OBSERVATOIRE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES

ÉDITION **2023**

DONNÉES 2017 - 2021

Administrateurs AGORAH

Avec le soutien financier de :

Cette publication centralise les travaux menés cette année par l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF). À destination des Réunionnais, elle leur fournira une connaissance du marché utile pour l'acquisition d'un nouveau logement.

À destination des décideurs publics, elle constituera un outil d'aide à la décision sur lequel s'appuyer afin de proposer des stratégies et politiques d'habitat adaptées. Pour les acteurs professionnels du territoire, elle apportera une expertise sur l'état des marchés immobiliers et les dynamiques qui s'opèrent sur le territoire.

MÉTHODOLOGIE

Les données utilisées sont issues du fichier DV3F mis à disposition par le CEREMA. Il s'agit d'une structuration de la donnée « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) provenant de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), laquelle est enrichie de données foncières complémentaires.

Alimentée par des actes notariés et des informations cadastrales, la base DVF répertorie l'ensemble des transactions immobilières et foncières d'un périmètre géographique. Elle est livrée chaque semestre. Toutefois, les données sur l'année en cours et l'année N-1 dans la base ne sont pas pleinement exploitables car incomplètes, Ce défaut du fichier DVF est imputable au délai existant entre la signature de l'acte authentique de vente et sa remontée vers les services de la DGFiP. Concrètement, pour une livraison au 2ème semestre 2023, seules les données courant jusqu'en 2021 peuvent être raisonnablement exploitées, celles de l'année 2022 ne pourront être utilisées qu'à titre indicatif de sorte à fournir les premières tendances de prix. L'AGORAH propose, néanmois, en complément de cette publication, une plaquette infographique retraçant les dynamiques récentes des marchés immobilier et foncier sur la base d'une exploitation des annonces publiées sur les plus grands portails immobiliers (LeBonCoin, Logic-immo, etc.).

Dans cette publication, les analyses se concentrent sur les trois segments suivants : les maisons, les appartements et les terrains à bâtir. Pour chacun des segments, des données ont été produites sur le volume de biens vendus et le prix médian. La médiane, qui a été préférée à la moyenne car moins sensible aux valeurs extrêmes, n'est communiquée qu'à partir du seuil minimal de 5 biens vendus. Bien que les résultats ne soient restitués graphiquement, dans cette publication, qu'aux échelles intercommunale et communale, ils existent toutefois à des échelles plus fines (quartier PLH, quartier IRIS) et peuvent être transmis sur demande.

VIGILANCE DE LECTURE

- Les évolutions de prix communiqués dans ce livret correspondent à des taux de croissance annuels moyens (TCAM)
- Dans la rubrique « Chiffres clés », trois informations sont fournies sur la distribution du prix :
  - Le premier quartile (Q1), au-dessous duquel se situent 25 % des prix
  - La médiane qui partage la distribution en deux parties égales
  - Le troisième quartile (Q3), au-dessous duquel se situent 75 % des prix
- Les prix médians annuels fournis sont le reflet des transactions réalisées durant une année N. Par conséquent, d'une année à l'autre, les biens vendus ne sont pas identiques, ce qui peut engendrer une évolution erratique des prix sur la période observée.
- Une attention particulière devra être accordée aux prix médians des terrains à bâtir parmi lesquels figurent les prix de terrains vendus en zone AUs ou plus généralement en zones à urbaniser non équipées.

SOMMAIRE

ANALYSE GLOBALE À LA RÉUNION 01

ANALYSE PAR SEGMENT

MAISONS 02
APPARTEMENTS 04
TERRAINS À BÂTIR 06

FOCUS

PRIX PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS 08
PRIX DES MAISONS & DES TERRAINS À BÂTIR PAR NIVEAU D'ALTITUDE 09
QUI SONT LES ACHETEURS ET LES VENDEURS ? 10
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER 11
ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACQUISITION DES MÉNAGES 12

RÉTROSPECTIVE 2021 & TENDANCES 2022 13

EN BREF 14

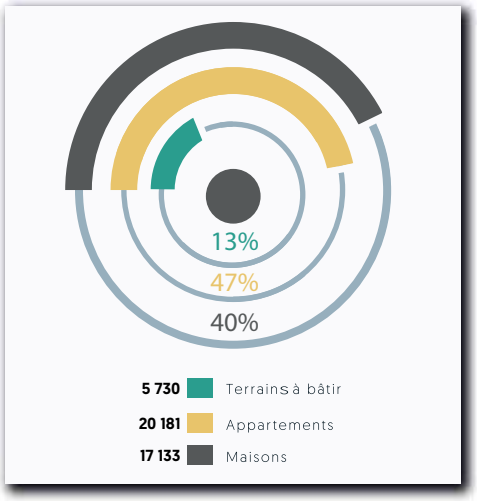
CARTE DE SYNTHÈSE RÉGIONALE 15

ANALYSE GLOBALE À LA RÉUNION

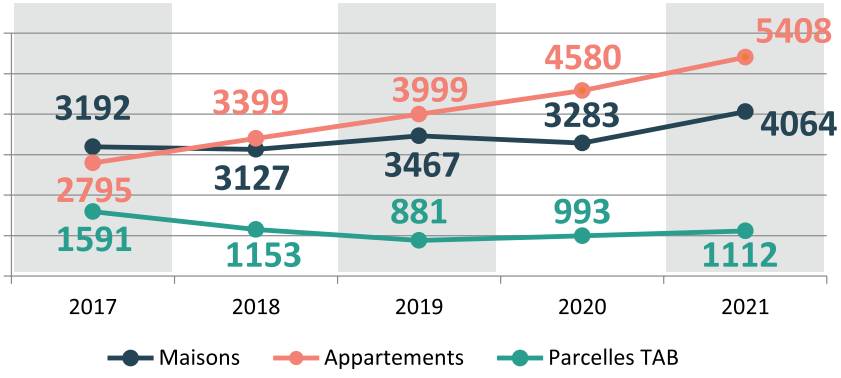
Le volume total de biens vendus sur 5 ans poursuit son ascension :

2013 – 2017	2014 – 2018	2015 – 2019	2016 – 2020	2017 – 2021
32 043 biens vendus	33 959 biens vendus	36 611 biens vendus	39 412 biens vendus	43 044 biens vendus

VOLUME DE BIENS VENDUS
par segment



ÉVOLUTION DU NOMBRE
de biens vendus



DYNAMIQUE DES PRIX MÉDIANS
entre 2017 et 2021

Maisons
+ 3,4 %

Appartements
+ 0,2 %

Terrains à bâtir
+ 4,6 %

PRIX MÉDIANS
par segment

Neuf : 1 an ou moins
Récent : de 2 à 4 ans
Ancien : 5 ans ou plus

MAISONS	Neuves : 141 009 € Récentes : 253 600 € Anciennes : 215 000 €	135 000 € (Q1) **211 372 €** 310 000 € (Q3)
APPARTEMENTS	Neufs : 4 391 €/m² Récents : 3 931 €/m² Anciens : 2 146 €/m²	1 802 €/m² (Q1) **2 329 €/m²** 3 333 €/m² (Q3)
TERRAINS À BÂTIR		155 €/m² (Q1) **251 €/m²** 379 €/m² (Q3)

En avril 2020, l'instauration d'un confinement lié à la pandémie de Covid-19 s'est accompagnée d'une contraction des demandes de crédit des ménages. Les crédits à l'habitat ont diminué de moitié entre janvier 2020 et avril 2020. Toutefois, le taux moyen des crédits à l'habitat est resté à un niveau bas sur toute l'année, oscillant entre 1,32 % et 1,38 %.

En 2021, les taux se sont maintenus à des niveaux historiquement bas, Au 4ème trimestre 2021, le taux moyen s'établissait à 1,11 %, en deçà du taux moyen observé au niveau national. *

Ces conditions d'emprunt ont été propices à l'achat et à l'investissement pour tous les profils d'emprunteurs, Les ménages aux revenus modestes ont ainsi pu profiter de taux très avantageux pour réaliser leur projet.

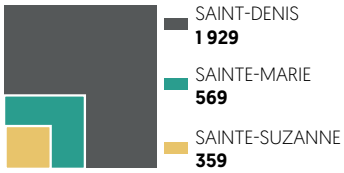
** source : IEDOM*

MAISONS

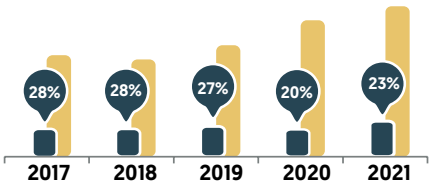
CINOR

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



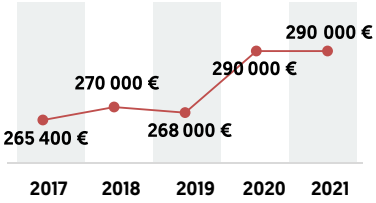
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
2 862	+ 2,2 %
PRIX MÉDIAN 275 000 € — 187 150 € (Q1) / 360 645 € (Q3)	

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021



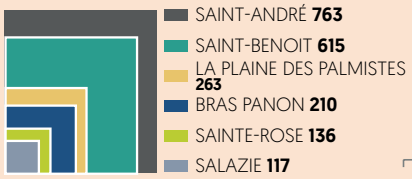
PRIX MÉDIAN
par commune

- SAINTE-SUZANNE - 213 000 €
- SAINTE-MARIE - 258 905 €
- SAINT-DENIS - 299 000 €

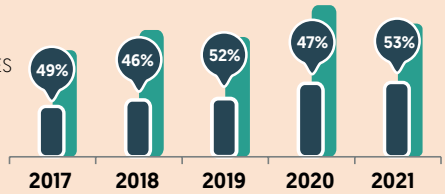
CIREST

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



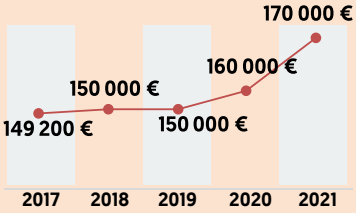
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
2 106	+3,3 %
PRIX MÉDIAN 155 000 € — 105 000 € (Q1) / 220 000 € (Q3)	

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021



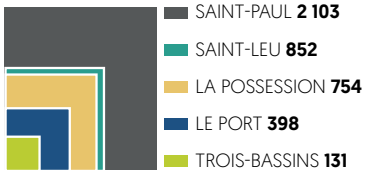
PRIX MÉDIAN
par commune

- SAINTE-ROSE - 110 000 €
- SALAZIE - 111 650 €
- SAINT-BENOIT - 145 000 €
- LA PLAINE-DES-PALMISTES - 150 500 €
- SAINT-ANDRÉ - 184 000 €
- BRAS PANON - 188 000 €

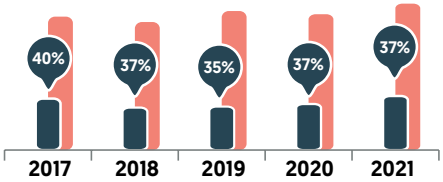
TERRITOIRE DE L'OUEST

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



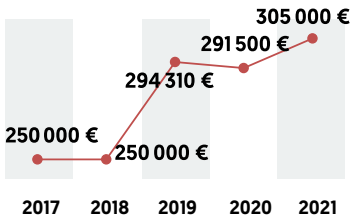
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
4 242	+5,1 %
PRIX MÉDIAN 275 000 € — 171 095 € (Q1) / 395 000 € (Q3)	

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021



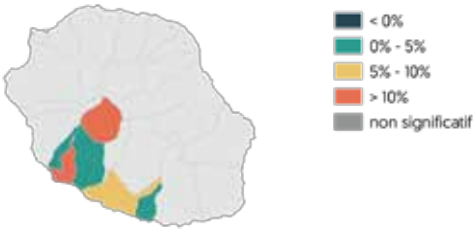
PRIX MÉDIAN
par commune

- LE PORT - 125 000 €
- LES TROIS-BASSINS - 209 000 €
- SAINT-LEU - 277 320 €
- LA POSSESSION - 282 274 €
- SAINT-PAUL - 310 000 €

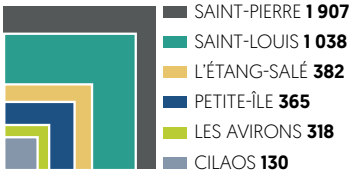
MAISONS

CIVIS

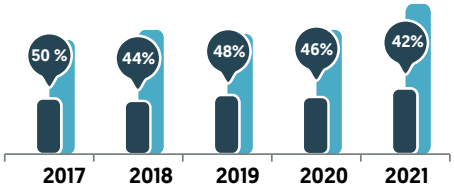
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



POIDS DES MAISONS
dans les transactions



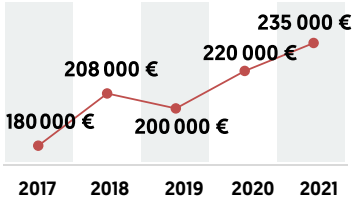
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
4 164

PRIX MÉDIAN
210 000€
130 000 € (Q1)
300 000 € (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+ 6,9 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021

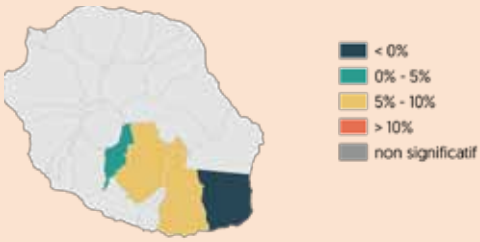


PRIX MÉDIAN
par commune

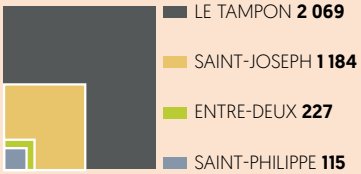
- CILAOS - 103 629 €
- SAINT-LOUIS - 165 000 €
- PETITE-ÎLE - 190 000 €
- SAINT-PIERRE - 230 000 €
- LES AVIRONS - 255 600 €
- L'ÉTANG-SALÉ - 298 400 €

CASUD

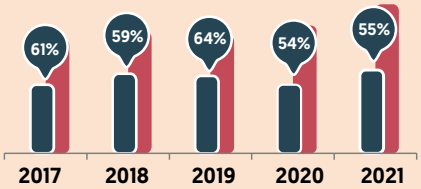
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



POIDS DES MAISONS
dans les transactions



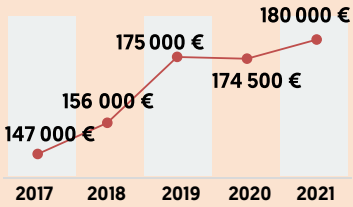
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
3 623

PRIX MÉDIAN
166 836 €
113 000 € (Q1)
225 000 € (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+ 5,2 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021



PRIX MÉDIAN
par commune

- SAINT-PHILIPPE - 110 000 €
- SAINT-JOSEPH - 150 000 €
- LE TAMPON - 176 000 €
- ENTRE-DEUX - 182 000 €

Après une légère inflexion à la baisse en 2020, les ventes de maisons sont en recrudescence en 2021 : +24 %. En parallèle, les prix ont connu une hausse sensible, notamment sur le Territoire de l'Ouest, la CIVIS et la CASUD. La conjoncture, depuis 2017, étant favorable à l'achat immobilier, les vendeurs, face à l'afflux de demandes, pourraient avoir saisi cette opportunité pour vendre leur bien à prix fort.

À la CIVIS, le nombre de maisons vendues en 2021 a été le plus important de toute l'île (970). Certains secteurs de l'intercommunalité ont connu un renchérissement des maisons par rapport à 2020 : dans le centre-ville des Avirons et à Ravine Sèche (+10 %), à l'Étang-Salé Centre – Le Lambert (+38 %), à Montvert (+23 %) et Terre Sainte (+14 %) à Saint-Pierre.

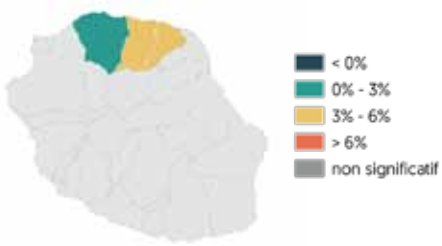
Le Territoire de l'Ouest, qui concentre 25 % des ventes sur la période, présente le prix médian le plus élevé en 2021, tous bassins de vie confondus. Des augmentations de prix en un an sont visibles sur l'Étang Saint-Leu et Saint-Leu Ville (+11 %), au Guillaume (+14 %), à la Plaine – Bois de Nèfles (+8 %) et à Saint-Gilles les Bains (+10 %).

À la CIREST, où le marché du logement individuel est prédominant sur le marché du logement collectif au même titre que la CASUD et la CIVIS, les prix ont augmenté en 2021 à la Plaine des Palmistes (+20 % par rapport à 2020) et à la Rivière du Mât les Bas (+21 %). Davantage de transactions ont été réalisées à Bras des Chevrettes en 2021 pour un niveau de prix médian de 210 000 €, contribuant à tirer les prix à la hausse sur l'intercommunalité.

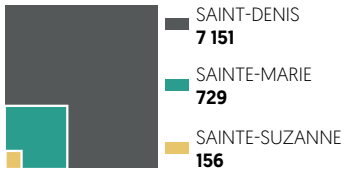
APPARTEMENTS

CINOR

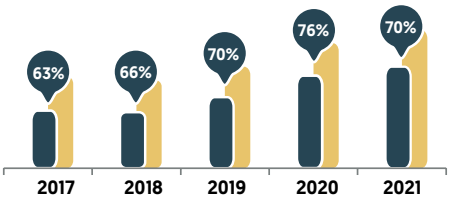
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



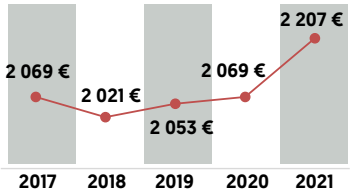
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
8 175

PRIX MÉDIAN
2 100 €/m²
1 714 €/M² (Q1)
2 659 €/M² (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+1,6 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)

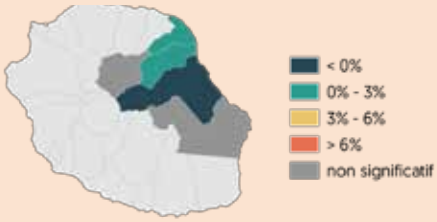


PRIX MÉDIAN
par commune

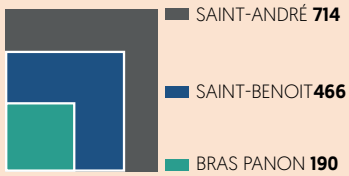
- SAINTE-SUZANNE - 1 826 €/M²
- SAINT-DENIS - 2 104 €/M²
- SAINTE-MARIE - 2 136 €/M²

CIREST

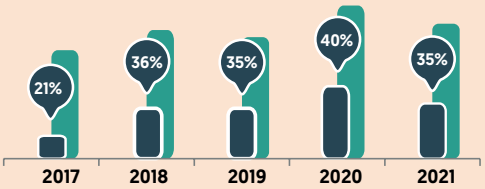
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune*



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



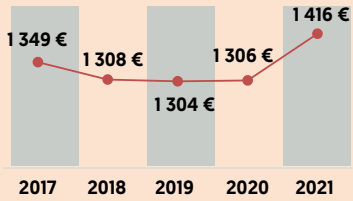
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
1 463

PRIX MÉDIAN
1 338 €/m²
1 183 €/M² (Q1)
1 591 €/M² (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+1,2 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune*

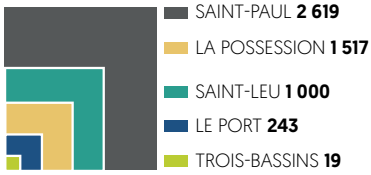
- SAINT-BENOIT - 1 239 €/M²
- SAINT-ANDRÉ - 1 362 €/M²
- BRAS PANON - 1 399 €/M²

* Les autres communes de l'intercommunalité n'ont pas enregistré de ventes significatives

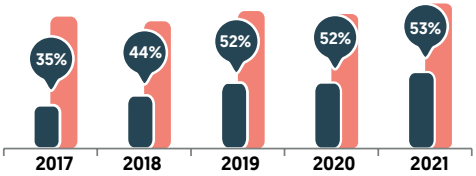
TERRITOIRE DE L'OUEST

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



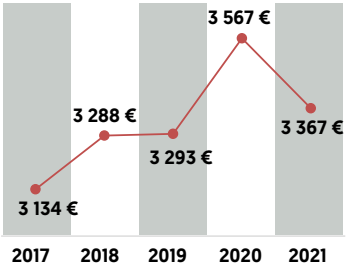
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
5 403

PRIX MÉDIAN
3 310 €/m²
2 394 €/M² (Q1)
4 427€/M² (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+1,8 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



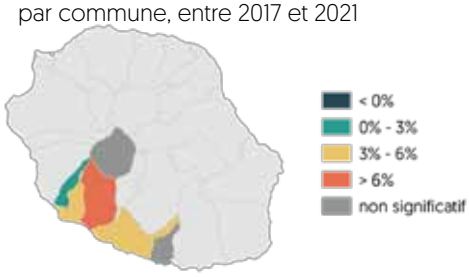
PRIX MÉDIAN
par commune

- LE PORT - 1 639 €/M²
- LA POSSESSION - 2 1571 €/M²
- LES TROIS-BASSINS - 2 500 €/M²
- SAINT-LEU - 3 737 €/M²
- SAINT-PAUL - 3 808 €/M²

APPARTEMENTS

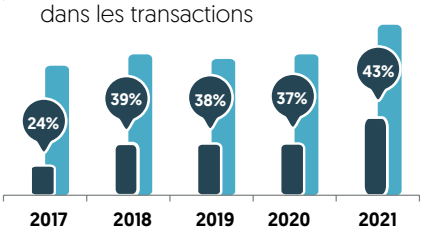
CIVIS

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune*

POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



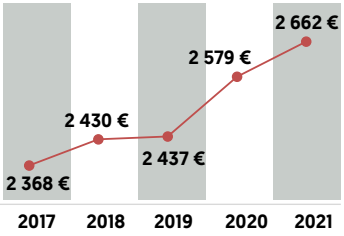
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
3 326

PRIX MÉDIAN
2 500 €/m² | 2 049 €/M² (Q1) | 3 090 €/M² (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+3 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



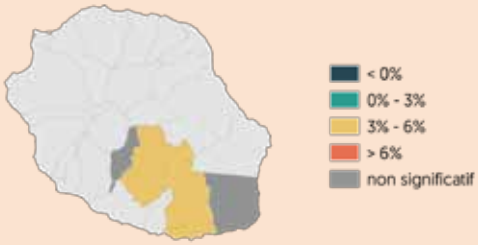
PRIX MÉDIAN
par commune*

SAINT-LOUIS - 1 535 €/M²
PETITE-ÎLE - 2 019 €/M²
LES AVIRONS - 2 500 €/M²
SAINT-PIERRE - 2 523 €/M²
L'ÉTANG-SALÉ - 2 944 €/M²

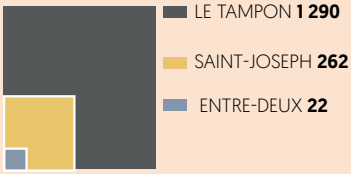
* Le volume des ventes à Cilaos n'a pas été significatif

CASUD

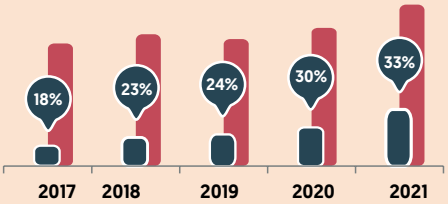
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune*



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



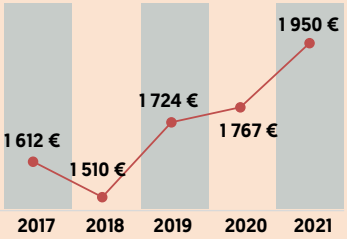
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
1 617

PRIX MÉDIAN
1 729 €/m² | 1 426 €/M² (Q1) | 2 181 €/M² (Q3)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
+ 4,9 %

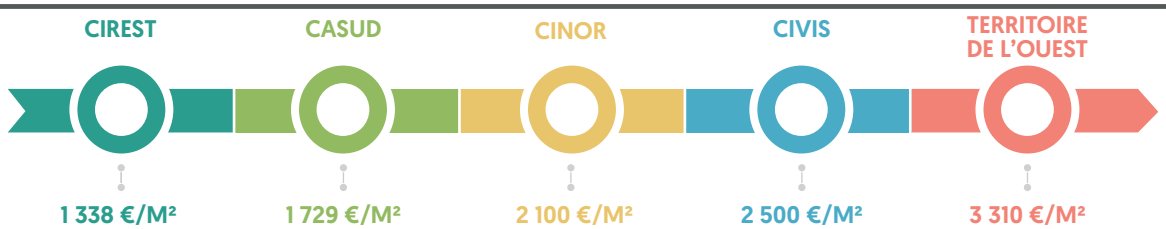
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune*

SAINT-JOSEPH - 1 526 €/M²
LE TAMPON - 1 744 €/M²
ENTRE-DEUX - 1 782 €/M²

* Aucune vente n'a été enregistrée à Saint-Philippe



À l'instar des maisons, le nombre d'appartements vendus a bondi entre 2020 et 2021 : +18 %. Une augmentation perceptible sur tous les bassins de vie excepté à la CIREST où les ventes inhabituellement élevées en 2020 ont retrouvé leur dynamique passée (-20% entre 2020 et 2021). La CINOR, le Territoire de l'Ouest et la CIVIS concentrent, à eux trois, 84 % des ventes d'appartements sur la période 2017-2021.

Sur cette même période, les prix ont, en moyenne, évolué à la hausse sur chacune des cinq intercommunalités. Le Grand Sud présente les évolutions moyennes les plus importantes.

À la CASUD, les nombreuses ventes réalisées au Tampon dans le secteur de La Ravine des Cabris-l'Hermitage à des prix particulièrement élevés (médiane à 4 340 €/m²) ont contribué à booster le marché en 2021.

Du côté de la CIVIS, entre 2019 et 2021, les appartements semblent avoir pris de la valeur dans les secteurs de Ravine sèche et du Centre des Avirons (+11 %) et dans le centre-ville Ouest de Saint-Pierre (+18 %).

Sur le Territoire de l'Ouest, où le marché du logement collectif est devenu prédominant à partir de 2018 en termes de ventes, les prix se sont infléchis en 2021 après quatre années d'augmentation constante. Cette inflexion s'explique par un marché qui s'est élargi aux hauteurs de Saint-Paul et aux quartiers du Port où de nombreuses ventes ont été effectuées à des prix en dessous de 3 000 €/m².

Le bond soudain des ventes, en 2021, en centre-ville de Saint-Denis, secteur Maréchal Leclerc- Le Petit Marché, pour un prix médian de 2 640 €/m² et à Montgaillard pour un prix médian de 2 365 €/m² a contribué à la hausse globale des prix d'appartements sur la CINOR.

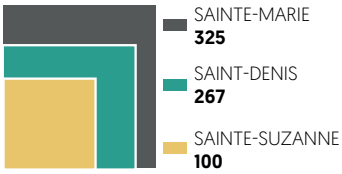
TERRAINS À BÂTIR

CINOR

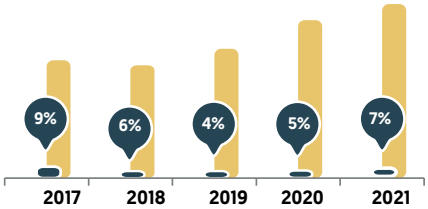
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

- < 0%
- 0% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%
- non significatif

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



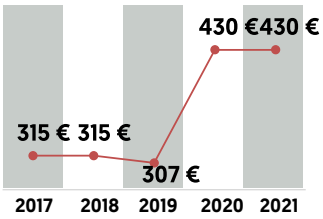
POIDS DES TAB
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
698	+ 8,1 %
PRIX MÉDIAN 349 €/m²	283 €/M² (Q1) 430 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune

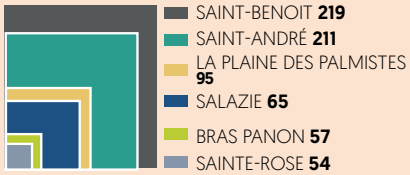
- SAINTE-SUZANNE - 315 €/M²
- SAINT-DENIS - 330 €/M²
- SAINTE-MARIE - 430 €/M²

CIREST

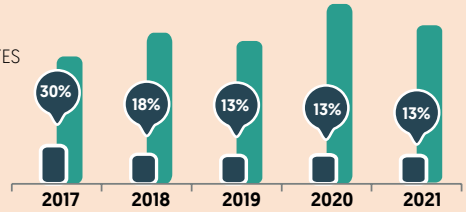
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

- < 0%
- 0% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%
- non significatif

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



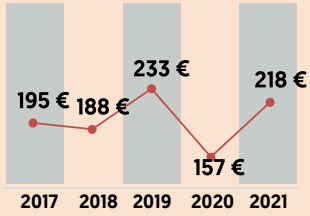
POIDS DES TAB
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
703	+2,8 %
PRIX MÉDIAN 190 €/m²	117 €/M² (Q1) 251 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune

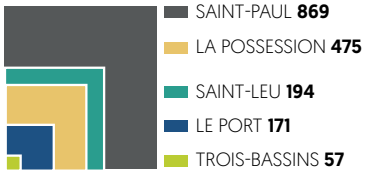
- SAINTE-ROSE - 89 €/M²
- LA PLAINE-DES-PALMISTES - 110 €/M²
- SALAZIE - 130 €/M²
- SAINT-BENOIT - 190 €/M²
- BRAS PANON - 216 €/M²
- SAINT-ANDRÉ - 250 €/M²

TERRITOIRE DE L'OUEST

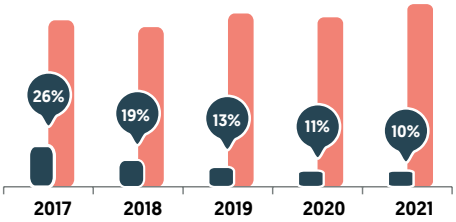
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021

- < 0%
- 0% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%
- non significatif

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



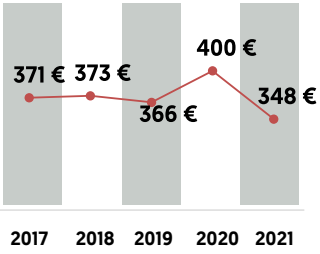
POIDS DES TAB
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
1 766	-1,6 %
PRIX MÉDIAN 373 €/m²	245 €/M² (Q1) 449 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



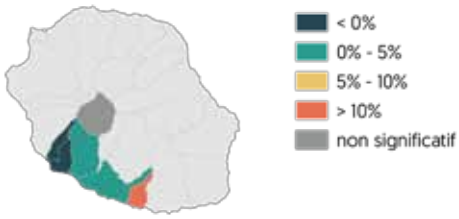
PRIX MÉDIAN
par commune

- LES TROIS-BASSINS - 219 €/M²
- LE PORT - 328 €/M²
- SAINT-LEU - 346 €/M²
- SAINT-PAUL - 347 €/M²
- LA POSSESSION - 412 €/M²

TERRAINS À BÂTIR

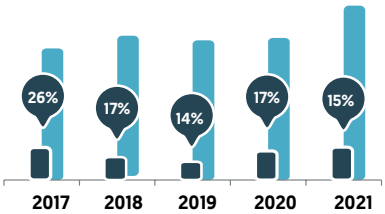
CIVIS

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune

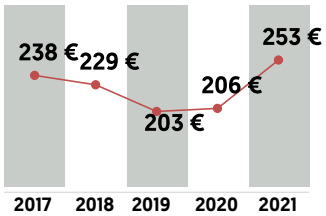
POIDS DES TAB
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
1 578	+ 1,5 %
PRIX MÉDIAN 227 €/m² (158 €/M² (Q1) – 319 €/M² (Q3))	

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)

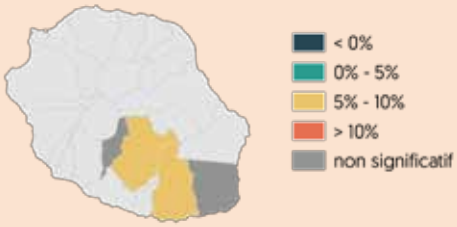


PRIX MÉDIAN
par commune

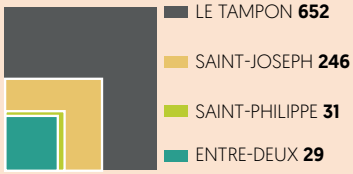
- CILAOS - 98 €/M²
- PETITE-ÎLE - 142 €/M²
- SAINT-LOUIS - 185 €/M²
- LES AVIRONS - 232 €/M²
- SAINT-PIERRE - 265 €/M²
- L'ÉTANG-SALÉ - 315 €/M²

CASUD

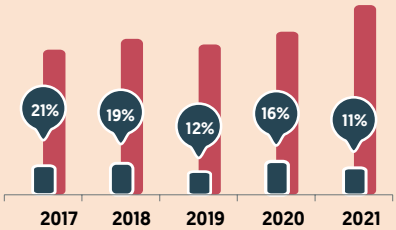
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2017 et 2021



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



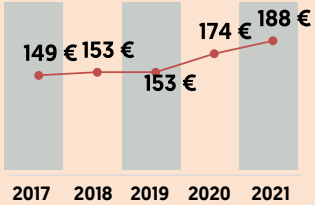
POIDS DES TAB
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

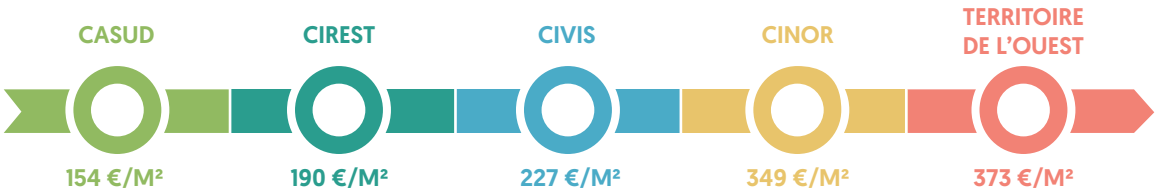
NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN entre 2017 et 2021
958	+ 6 %
PRIX MÉDIAN 154 €/m² (119 €/M² (Q1) – 208 €/M² (Q3))	

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2017 et 2021 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune

- SAINT-PHILIPPE - 86 €/M²
- SAINT-JOSEPH - 151 €/M²
- LE TAMPON - 158 €/M²
- ENTRE-DEUX - 176 €/M²



Sur la période 2017-2021, le Territoire de l'Ouest enregistre à la fois le volume le plus important de terrains vendus mais également les prix les plus élevés. Jusqu'en 2020, les prix étaient tirés à la hausse par des transactions conclues dans les secteurs de Saint-Gilles les-Bains, ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse, La Plaine - Bois de Nèfles et la Rivière des Galets. En 2021, aucune transaction à prix significatif n'a été enregistrée à Saint-Gilles les Bains, expliquant pour partie la baisse du prix médian (348 €/m²) par rapport aux autres années.

À la CINOR, où les espaces constructibles se font rares, le volume de terrains vendus est le plus faible comparativement aux volumes observés sur les autres bassins de vie. Entre 2019 et 2020, le prix du foncier s'est envolé de 40 % porté essentiellement par les ventes enregistrées à Sainte-Marie dans les secteurs de Plaine de Beauséjour (523 €/m²) et à la Ravine des Chèvres-La Convenance(430 €/m²). En 2021, C'est une nouvelle fois à Sainte-Marie que se concluent les ventes les plus chères de terrains à bâtir : Plaine de Beauséjour (775 €/m²), Rivière des Pluies (473 €/m²) et la Ravine des Chèvres-La Convenance (430 €)

À la CIREST, le prix médian des terrains à bâtir a brutalement chuté en 2020, en raison des ventes ayant eu lieu à La Plaine-des-Palmistes (120 €/m²) et à Salazie dans l'îlet Mare à Vieille Place (79 €/m²). Ces ventes ont représenté à elles seules 40 % des ventes totales sur l'année à la CIREST.

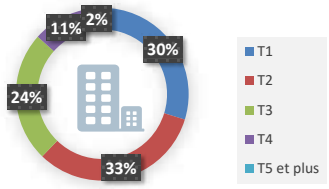
À la CASUD, la dynamique haussière des prix depuis 2017 est entretenue par les ventes opérées au Tampon, notamment dans les secteurs de La Ravine des Cabris-l'Hermitage et du 11ème Km-Couchant de la Ravine Blanche.

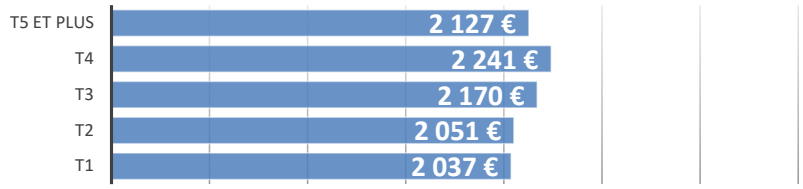
ANALYSE DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE

PROPORTION DES TYPOLOGIES* (estimations)

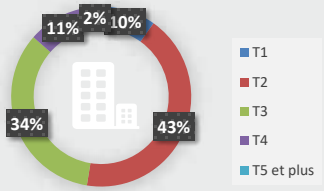
PRIX MÉDIAN PAR TYPOLOGIE (EN €/M²)

CINOR

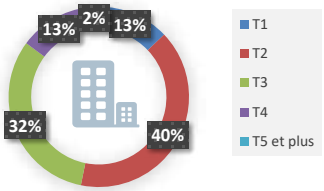


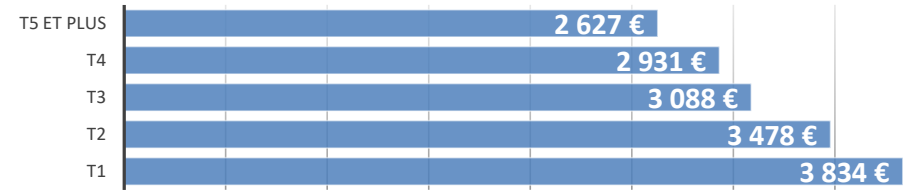


CIREST

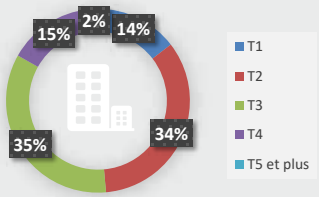


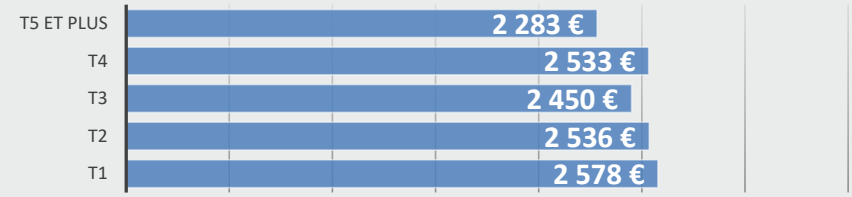
TERRITOIRE DE L'OUEST



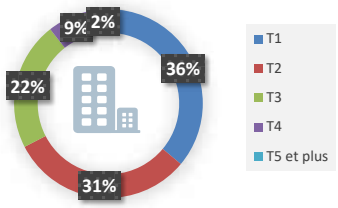


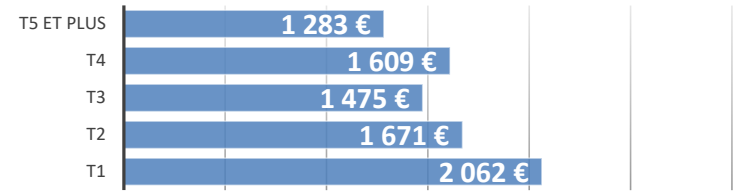
CIVIS





CASUD





Tandis que les petites typologies (T1, T2) sont les plus vendues à la CINOR et à la CASUD, sur les autres territoires, les T2 et T3 représentent additionnellement pas moins de 70 % des appartements vendus.

Sur le Territoire de l'Ouest, les prix médians par typologie respectent une logique dégressive : plus le nombre de pièces du logement est important, moins le prix médian est élevé. Tous territoires confondus, l'Ouest affiche les prix les plus élevés sur les différentes typologies étudiées. Les prix sont tirés à la hausse par les communes de Saint-Leu et de Saint-Paul.

À la CINOR et à la CIVIS, les prix médians des typologies sont globalement homogènes et varient dans une fourchette de +/- 200 euros.

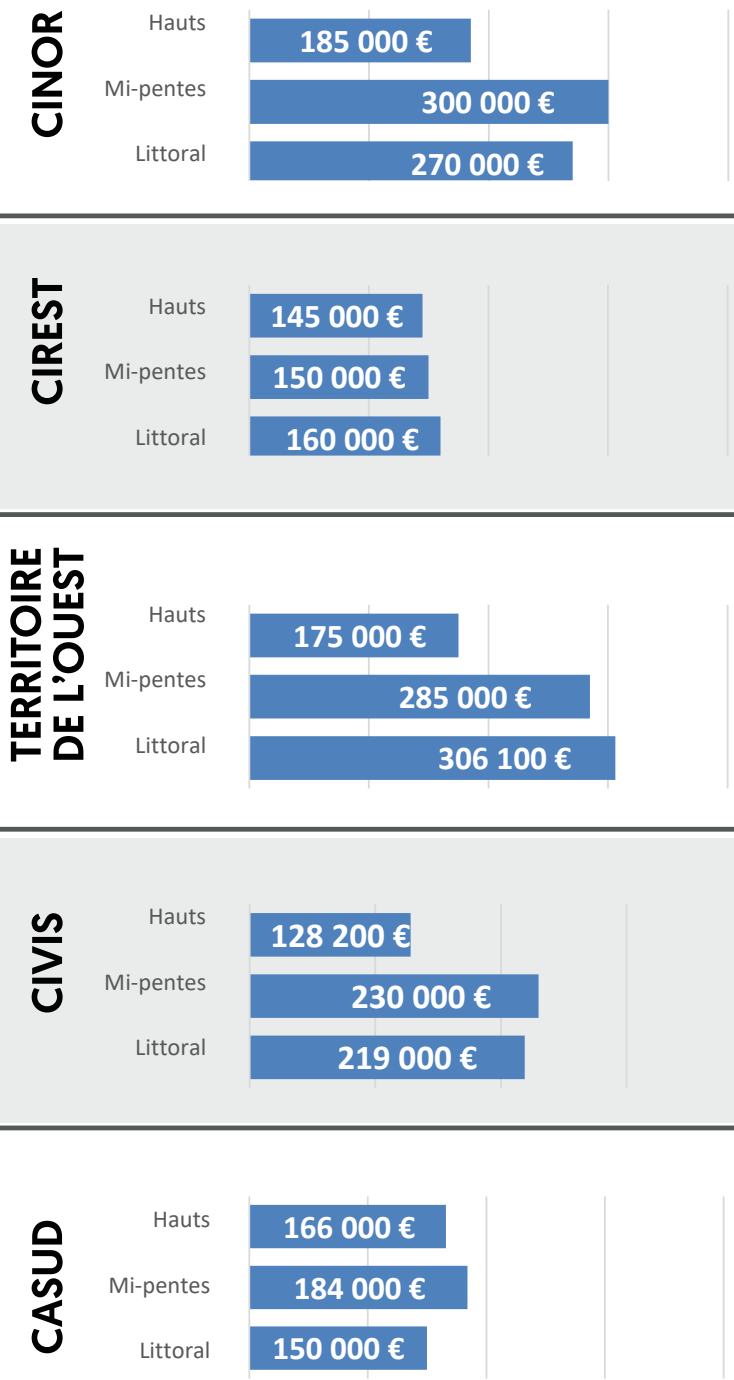
À la CIVIS, les T4 se vendent au même prix que les T2.

La CIREST est le seul territoire où la moitié des ventes des appartements de type T5 et plus se réalisent à moins de 863 €/m², en dessous du seuil symbolique des 1 000 €/m².

* Les proportions sont calculées sur la base d'un fragment du volume total (70 % pour la CINOR, 24 % pour la CIREST, 64 % pour le TCO, 58 % pour la CIVIS et 58 % pour la CASUD). Dans certains cas, une mutation peut comprendre plusieurs types d'appartements mais seule la somme des prix est référencée dans DVF, empêchant l'affiliation d'un prix de vente à un bien unique. L'analyse des prix d'appartements par typologie repose en conséquence sur les valeurs des mutations dites simples, mutations composées d'un seul bien.

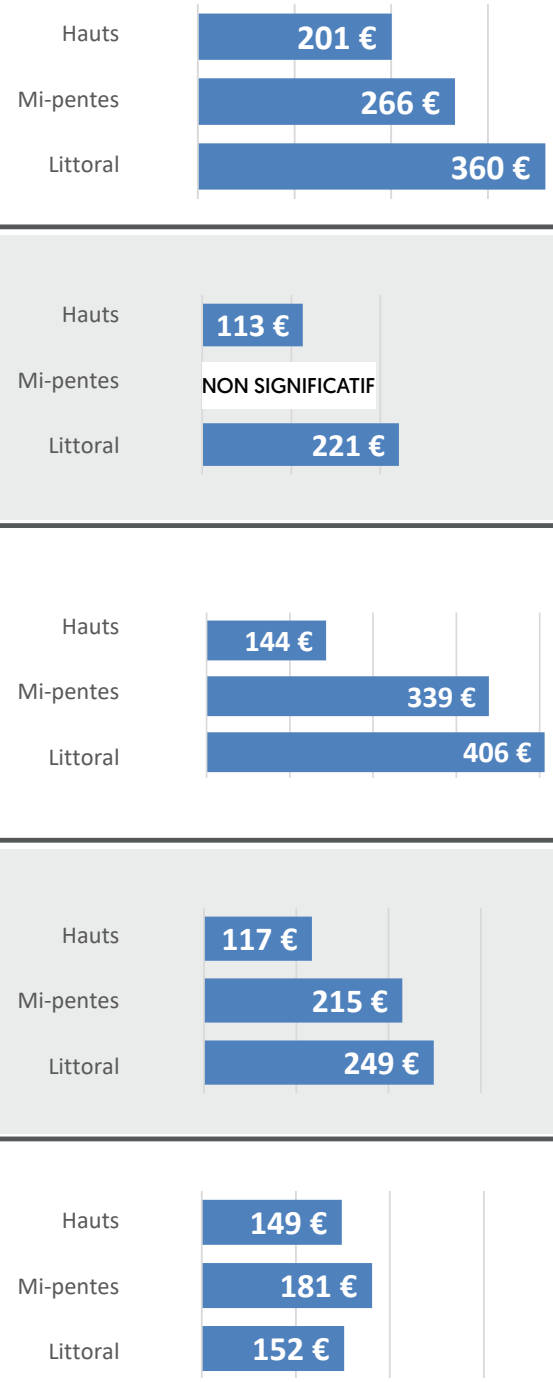
MAISONS

PRIX MÉDIAN PAR NIVEAU D'ALTITUDE



TERRAINS À BÂTIR

PRIX MÉDIAN PAR NIVEAU D'ALTITUDE (EN €/M²)



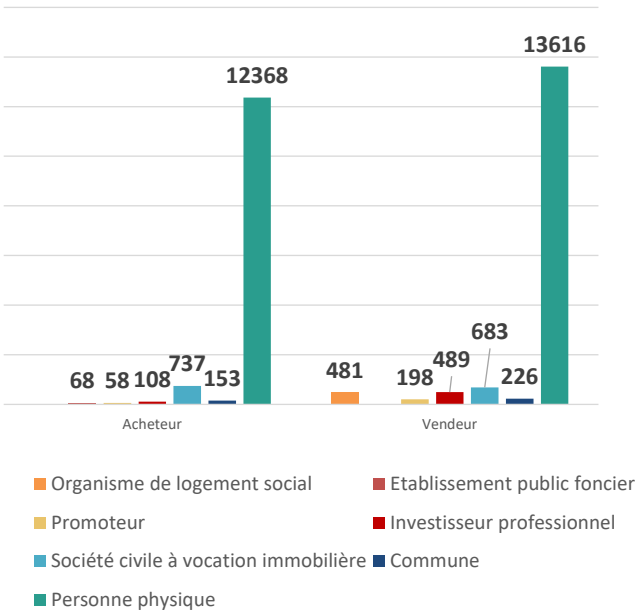
Par rapport à la période 2016-2020, les prix ont connu une augmentation significative sur tous les secteurs de l'île. Les mi-pentes enregistrent d'importantes hausses et affichent des prix qui avoisinent ceux des littoraux à la CIREST et sur le Territoire de l'Ouest, voire même qui les dépassent à la CINOR, à la CIVIS et à la CASUD.

Cette dynamique sur les mi-pentes pourrait être la résultante de deux facteurs : les projets d'aménagement réalisés pour mieux structurer les hauteurs de l'île et la rareté du foncier sur les littoraux qui déplace mécaniquement la pression démographique vers les Hauts.

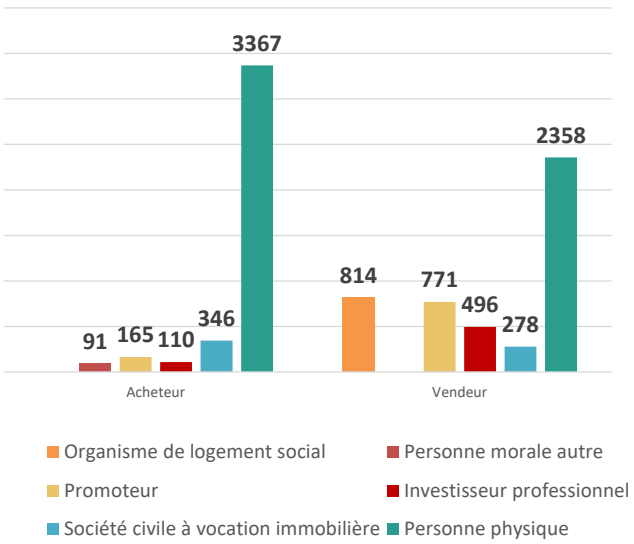
Pour les terrains à bâtir, une décroissance des prix par niveau d'altitude s'observe sur toutes les intercommunalités, excepté à la CASUD où les prix élevés sur les mi-pentes sont imputables aux transactions enregistrées au Tampon (prix médian de 214 € sur la période).

Les terrains les plus chers sont vendus sur les littoraux de la CINOR et du Territoire de l'Ouest, plus précisément à Saint-Gilles les Bains, à La Plaine et à Cambaie (Saint-Paul) ; à l'Étang Saint-Leu et dans la ville de Saint-Leu ; à La Providence à Saint-Denis ; à Beauséjour et à la Rivière des Pluies (Sainte-Marie) ; à la Rivière des Galets, au quartier ZAC Saint-Laurent et à Sainte-Thérèse (La Possession).

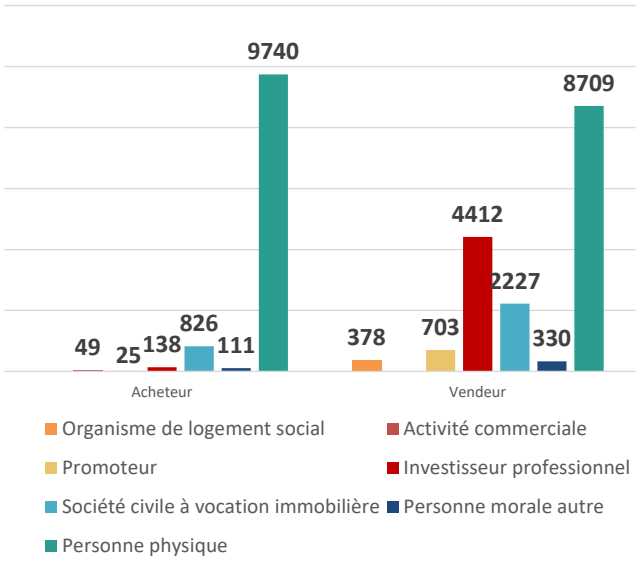
PRINCIPALES CATÉGORIES D'ACTEURS
sur le marché des maisons



PRINCIPALES CATÉGORIES D'ACTEURS
sur le marché des TAB



PRINCIPALES CATÉGORIES D'ACTEURS
sur le marché des appartements



Du côté des vendeurs, 80 % des transactions de maisons sont menées par des particuliers. Les types de vendeurs sont, en revanche, plutôt hétérogènes sur le marché des appartements et des terrains à bâtir, où se mêlent des promoteurs, des organismes de logement social, des investisseurs professionnels * et des sociétés civiles à vocation immobilière.

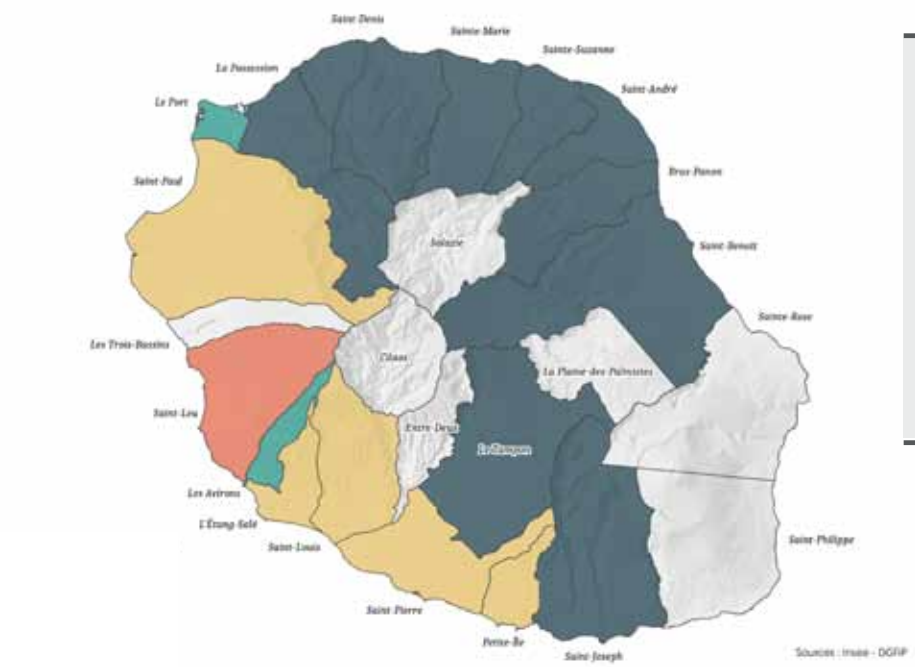
** Ils comprennent les investisseurs publics / privés, les banques publiques / privées – crédit bail, les assurances ou mutuelles, les sociétés civiles de placement immobilier et la caisse des dépôts et consignations*

Globalement, sur les trois segments de marché, on retrouve les mêmes types d'acheteurs. Pour l'essentiel, il s'agit de personnes physiques (des particuliers), suivies dans une plus faible proportion des sociétés civiles à vocation immobilière.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

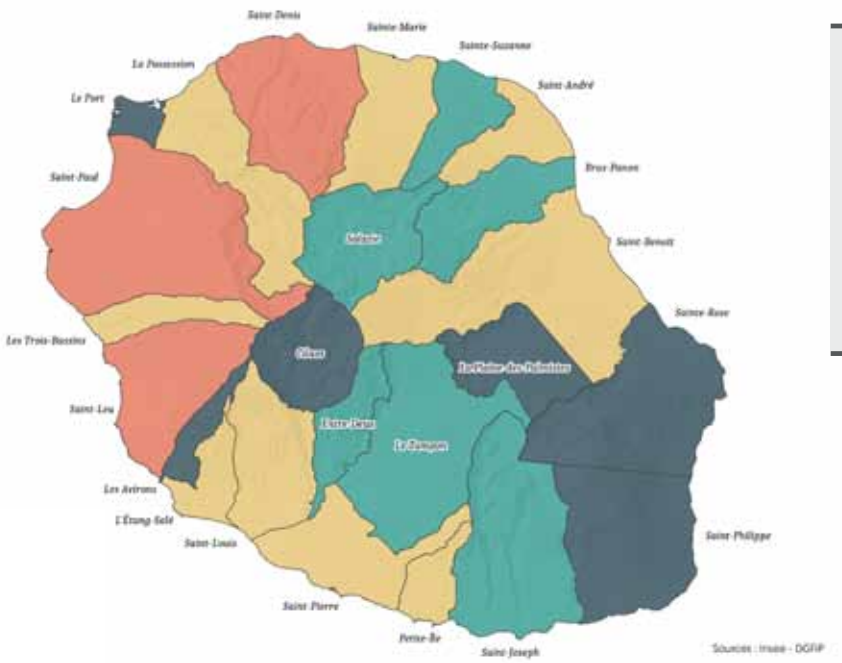
Dans cet exercice, le pouvoir d'achat immobilier résulte de la confrontation entre le prix médian du logement à la commune et le revenu déclaré médian des ménages à la commune. Il est fait, ici, l'hypothèse que l'intégralité des ressources financières des ménages est allouée à l'accession à la propriété. Autrement dit, si un ménage dépensait la totalité de ses revenus dans l'achat d'un bien immobilier, combien d'années seraient nécessaires pour financer complétement l'acquisition ?
Le revenu déclaré (ou revenu fiscal) est le revenu avant déductions et abattements. Il comprend les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine.

NOMBRE D'ANNÉES DE REVENU FISCAL ANNUEL MÉDIAN (PAR MÉNAGE ET PAR TERRITOIRE)
nécessaires pour acheter un appartement au prix médian du marché

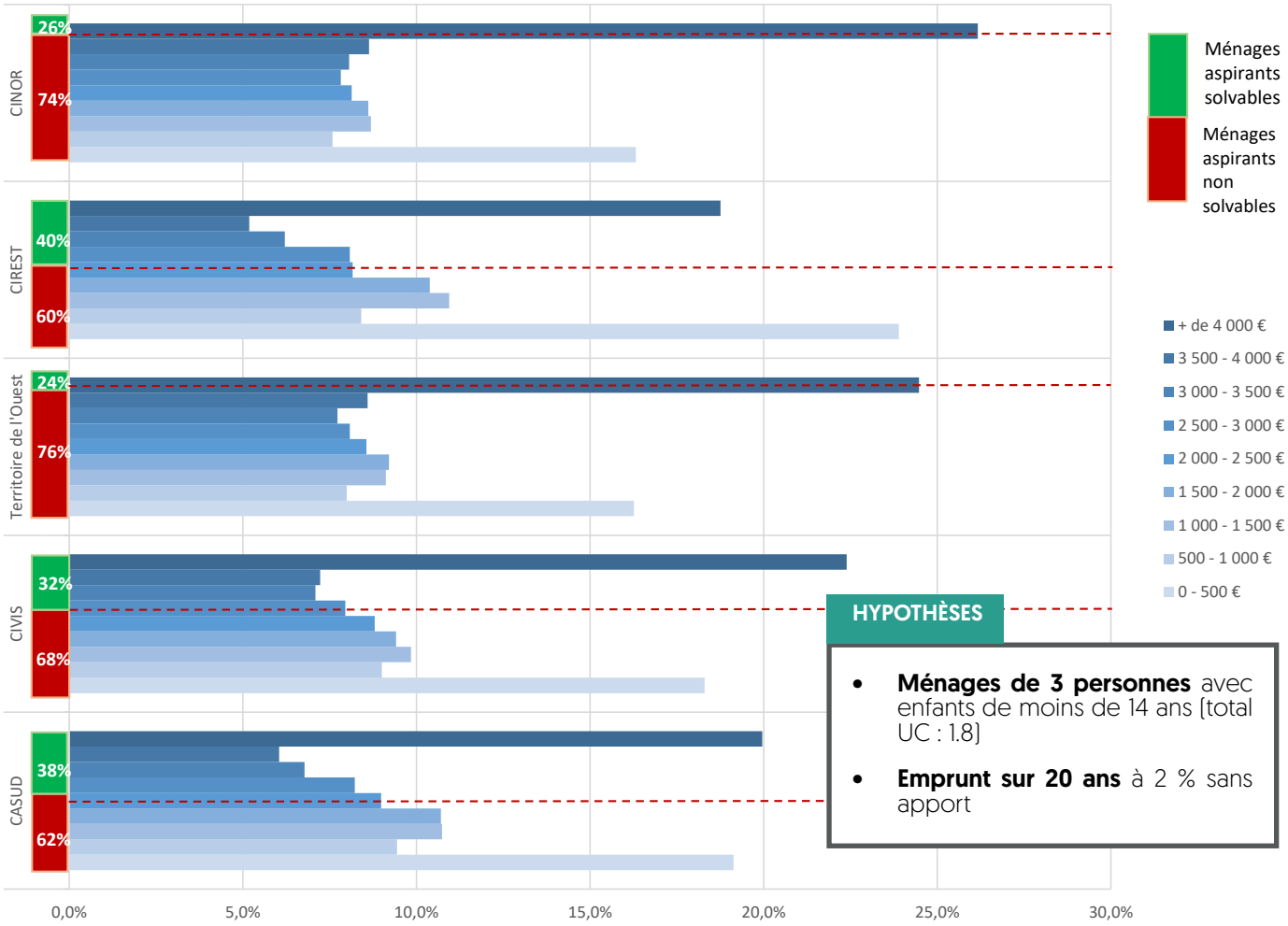


À Saint-Leu et Saint-Paul, où les prix médians de vente des appartements en 2020 sont les plus élevés, respectivement 17 et 13 années de revenu fiscal annuel médian sont nécessaires à un ménage résident pour acheter un appartement au prix médian de la commune. À Sainte-Marie, compte tenu des bons niveaux de revenus et des prix particulièrement bas observés en 2020, seules 5 années de revenu fiscal seraient requises afin d'acquérir un appartement.

NOMBRE D'ANNÉES DE REVENU FISCAL ANNUEL MÉDIAN (PAR MÉNAGE ET PAR TERRITOIRE)
nécessaires pour acheter une maison au prix médian du marché



Comparativement à l'acquisition d'un appartement, devenir propriétaire d'une maison s'avère globalement bien plus délicat compte tenu des prix de vente aussi élevés qu'excluants. À Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Leu : plus de 20 années de revenu fiscal annuel médian sont nécessaires aux ménages de ces communes pour accéder à la propriété.



Dans cet exercice théorique, la confrontation entre les revenus des ménages (demande) et le prix médian auquel est conclue une transaction immobilière (offre) sur un territoire permet d'estimer la capacité locale d'accession de ces ménages à la propriété.

En 2020, au moins 60 % des ménages de 3 personnes sont exclus du marché de l'accession à la propriété (logement individuel) dans chacun des 5 bassins de vie de l'île.

Au sein de la CINOR et du Territoire de l'Ouest, cette part atteint les 75 %. Si la proportion de ménages en mesure d'acquérir une maison est restée identique dans le bassin Ouest en 2 ans malgré la légère hausse du prix médian de vente, elle a fortement diminué dans le territoire Nord. En 2019, ils étaient ainsi 30 % à pouvoir prétendre à l'achat d'une maison contre seulement 26 % en 2020.

EPCI	Prix médian 2020 d'une maison (base DVF 2017-2021)	Revenu nécessaire
CINOR	**290 000 €** (contre 260 000 € en 2019)	**4 401 €** (contre 3 946 € en 2019)
CIREST	**160 000 €** (contre 123 317 € en 2019)	**2 428 €** (contre 1 872 € en 2019)
TCO	**291 500 €** (contre 287 221 € en 2019)	**4 424 €** (contre 4 359 € en 2019)
CIVIS	**220 000 €** (contre 200 000 € en 2019	**3 339 €** (contre 3 035 € en 2019)
CASUD	**174 500 €** (contre 155 000 € en 2019)	**2 648 €** (contre 2 352 € en 2019)

Dans le Sud, la perte de pouvoir d'achat immobilier des ménages s'accentue. Bien que leur niveau de vie ait légèrement augmenté ces dernières années, les ménages de la CIVIS et de la CASUD pâtissent du rythme inflationniste beaucoup plus soutenu des prix de l'immobilier sur leur territoire. Depuis 2017, la proportion d'acquéreurs potentiels est passée progressivement :

- à la CIVIS, de 38 % à 34 % en 2019 puis 32 % en 2020,
- à la CASUD, de 46 % à 41 % en 2019 puis 38 % en 2020.

À la CIREST, la hausse importante du prix médian des maisons entre 2019 et 2020 (+30 %) contribue à diminuer grandement la part des ménages, résidant sur l'intercommunalité, capables de devenir propriétaires (-7 points). Alors qu'il suffisait, en 2019, d'attester de revenus mensuels à hauteur de 1 872 € pour acheter une maison au prix médian constaté sur le territoire, il est nécessaire, en 2020, de disposer de 2 428 € / mois.

À RETENIR EN 2021

	Nombre de biens vendus	Prix médian	Surface médiane
	4 064 (contre 3 283 en 2020) ↗	224 150 € (contre 225 000 € en 2020) ↘	94 m²
	5 408 (contre 4 580 en 2020) ↗	2 368 €/m² (contre 2 325 €/m² en 2020) ↗	52 m²
	1 112 (contre 993 en 2020) ↗	303 €/m² (contre 278 €/m² en 2020) ↗	587 m²

LES MARCHÉS IMMOBILIERS EN 2022

Les données de l'année 2022 n'étant pas entièrement consolidées dans la base actuelle, le volume des biens vendus n'est pas communiqué ni analysé. Néanmoins, la quantité de transactions réalisées est suffisante pour étudier les premières tendances de prix * :

	Prix médian 2022 à La Réunion	Évolution 2021-2022
	245 000 €	+ 9,3 %
	2 487 €/m²	+ 5 %

	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
	315 000 €	238 800 €	355 000 €	245 000 €	186 500 €
	2 272 €/m²	1 520 €/m²	3 559 €/m²	2 794 €/m²	2 000 €/m²

* Les premières ventes de terrains à bâtir en 2022 n'ont pas encore été remontées dans DV3F

EN BREF...

MAISONS

(17 133 maisons vendues)

LE TERRITOIRE DE L'OUEST & LA CIVIS
Concentrent
49 %
des ventes de maisons sur la périodes

SAINT-PAUL
Commune la plus chère sur la période
310 000 €

LA SALINE - L'ERMITAGE
Secteur où le prix médian **en 2021** est le plus élevé
729 426 €

CENTRE-VILLE DE TROIS BASSINS
Secteur présentant **en 2021** le prix médian le plus faible
48 025 €

APPARTEMENTS

(20 181 appartements vendus)

CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU
Territoire le plus cher en **2021**
4 758 €/M²

35 %
des ventes uniquement à
SAINT-DENIS

SAINT-BENOIT
Commune la moins chère sur la période
1 239 €/M²

CIVIS & CASUD
Connaissent la plus forte hausse du prix médian en 5 ans
resp. + 3% et +4,9%

TERRAINS À BÂTIR

(5 730 terrains à batir vendus)

+ 40 %
Évolution du prix médian entre 2020 et 2021 à la **CINOR**

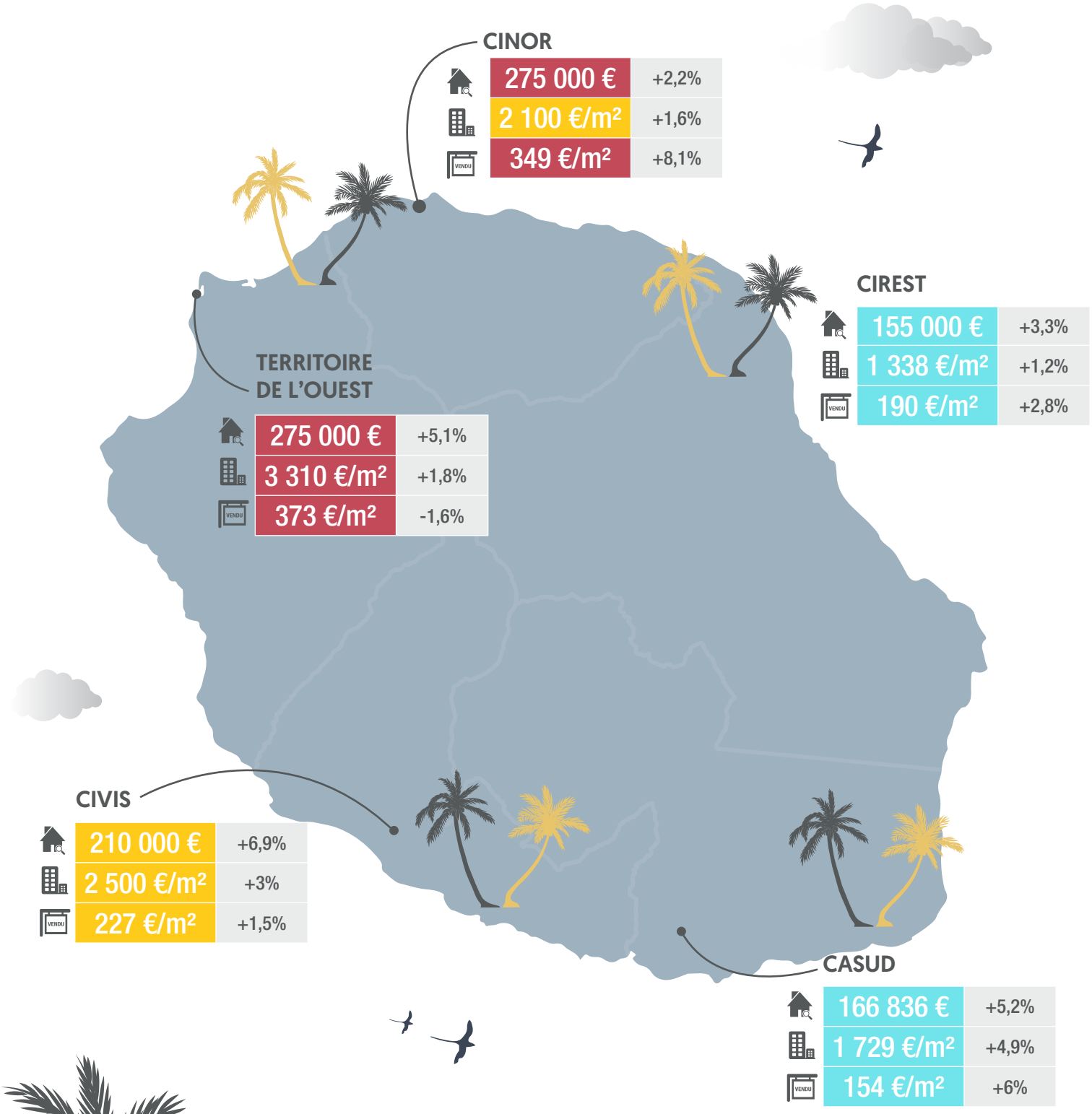
LE TERRITOIRE DE L'OUEST ET LA CIVIS
centralisent
58 %
des ventes de TAB sur la période

SAINTE-MARIE
Commune la plus chère sur la période
430 €/M²

PLAINE DE BEAUSÉJOUR
Quartier le plus cher en 2021
775 €/M²

PRIX DE L'IMMOBILIER & DU FONCIER, À LA RÉUNION

sur la période 2017 - 2021



LÉGENDE

Prix médian, du moins élévé au plus élevé

Prix sur 5 ans | Taux de croissance annuel moyen

MAISON | APPARTEMENT | TERRAIN À BÂTIR

NOTES

agorah
agence d'urbanisme de La Réunion

2 rue d'Emmerez de Charmoy,

CS 71062 - 97495 - SAINT-DENIS CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

Illustrations : AGORAH

© 2023

Administrateurs AGORAH

Avec le soutien financier de :