LABOURDONNAIS SAINT-DENIS

Dès demain, des bureaux d'exception à partir de 70 m² seront disponibles à l'achat. Des espaces pensés pour offrir un cadre de travail unique, avec des terrasses, un jardin, des parkings privés et des vélos électriques partagés. Des prestations haut de gamme, des matériaux de qualité, une rénovation qui allie respect du patrimoine et modernité. Au cœur du chef-lieu, à deux pas des lieux de décision et de la cathédrale, une opportunité rare pour les entreprises qui veulent s'ancrer dans l'histoire et construire l'avenir.

Le renouveau commence ici.



UNE OPÉRATION

INDIGO  INTEGRALE
INGÉNIERIE

iNOViSTA
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

0262 34 00 34