OBSERVATOIRE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES

ÉDITION **2021**

DONNÉES 2015 - 2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

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
ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACQUISITION DES MÉNAGES 10

RÉSUMÉ 2019 & TENDANCES 2020 11

EN BREF 12

CARTE DE SYNTHÈSE RÉGIONALE 13

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 libre utile pour l'acquisition d'un nouveau logement ou d'un terrain à construire.

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 « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) provenant de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) et récupérées via l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) dans le cadre d'une convention avec l'Agorah.

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 la dernière année de la base ne sont pas exploitables en raison du délai entre la signature de l'acte authentique de vente et sa remontée vers les services de la DGFiP. Concrètement, pour une livraison au 1e semestre 2021, seules les données courant jusqu'en 2019 peuvent être pleinement exploitées, celles de l'année 2020 ne pouvant être utilisées qu'à titre indicatif de sorte à fournir les premières tendances de prix.

Dans cette publication, seules les mutations en milieu urbain ont été retenues et les analyses se concentrent sur les trois segments suivants : les maisons, les appartements et les terrains à bâtir.

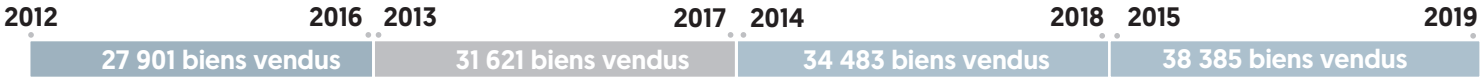
Pour chacun des segments, des données ont été produites sur le volume de biens vendus et le prix médian. La médiane, qui a été préférée à la moyenne car moins sensible aux valeurs extrêmes, n'est communiquée qu'à partir du seuil minimal de 5 biens vendus.

VIGILANCE DE LECTURE

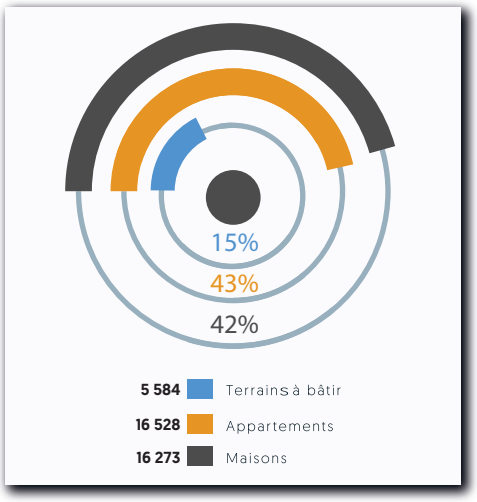
- Dans la rubrique « Chiffres clés », trois informations sont fournies sur la distribution du prix :
  - le premier quartile (Q1), au-dessous duquel se situent 25 % des prix ;
  - la médiane qui partage la distribution en deux parties égales ;
  - le troisième quartile (Q3), au-dessous duquel se situent 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. Ces derniers prix sont déconnectés de ceux des autres terrains à bâtir et feront prochainement l'objet d'une analyse plus approfondie.

ANALYSE GLOBALE À LA RÉUNION

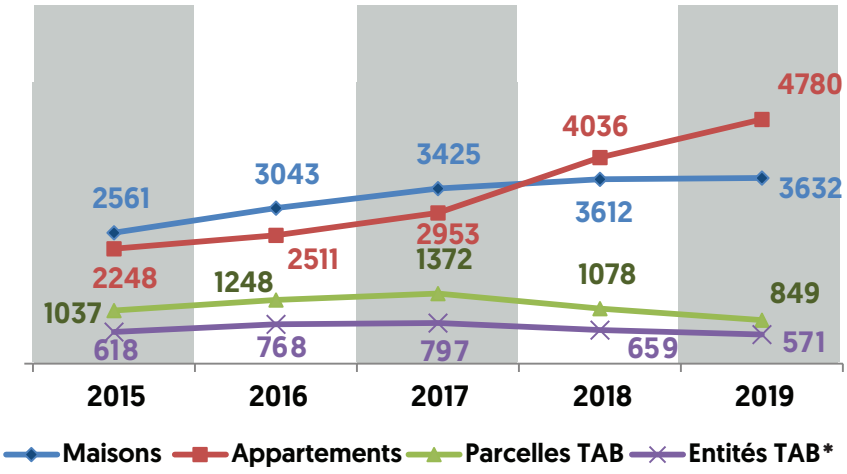
Le volume total de biens vendus sur 5 ans poursuit son ascension :



VOLUME DE BIENS VENDUS
par segment

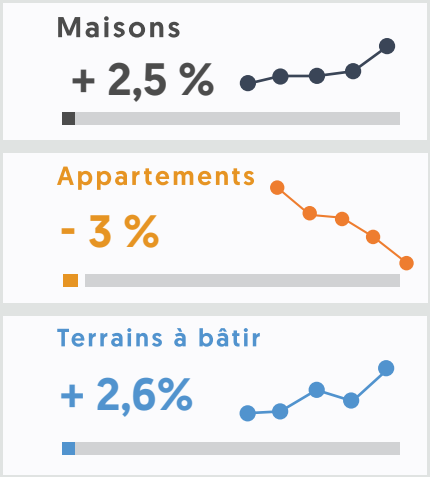


ÉVOLUTION DU NOMBRE
de biens vendus



* Une entité réunit plusieurs parcelles jointives vendues dans le cadre d'une même mutation

DYNAMIQUE DES PRIX MÉDIANS
entre 2015 et 2019



PRIX MÉDIANS
par segment

En 2019, les taux des crédits immobiliers ont poursuivi leur lente diminution pour atteindre leur plus bas niveau historique, 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 records pour réaliser leur projet. Dès la rentrée 2019, le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat se négociait à hauteur de 1,57 % sur une durée moyenne de 20 ans (source : IEDOM).

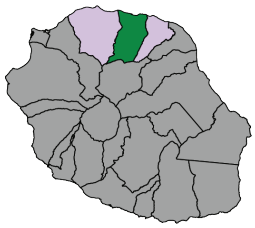
En 5 ans entre 2015 et 2019, le marché des logements collectifs a connu un bond spectaculaire. Le nombre d'appartements vendus est passé de 2 248 à 4 780, soit une augmentation de 103 % !

Le nombre global de biens vendus en un an a progressé de 6 % pour franchir en 2019 la barre des 9 000 biens (9261), un total qui n'avait plus été atteint depuis la survenance de la crise financière en 2008.

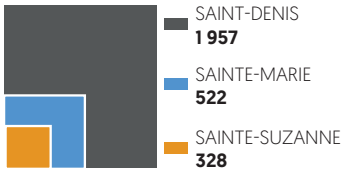
MAISONS

CINOR

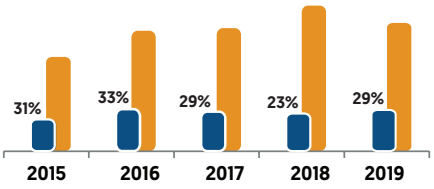
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



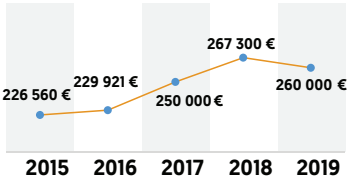
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
2 807	
PRIX MÉDIAN 250 000 € (150 000 € (Q1) / 336 000 (Q3))	+ 3,5 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019

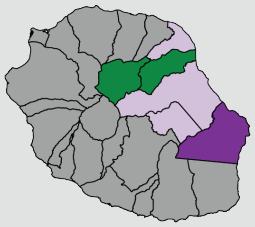


PRIX MÉDIAN
par commune

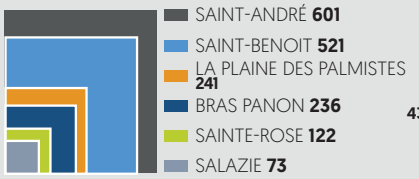
SAINTE-SUZANNE - 195 000 €
SAINTE-MARIE - 245 000 €
SAINT-DENIS - 267 000 €

CIREST

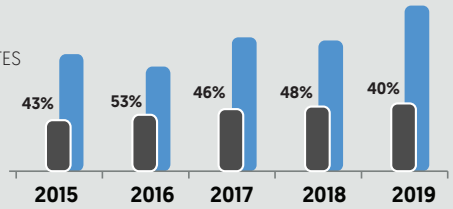
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



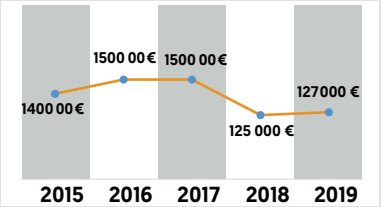
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
1 851	
PRIX MÉDIAN 139 500 € (100 300 € (Q1) / 200 000 € (Q3))	- 2,4 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019

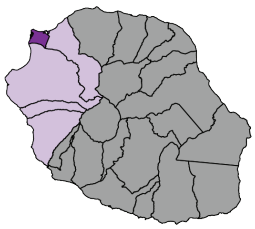


PRIX MÉDIAN
par commune

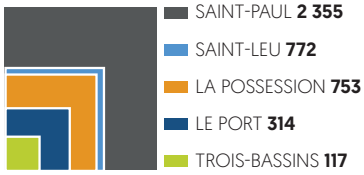
SALAZIE - 88 500 €
SAINTE ROSE - 111 531 €
SAINT BENOIT - 123 317 €
PLAINES DES PALMISTES - 130 000 €
BRAS PANON - 168 000 €
SAINT ANDRÉ - 175 000 €

TCO

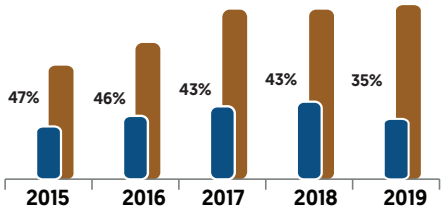
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



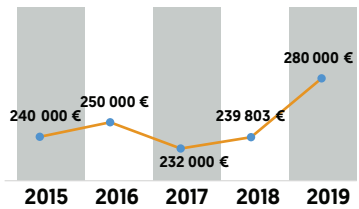
POIDS DES MAISONS
dans les transactions



CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
4 312	
PRIX MÉDIAN 250 000 € (150 000 € (Q1) / 356 000 € (Q3))	+3,9 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019



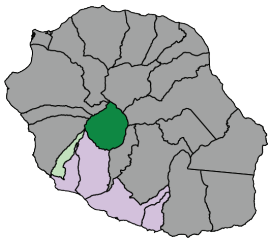
PRIX MÉDIAN
par commune

LE PORT 107 000 €
LES TROIS-BASSINS 200 000 €
SAINT-LEU 242 250 €
LA POSSESSION 260 000 €
SAINT-PAUL 273 960 €

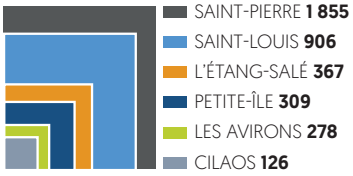
MAISONS

CIVIS

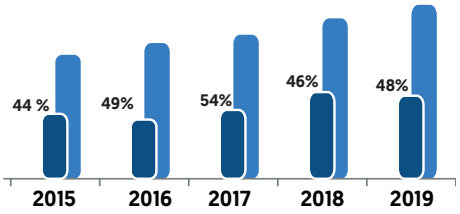
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



POIDS DES MAISONS
dans les transactions



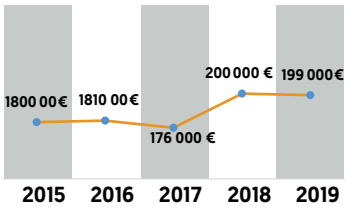
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
3 855

TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
+ 2,5 %

PRIX MÉDIAN
185 000€
120 000 € (Q1)
270 000 € (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019

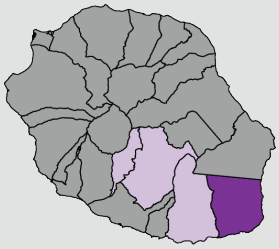


PRIX MÉDIAN
par commune

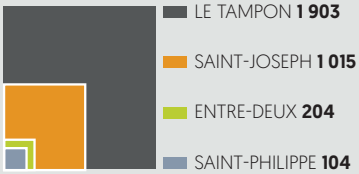
CILAOS - 105 000 €
SAINT-LOUIS - 152 500 €
PETITE-ÎLE - 180 000 €
SAINT-PIERRE - 200 000 €
LES AVIRONS - 224 000 €
L'ÉTANG-SALÉ - 244 000 €

CASUD

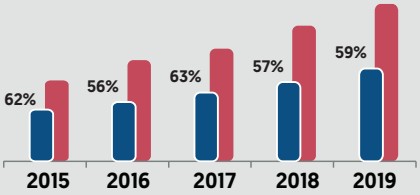
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE MAISONS VENDUES
par commune



POIDS DES MAISONS
dans les transactions



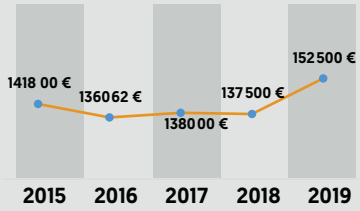
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE MAISONS VENDUES
3 226

TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
+ 1,8 %

PRIX MÉDIAN
141 000 €
90 000 € (Q1)
200 000 € (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019



PRIX MÉDIAN
par commune

SAINT-PHILIPPE - 100 000 €
SAINT-JOSEPH - 129 000 €
ENTRE-DEUX - 150 000 €
LE TAMPON - 160 000 €

Des trois types de bien étudiés, les maisons ont le poids prédominant dans les transactions enregistrées à la CIREST, au TCO, à la CIVIS et à la CASUD. Sur la période 2015-2019, ce marché de l'individuel a d'ailleurs représenté chaque année plus de 50 % des mutations à la CASUD.

Si le volume des ventes de maisons de la CINOR n'est pas le plus important à l'échelle régionale sur la période observée (17 % des mutations totales des maisons), c'est pourtant sur ce territoire que se sont négociées « en moyenne » les transactions les plus onéreuses (prix médian évalué à 250 000 €). En 2019, les prix ont flambé dans le secteur de La Montagne « 8e kilomètre » : 50 % des transactions ont été conclues au-delà de 379 000 € (+14 % en un an). Dans le centre-ville et le Piémont de Saint-Denis, la moitié des ventes se sont réalisées à des prix supérieurs à 300 000 €.

À la CIREST, en 2018, le prix médian a été tiré fortement à la baisse (-17 %) par les transactions effectuées à la Plaine des Palmistes (23 % du volume des ventes sur l'EPCI pour un prix médian avoisinant les 108 000 €). En 2019, la stabilisation de ce prix médian est à lier aux mutations intervenues à Piton Sainte-Rose (prix médian de 111 500 €), à La Confiance (123 000 €) , à Sainte-Anne (107 000 €) et dans le centre-ville de Bras-Panon (102 000 €).

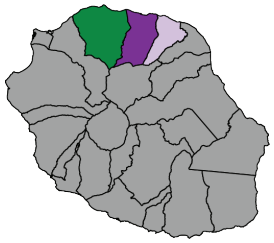
Quant à la dynamique haussière du prix médian relevée au TCO en 2019 (+ 17 % en un an), elle est attribuable aux transactions ayant eu lieu à Saint-Gilles les Bains où les prix ont souvent franchi la barre des 600 000 €, à Plateau-Caillou, à la Plaine – Bois de Nèfles, à l'Étang Saint-Leu, aux Colimaçons et à Cambaie.

À noter que l'écart interquartile (Q3-Q1) est important sur les territoires de la CIVIS, du TCO et de la CINOR. La moitié des prix des maisons sont donc négociés dans une fourchette assez large.

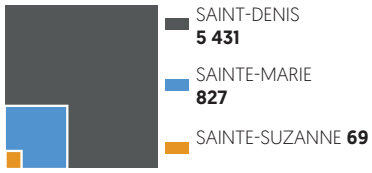
APPARTEMENTS

CINOR

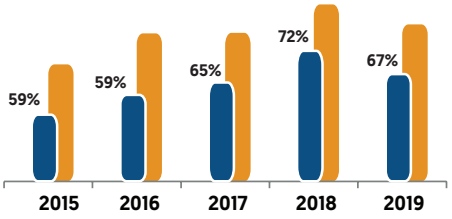
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions

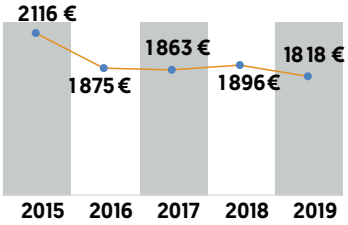


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
6 327	-3,7 %

PRIX MÉDIAN	
1 896 €/m²	1 543 €/M² (Q1) / 2 293 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)

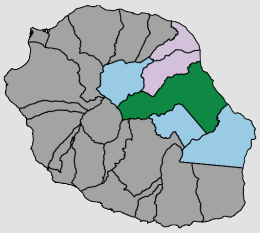


PRIX MÉDIAN
par commune

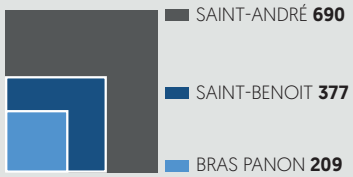
SAINTE-SUZANNE - 1 667 €/M²
SAINTE-MARIE - 1 674 €/M²
SAINT-DENIS - 1 931 €/M²

CIREST

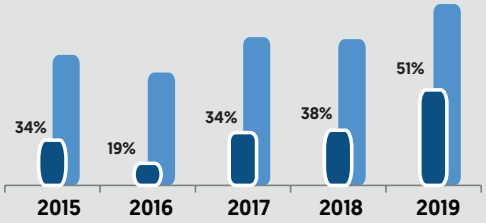
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions

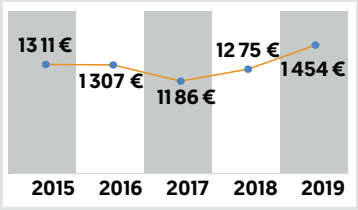


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
1 502	+ 2,6 %

PRIX MÉDIAN	
1 307 €/m²	1 092 €/M² (Q1) / 1 572 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)

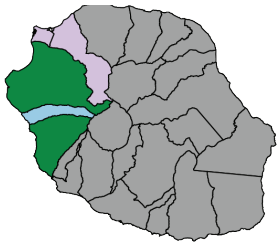


PRIX MÉDIAN
par commune

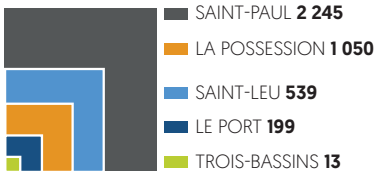
SAINT ANDRÉ - 1 200 €/M²
SAINT BENOIT - 1 307 €/M²
BRAS PANON - 1 427 €/M²

TCO

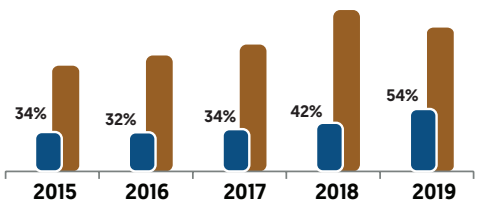
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions

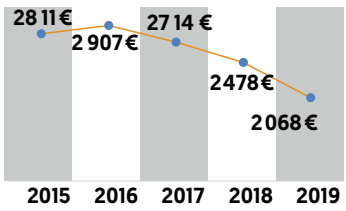


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
4 046	- 7,4 %

PRIX MÉDIAN	
2 604 €/m²	1 744 €/M² (Q1) / 3 610 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)



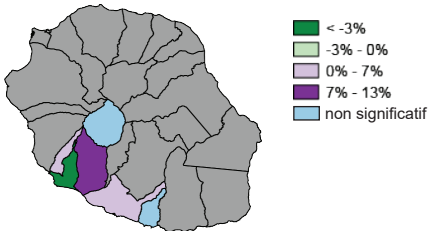
PRIX MÉDIAN
par commune

LE PORT 1 231 €/M²
LA POSSESSION 1 875 €/M²
SAINT-LEU 2 256 €/M²
SAINT-PAUL 3 190 €/M²
LES TROIS-BASSINS 4 054 €/M²

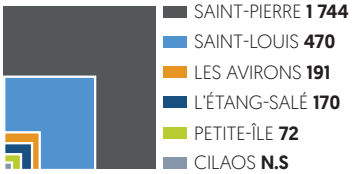
APPARTEMENTS

CIVIS

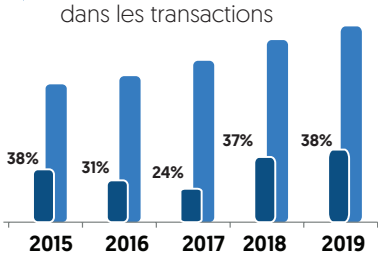
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



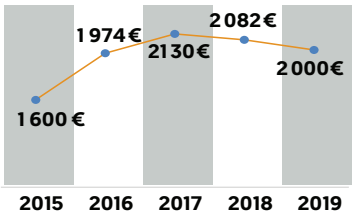
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
2 700

PRIX MÉDIAN
2 041 €/m²
1 304 €/M² (Q1)
2 508 €/M² (Q3)

TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
+ 5,7 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)

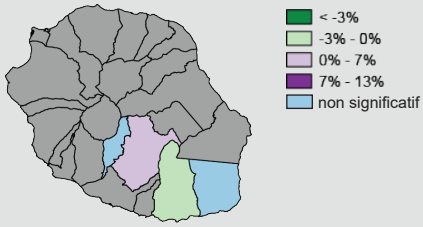


PRIX MÉDIAN
par commune

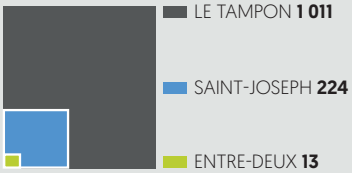
- CILAOS - NON SIGNIFICATIF
- PETITE-ÎLE - 1 658 €/M²
- SAINT-LOUIS - 1 773 €/M²
- SAINT-PIERRE - 2 082 €/M²
- L'ÉTANG-SALÉ - 2 125 €/M²
- LES AVIRONS - 2 390 €/M²

CASUD

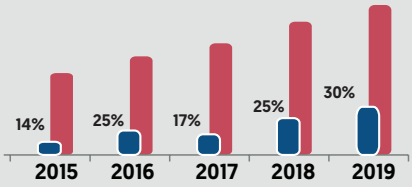
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE D'APPART. VENDUS
par commune



POIDS DES APPARTEMENTS
dans les transactions



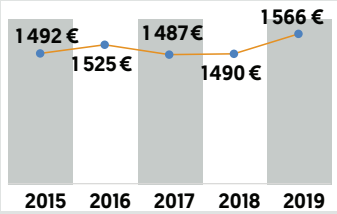
CHIFFRES CLÉS

NOMBRE D'APPARTEMENTS VENDUS
1 284

PRIX MÉDIAN
1 500 €/m²
1 304 €/M² (Q1)
1 794 €/M² (Q3)

TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
+ 1,2 %

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune

- ENTRE-DEUX - 1 292 €/M²
- LE TAMPON - 1 466 €/M²
- SAINT-JOSEPH - 1 507 €/M²

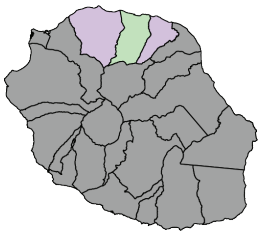
Le marché du collectif est prédominant à la CINOR avec des ventes d'appartements en 2019 qui concourent pour 67 % aux ventes totales sur le territoire nord, tous segments confondus. La hausse des ventes en 2018 s'expliquait par les nombreuses transactions réalisées à Beauséjour (20 %). En 2019, elles ne contribuent plus qu'à 7 % des ventes.Alors qu'en 2015, 41 % des mutations s'établissaient sur le secteur du Piémont de Saint-Denis pour un prix médian de 2 116 €/m², le volume des appartements vendus n'y représente plus que 35 % en 2019 pour un prix médian de 1 897 €/m². Au global, en cinq ans, 38 % des appartements vendus l'ont été sur la CINOR (contre 45 % sur la période 2014-2018).
La vente des logements collectifs a connu une hausse remarquable au TCO en 2019 (+ 31 % par rapport à 2018). Le marché est pour la première fois majoritaire (54 %) devant le marché des maisons (35 %). Les importantes ventes à Plateau-Caillou (1 318 €/m²) et à Cambaie (2 025 €/m²) ont tiré les prix à la baisse en 2019.

À la CIVIS, le niveau exceptionnellement bas des prix en 2015 est dû à une grosse opération (représentant 27 % des ventes sur l'intercommunalité) à Bel Air à Saint-Louis et à des transactions réalisées dans le centre ville de Saint-Pierre pour des prix médians respectifs de 1 088 €/m² et de 1 431€/m².
À la CASUD, tout comme à la CIREST, les profils d'évolution des prix médians dépeignent une inflexion à la hausse notable pour l'année 2019.
À la CIREST, comparativement à 2018, de nouvelles transactions ont été conclues dans le secteur de la rivière des Roches et du Chemin du Centre à des prix majoritairement supérieurs à 1 500 €/m². Pour la CASUD, 85 % des ventes d'appartements ont eu lieu au Tampon pour un prix médian atteignant 1 566 €/m².

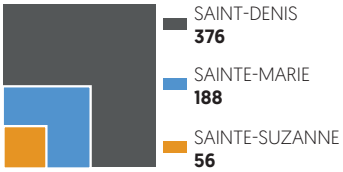
TERRAINS À BÂTIR

CINOR

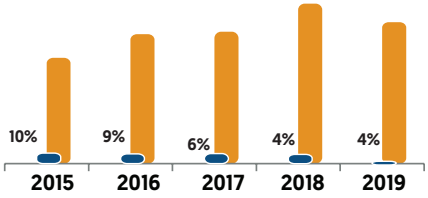
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



POIDS DES TAB
dans les transactions

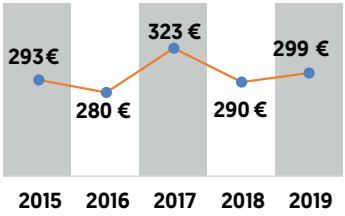


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
620	+ 0,5 %

PRIX MÉDIAN	
299 €/m²	181 €/M² (Q1)
	403 €/M² (Q3)

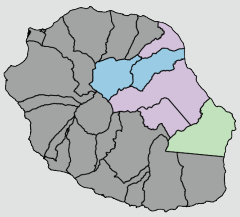
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)



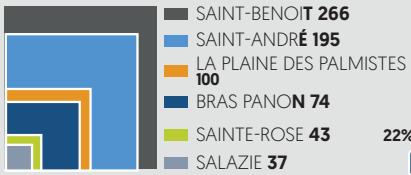
PRIX MÉDIAN
par commune

CIREST

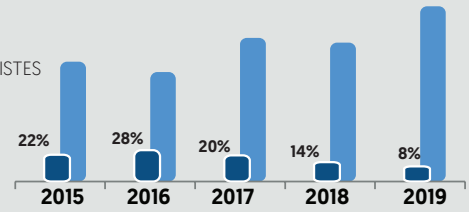
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



POIDS DES TAB
dans les transactions

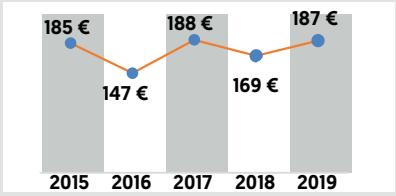


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
715	+ 0,4 %

PRIX MÉDIAN	
173 €/m²	111 €/M² (Q1)
	250 €/M² (Q3)

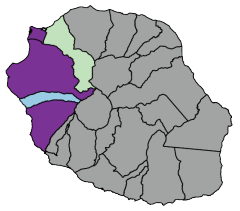
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)



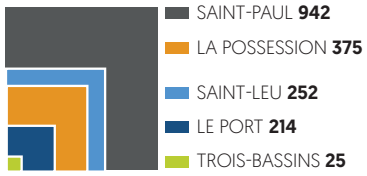
PRIX MÉDIAN
par commune

TCO

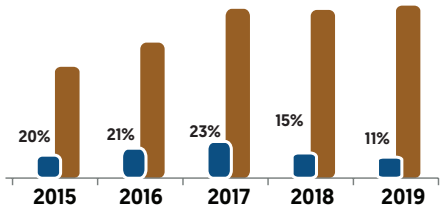
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



POIDS DES TAB
dans les transactions

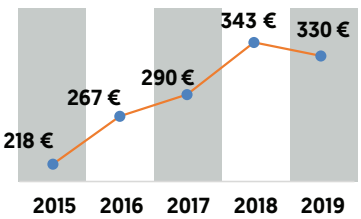


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
1 808	+ 10,9 %

PRIX MÉDIAN	
285 €/m²	169 €/M² (Q1)
	420 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)

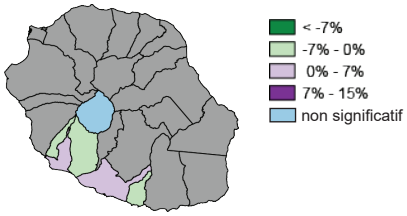


PRIX MÉDIAN
par commune

TERRAINS À BÂTIR

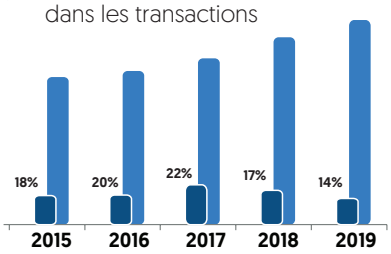
CIVIS

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune

POIDS DES TAB
dans les transactions

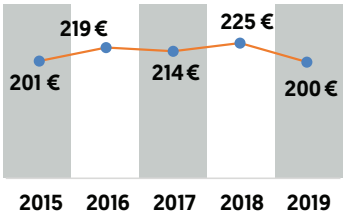


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
1 440	- 0,2 %

PRIX MÉDIAN	
212 €/m²	141 €/M² (Q1)
	307 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)

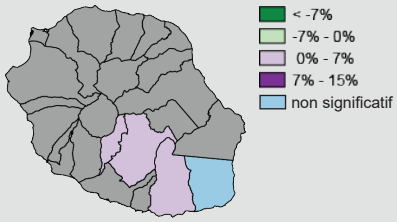


PRIX MÉDIAN
par commune

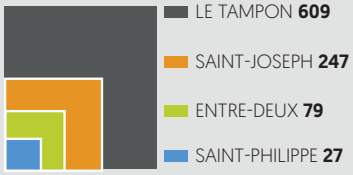
- CILAOS - 99 €/M²
- PETITE-ÎLE - 151 €/M²
- SAINT-LOUIS - 179 €/M²
- SAINT-PIERRE - 238 €/M²
- L'ÉTANG-SALÉ - 250 €/M²
- LES AVIRONS - 282 €/M²

CASUD

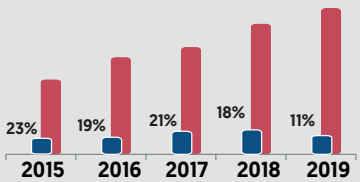
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
par commune, entre 2015 et 2019



NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES par commune



POIDS DES TAB
dans les transactions

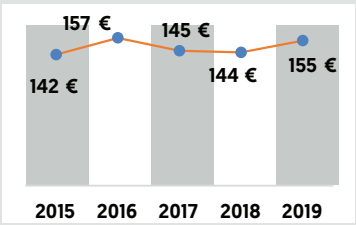


CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE PARCELLES TAB VENDUES	TAUX D'ÉVOLUTION MOYEN entre 2015 et 2019
962	+ 2,2 %

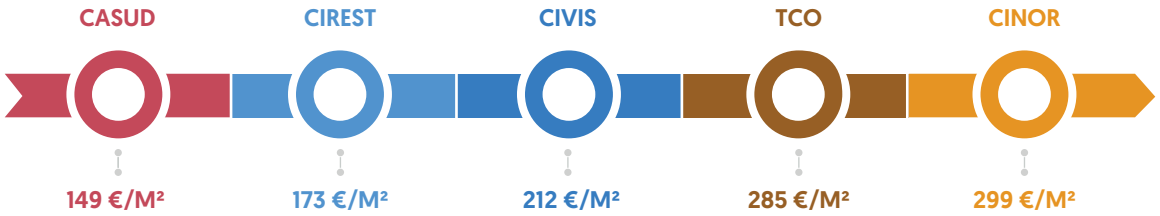
PRIX MÉDIAN	
149 €/m²	106 €/M² (Q1)
	195 €/M² (Q3)

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN
entre 2015 et 2019 (en €/m²)



PRIX MÉDIAN
par commune

- SAINT-PHILIPPE - 100 €/M²
- LE TAMPON - 146 €/M²
- ENTRE-DEUX - 147 €/M²
- SAINT-JOSEPH - 158 €/M²



Les aménités environnementales offertes par le Territoire de la Côte Ouest favorisent les demandes d'acquisition de terrains dans la région. Mais le foncier rarescent au sein de l'intercommunalité, couplé à une importante demande, occasionne une augmentation du prix des terrains à bâtir. En 2019, les ventes les plus onéreuses ont été enregistrées à Saint-Gilles les Bains (elles ont représenté sur l'année 7 % des ventes totales à La Réunion et 21 % au TCO pour un prix médian évalué à 600 €/m²).
À la CIREST, les prix ont retrouvé des niveaux semblables à ceux observés en 2015 et 2017, après une diminution exceptionnelle du prix médian des TAB en 2016 puis une nouvelle baisse moins abrupte en 2018 imputables essentiellement aux ventes ayant eu lieu à La Plaine-des-Palmistes (respectivement 93 €/m² puis 99€/m²) et à Sainte-Anne (resp. 100 €/m² puis 164€/m²).
À la CASUD, entre 2018 et 2019, le prix médian des TAB a connu une évolution de + 8 %. Les ventes se sont concentrées en grande partie en 2019 au Tampon (67 % des ventes conclues à la CASUD) autour de prix dépassant les 200 €/m² à La Chatoire-La Roseraie et La Ravine des Cabris-L'Hermitage et supérieurs à 250 €/m² dans le quartier Terrain-Fleuri-La Pointe.

POUR ALLER PLUS LOIN

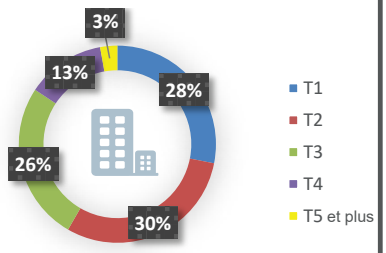
Dans les zones à urbaniser des PLU (zones « AU »), toutes destinations confondues (habitat, économique, réserves foncières,...), les prix des terrains diffèrent de façon significative selon leur taille et peuvent même atteindre des prix supérieurs à ceux constatés en zone urbaines (U). En effet, les biens non bâtis de petite taille en AU, inférieurs à 400 m², qui représentent 23 % du volume total des terrains en AU sur la période observée affichent des valeurs foncières très élevées (prix médian de 379 €/m² contre 313 €/m² pour les terrains de moins de 400 m² en U). En parallèle, les terrains dont la superficie dépassent 1 200 m² présentent un prix médian de 78 m² pour un volume approchant les 42 % de l'ensemble des terrains en AU.

ANALYSE DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE

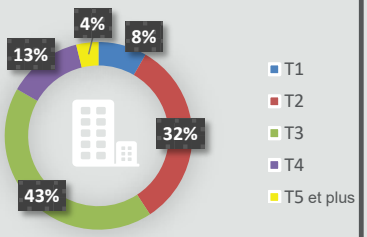
PROPORTION DES TYPOLOGIES* (estimations)

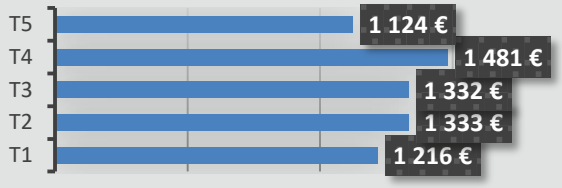
PRIX MÉDIAN PAR TYPOLOGIE (EN €/M²)

CINOR

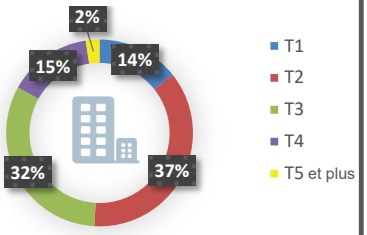


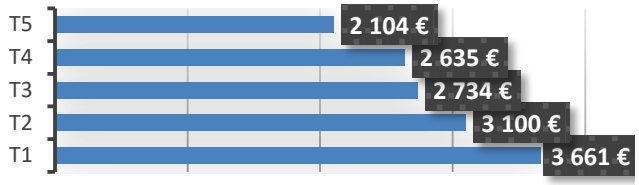
CIREST



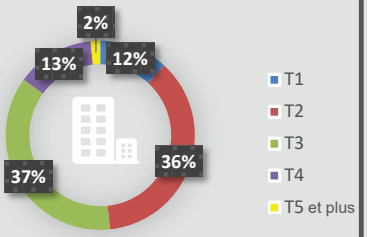


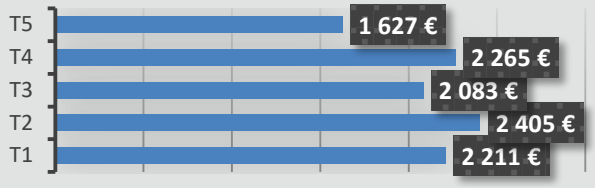
TCO



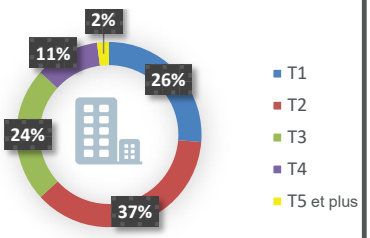


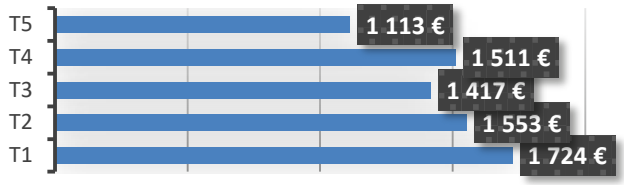
CIVIS





CASUD





Sur la CIREST, le TCO et la CIVIS, les T2 et les T3 sont amplement dominants sur le marché du collectif. La part estimée de ces types d'appartements atteint respectivement 75 %, 69 % et 73 % des volumes échantillonnés.

À la CINOR et à la CASUD, le marché est davantage équilibré, la part des T1 est plus élevée que dans les autres intercommunalités. Le Tampon et Saint-Denis sont deux territoires estudiantins, ce qui pourrait expliquer le volume plus important des T1.

Au niveau du TCO, 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 cependant les prix les plus élevés et les plus hétérogènes sur les différentes typologies étudiées. Les prix sont tirés à la hausse par les communes de Saint-Leu et de Saint-Paul.

Sur les autres territoires, les prix médians sont disparates d'une typologie à l'autre :

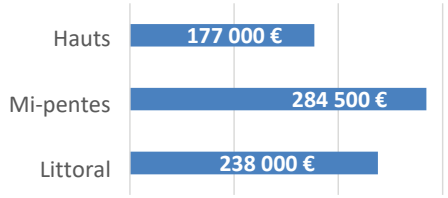
- Sur la CINOR et la CIREST, les prix des typologies sont globalement homogènes et varient dans une fourchette de +/- 300 euros
- À la CIVIS, le mètre carré est plus cher pour les T4 que pour les T3 et T1.

* Les proportions sont calculées sur la base d'un fragment du volume total (65 % pour la CINOR, 19 % pour la CIREST, 68 % pour le TCO, 61 % pour la CIVIS et 53 % 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.

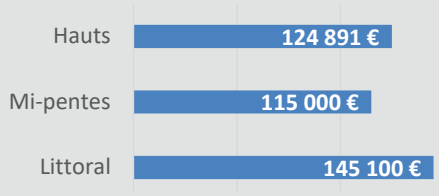
MAISONS

PRIX MÉDIAN PAR NIVEAU D'ALTITUDE

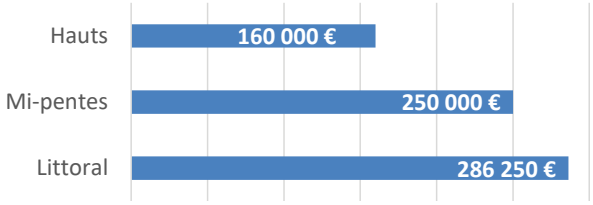
CINOR



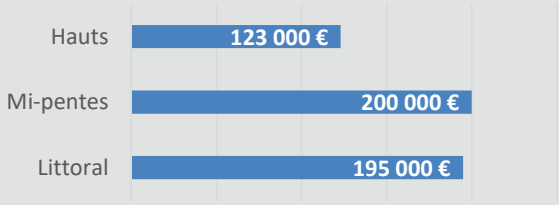
CIREST



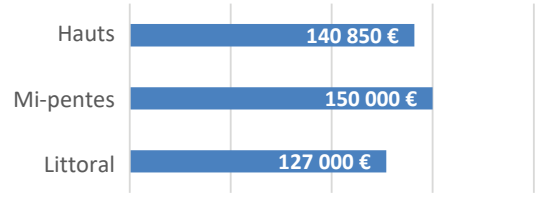
TCO



CIVIS



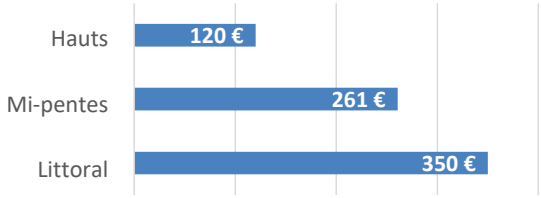
CASUD

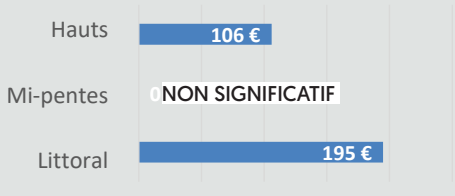


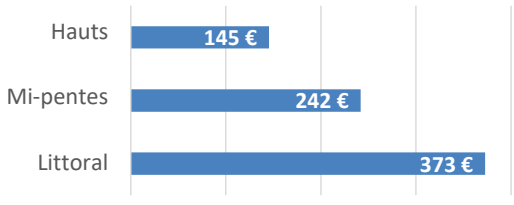
Excepté sur le TCO où le prix des maisons présente une décroissance régulière et rationnelle en fonction du niveau d'altitude, il ne ressort pas de logique particulière sur les autres intercommunalités. Les minima et les maxima de prix sur les niveaux d'altitude sont disparates d'un territoire à l'autre. Sur la CINOR, les prix élevés enregistrés sur les mi-pentes concernent les mutations réalisées dans les quartiers de Saint-François, de Bellepierre et de La Montagne. À la CASUD, un grand nombre de maisons se sont vendues à des prix inférieurs à 100 000 euros sur le littoral, dans le Grand Centre-Ville de Saint-Joseph.
Les prix très élevés sur le littoral ouest s'expliquent par une rareté du foncier et une demande très accentuée compte tenu de la proximité avec le front de mer et les zones balnéaires. Le caractère très touristique de ce secteur participe également à la flambée des prix.

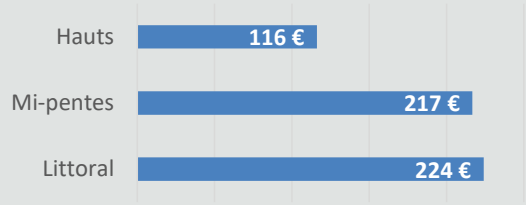
TERRAINS À BÂTIR

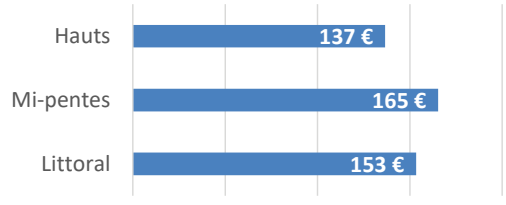
PRIX MÉDIAN PAR NIVEAU D'ALTITUDE (EN €/M²)





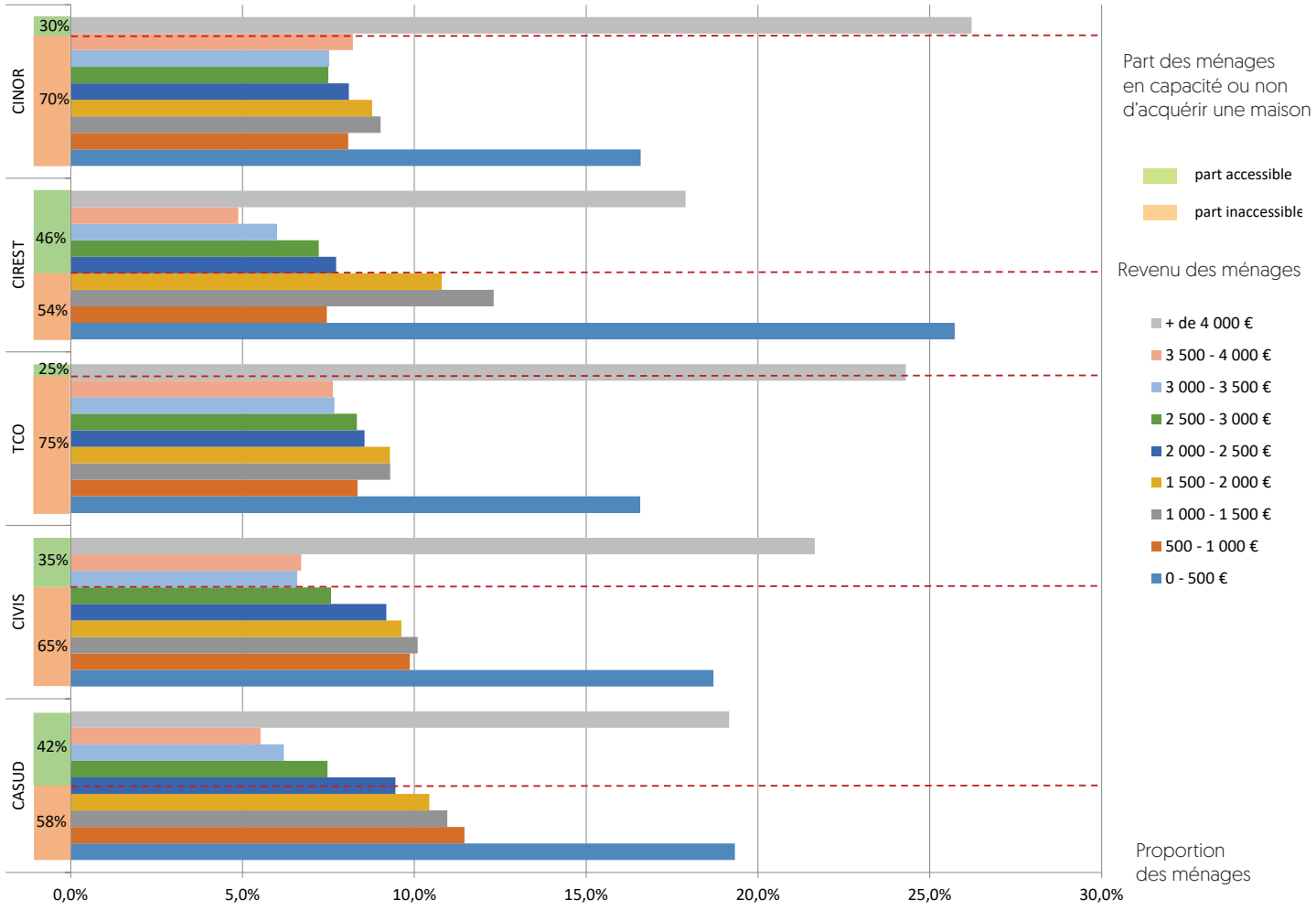






Pour les terrains à bâtir, la décroissance des prix par niveau d'altitude est nettement visible sur la CINOR et le TCO. Les terrains les plus chers y sont vendus dans le centre-ville de Saint-Denis, aux Deux Canons-Finette, à Beauséjour, à Saint-Gilles les Bains, à l'Étang Saint-Leu et dans la ville de Saint-Leu.
Au niveau de la CASUD, quel que soit le niveau d'altitude, les prix médians varient très peu. Dans les Hauts, ils sont portés à la hausse par les transactions réalisées au Tampon, notamment à La Ravine des Cabris-L'Hermitage et au 14e km.

ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACQUISITION DES MÉNAGES



HYPOTHÈSES

- **Ménages de 3 personnes** avec enfants de moins de 14 ans (total UC : 1.8)
- **Emprunt sur 20 ans** à 2 % sans apport

EPCI	Prix médian 2018 d'une maison (base DVF 2015-2019)	Revenu nécessaire
CINOR	**267 000 €** (contre 254 125 € en 2017)	**4 057 €** (contre 3 857 € en 2017)
CIREST	**125 000 €** (contre 150 000 € en 2017)	**1 897 €** (contre 2 276 € en 2017)
TCO	**239 803€** (contre 243 000 € en 2017)	**3 639 €** (contre 3 688 € en 2017)
CIVIS	**200 000 €** (contre 180 000 € en 2017)	**3 035 €** (contre 2 732 € en 2017)
CASUD	**137 500 €** (contre 140 000 € en 2017)	**2 087 €** (contre 2 125 € en 2017)

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 2018, sur le TCO, où la proportion des ménages (de 3 personnes) aux revenus supérieurs à 4 000 € est très importante (24,3 %), le chemin vers la propriété ne semble empruntable que pour un quart d'entre eux. Ce ratio a considérablement évolué en un an puisqu'il était de 30 % en 2017. L'appauvrissement des ménages de l'Ouest en 2018 rend plus difficile leur accès éventuel à la propriété.

À la CIVIS, la hausse importante du prix médian des maisons entre 2017 et 2018 contribue à diminuer la part des ménages résidents capables de devenir propriétaires.

Le marché paraît en revanche plus accessible dans l'Est et sur la CASUD, où près de la moitié des ménages habitant ces territoires disposent de revenus suffisants pour acquérir une maison.

À RETENIR EN 2019

	Nombre de biens vendus	Prix médian	Surface médiane
	3 632 ↗ (contre 3 612 en 2018)	200 000 € ↗ (contre 187 300 € en 2018)	89 m²
	4 780 ↗ (contre 4 036 en 2018)	1 817 €/m² ↙ (contre 1 896 €/m² en 2018)	61 m²
VENDU	849 ↙ (contre 1 078 en 2018)	220 €/m² ↗ (contre 204 €/m² en 2018)	436 m²

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS EN 2020

Les données de l'année 2020 n'étant pas entièrement consolidées dans la base actuelle, il est impossible de se risquer à analyser les volumes de biens vendus. Néanmoins, la quantité de transactions réalisées est suffisante pour étudier les premières tendances de prix :

	Prix médian 2020 à La Réunion	Évolution 2019-2020
	199 500 €	- 0,3%
	1 954 €/m²	+ 7,5 %
VENDU	204 €/m²	- 7,1 %

	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
	285 000 €	121 132 €	277 350 €	221 750 €	165 000 €
	1 944 €/m²	1 434 €/m²	2 277 €/m²	1 626 €/m²	1 667 €/m²
VENDU	326 €/m²	118 €/m²	333 €/m²	204 €/m²	153 €/m²

EN BREF...

MAISONS

(16 273 maisons vendues)

TCO
Concentre la plus grande part de vente de maisons
26 %

SAINT-PAUL
Commune la plus chère
273 960 €

TCO
EPCI où le prix médian **en 2019** est le plus élevé
280 000 €

CIREST
EPCI présentant **en 2019** le prix médian le plus faible
127 000 €

APPARTEMENTS

(16 528 appartements vendus)

38 %
des ventes d'apparts sur la
CINOR

33 %
des ventes uniquement à
SAINT-DENIS

SAINT ANDRÉ
Commune la moins chère
1 200 €/M²

CASUD & CIREST
affichent une dynamique haussière depuis 2017

TERRAINS À BÂTIR

(5 584 terrains à batir vendus)

+ 11 %
Évolution du prix médian entre 2018 et 2019 sur la **CIREST**

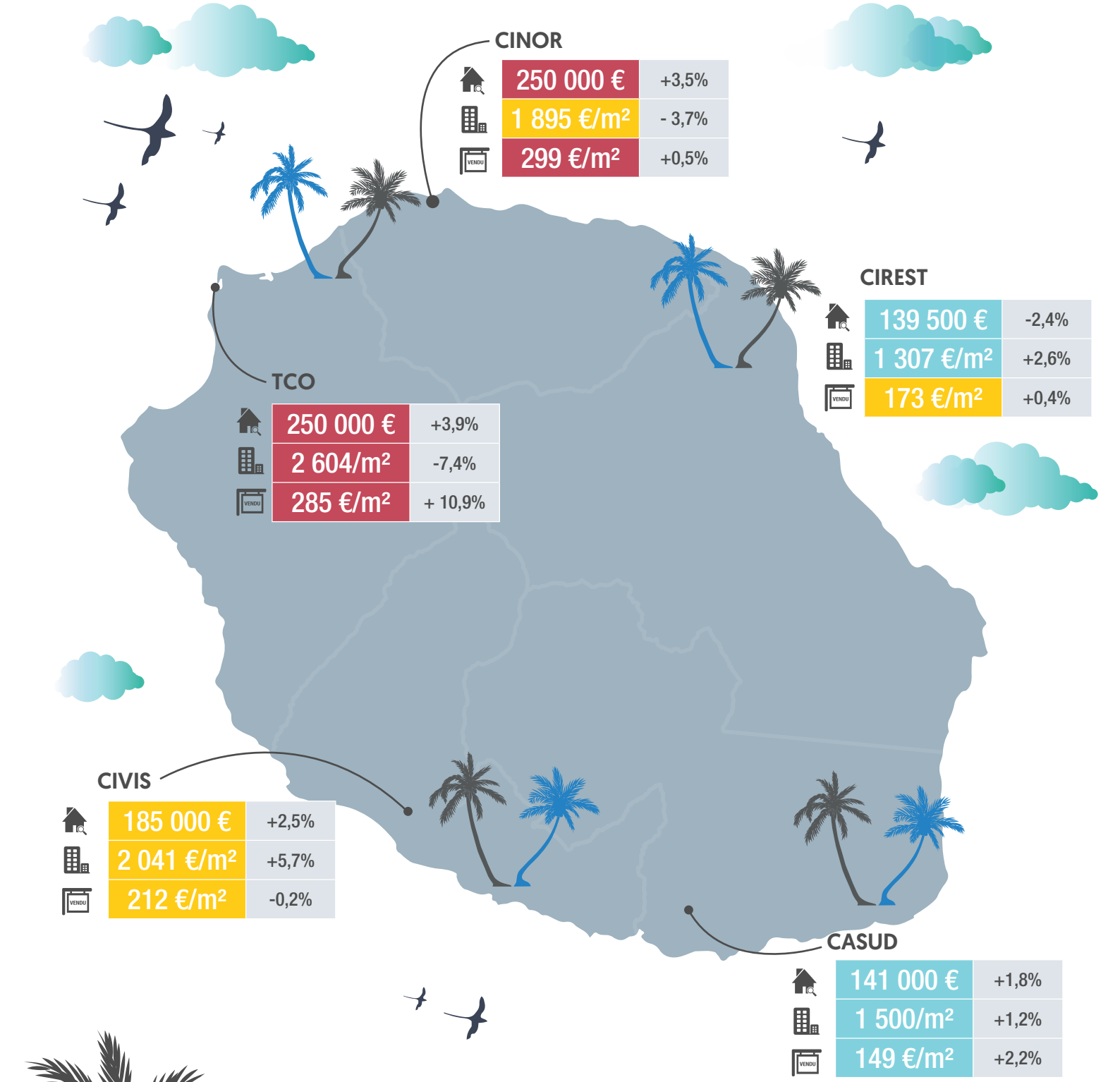
TCO
centralise
32 %
des ventes de TAB

SAINTE-MARIE
Commune la plus chère sur la période
394 €/M²

SAINT-GILLES LES BAINS
Quartier le plus cher en 2019
600 €/M²

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

sur la période 2015 - 2019



CINOR

Maison	250 000 €	+3,5%
Appartement	1 895 €/m²	- 3,7%
Terrain à bâtir	299 €/m²	+0,5%

CIREST

Maison	139 500 €	-2,4%
Appartement	1 307 €/m²	+2,6%
Terrain à bâtir	173 €/m²	+0,4%

TCO

Maison	250 000 €	+3,9%
Appartement	2 604/m²	-7,4%
Terrain à bâtir	285 €/m²	+ 10,9%

CIVIS

Maison	185 000 €	+2,5%
Appartement	2 041 €/m²	+5,7%
Terrain à bâtir	212 €/m²	-0,2%

CASUD

Maison	141 000 €	+1,8%
Appartement	1 500/m²	+1,2%
Terrain à bâtir	149 €/m²	+2,2%

LÉGENDE

Prix médian, du moins élevé au plus élevé

Prix sur 5 ans

Taux de croissance annuel moyen

MAISON APPARTEMENT TERRAIN À BÂTIR

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

illutrations : AGORAH

© 2021

Ce travail a été effectué en collaboration

avec :