

OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES



 **agorah**
agence d'urbanisme
À La Réunion

LES OBJECTIFS DE L'OTIF SONT MULTIPLES, IL A NOTAMMENT VOCATION À :



ACCROÎTRE LES CONDITIONS DE
TRANSPARENCE SUR LES PRIX



CONNAÎTRE LES VOLUMES ET LES PRIX DES
BIENS IMMOBILIERS ET FONCIERS, AINSI QUE
LEUR ÉVOLUTION DANS LE TEMPS



APPORTER UN ÉCLAIRAGE DANS L'ÉLABORATION
DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE
PLANIFICATION (PLH, PLU, ...)

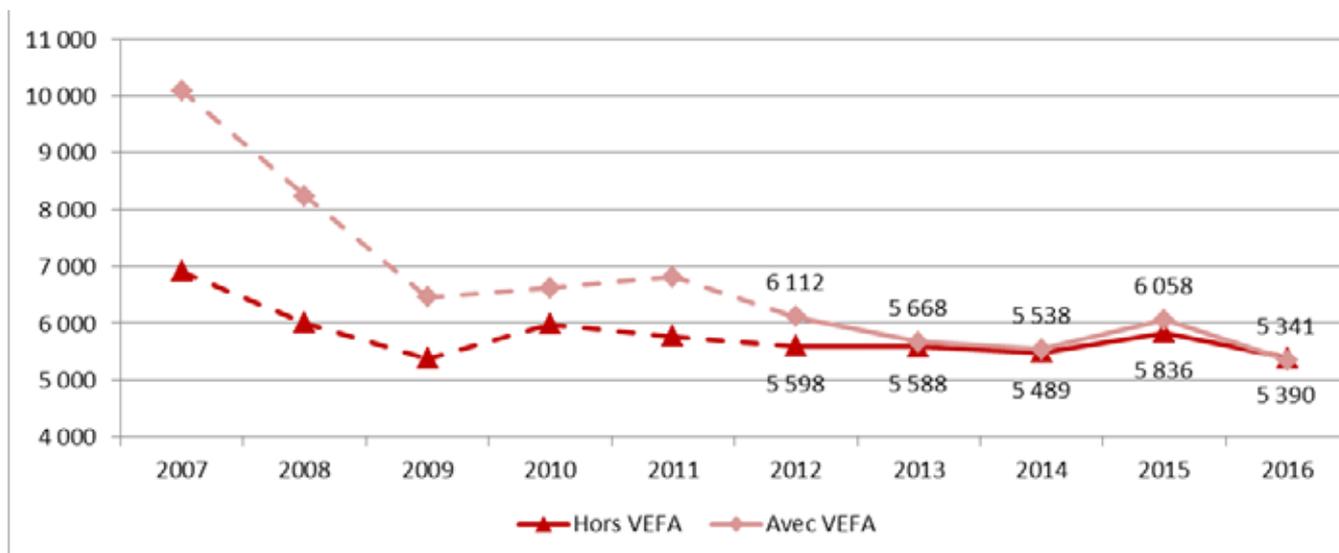


AIDER À LA DÉFINITION DES POLITIQUES
LOCALES EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE
GESTION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE

Chiffres clés Réunion	Flux	Prix	
 Global	27 901	2016	2012-2016
 Maisons	12 489 [45%]	190 000 €	+5,6%
 Appartements	9 955 [36%]	1 947 €/m ²	-27,5%
 Terrains à bâtir	5 457 [19%]	220 €/m ²	+19,6%

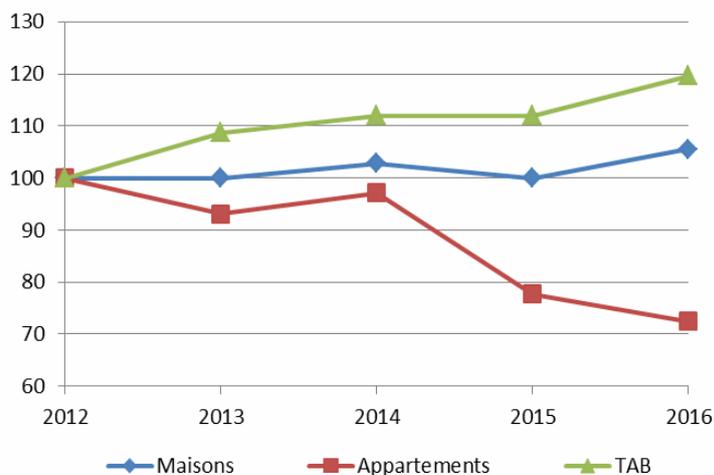
ÉVOLUTION DES FLUX ET DES PRIX

NOMBRE DE TRANSACTIONS, TOUS TYPES CONFONDUS / DISTINCTION AVEC/HORS VEFA



La crise a eu un impact important sur les transactions hors VEFA : -22% en 3 ans [2007 – 2009], contre -66% pour les VEFA sur cette période. Depuis, elles sont stables avec un effectif d'environ 6 000 par an. La part des VEFA a chuté fortement de 2007 à 2013 (de 46% à 9% des ventes, pour 2% à l'état actuel).

ÉVOLUTION DES PRIX MÉDIANS (BASE 100 EN 2012)



En ce qui concerne les maisons et les terrains à bâtir, les tendances des prix sont inverses à celles des volumes de transactions. Le marché des appartements est lui passé par une régression importante des prix. On peut donc se demander si l'on va assister à un accroissement équivalent de ces volumes de ventes dans les prochaines années.

AVERTISSEMENT

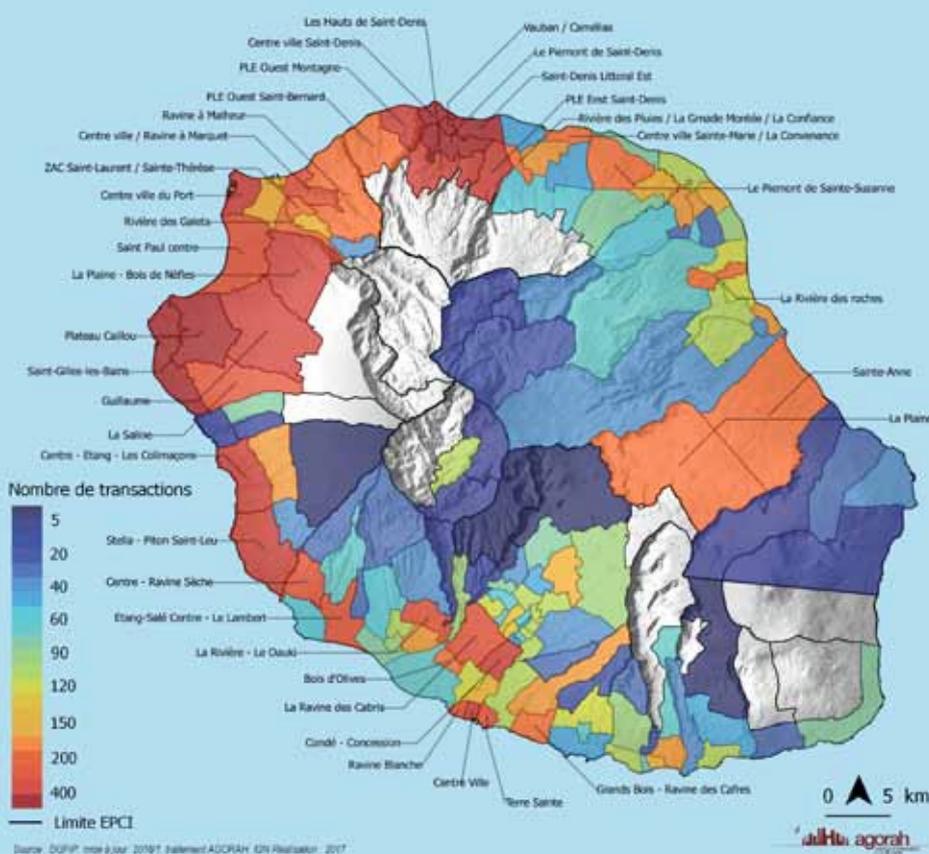


L'observatoire des transactions immobilières et foncières n'est pas un outil d'évaluation immobilière et les données contenues dans cette étude ne peuvent en aucun cas permettre de donner le juste prix d'un bien immobilier mais seulement des exemples de prix pour des biens similaires.

Évolution entre 2012 et 2016

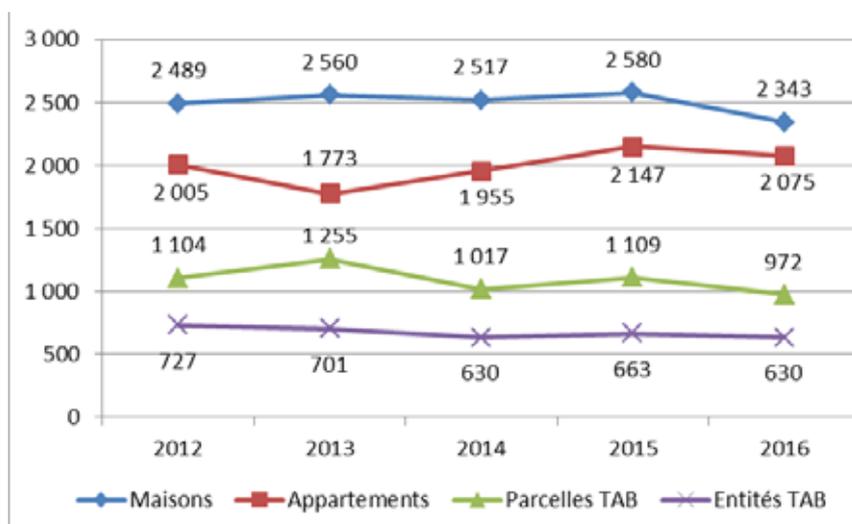
Type de bien	Prix	Flux
Maisons	+5,6%	-5,9%
Appartements	-27,5%	+3,5%
Terrains à bâtir	+19,6%	-12%

Flux de transactions sur la période 2012 - 2016 par quartier PLH



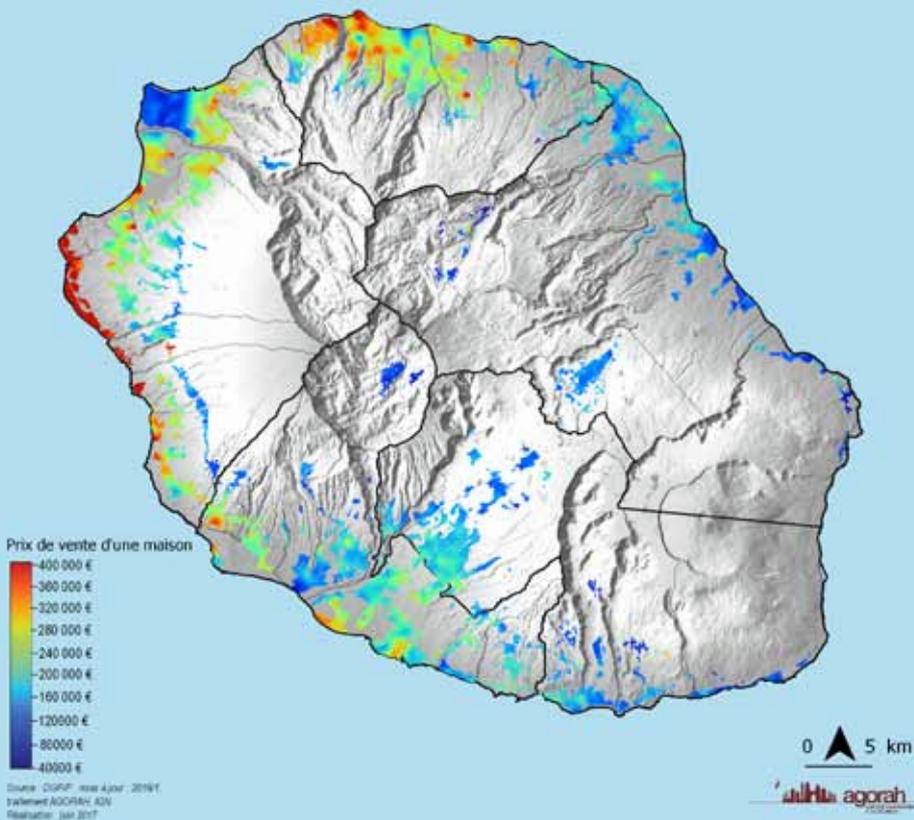
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR QUARTIER PLH (QUARTIERS INSEE POUR LA CASUD)

- Les transactions se concentrent à 60 % dans plusieurs centres urbains, à savoir St-Denis, St-Paul, St-Pierre et Le Tampon.
- 5 quartiers autour du centre-ville de St-Denis et 2 quartiers sur le littoral du TCO (St-Gilles-Les-Bains et Plateau Caillou) ont des volumes très élevés ;
- Des volumes conséquents sont aussi présents sur tout le Nord-Ouest, à St-Leu, Étang-Salé, St-Pierre (mi-pentes et centre-ville), St-Anne et La Plaine ;
- Les mi-pentes de l'Est, Ste-Rose, le Sud Sauvage, Les Avirons et L'Entre-Deux se caractérisent par des flux plus modestes.

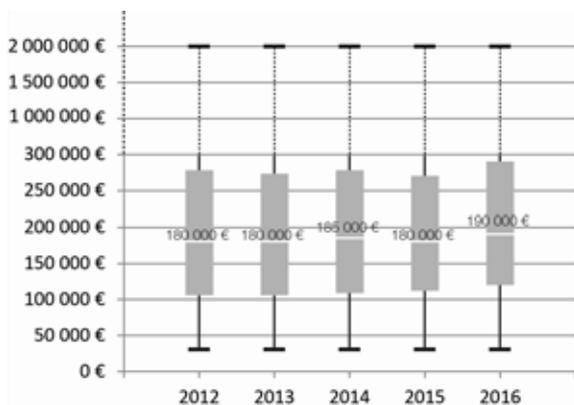


Le marché des maisons est majoritaire, rattrapé récemment par celui des appartements (268 ventes d'écart en 2016). Les TAB représentent 18% des transactions en 2016.

Prix de vente des maisons sur la période 2012 - 2016
sur le zonage U/AU des POS/PLU communaux



PRIX MÉDIANS DES MAISONS 2012 - 2016




 Médiane 2012-2016 des prix des maisons à La Réunion :
183 600 €

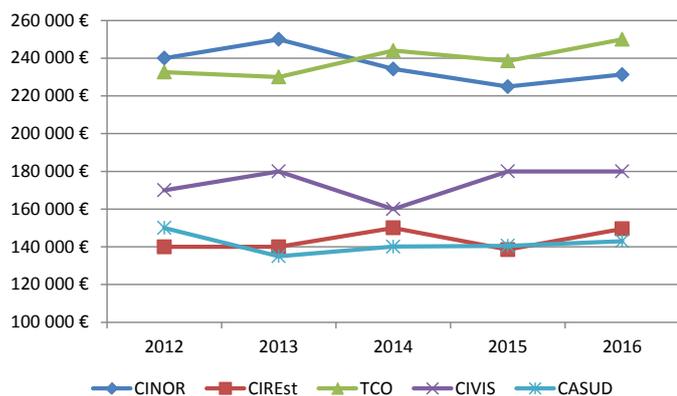
Évolution entre 2012 et 2016 :
+ 5,6%

CINOR : **-7,5%**

TCO : **+7,5%**

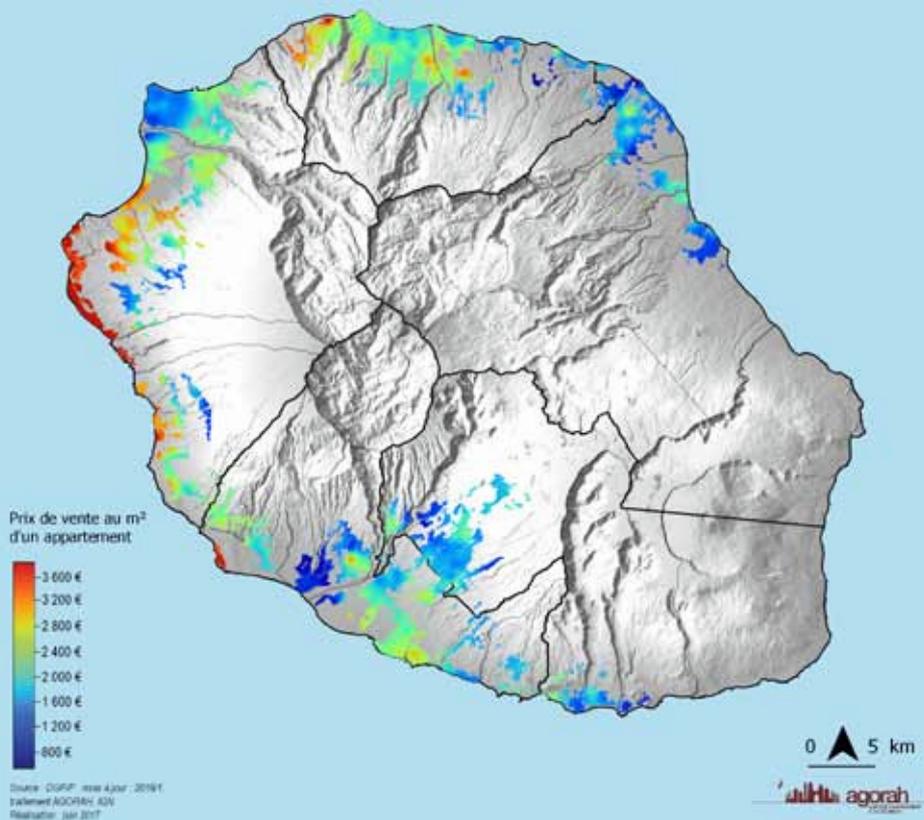
Leurs prix très proches sont les plus élevés de l'île.

PRIX MÉDIANS DES MAISONS 2012 - 2016
PAR EPCI

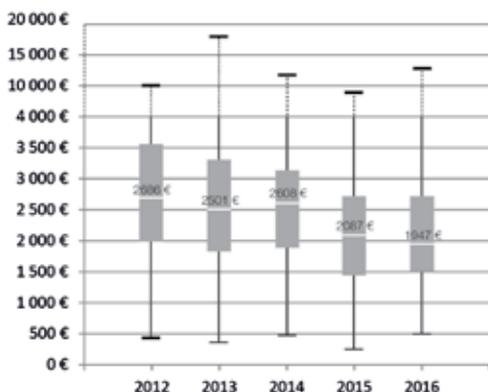


Les maisons ont les prix les plus stables sur la période et restent la principale appétence de l'offre immobilière en raison de son nombre de ventes supérieur aux autres types de biens.

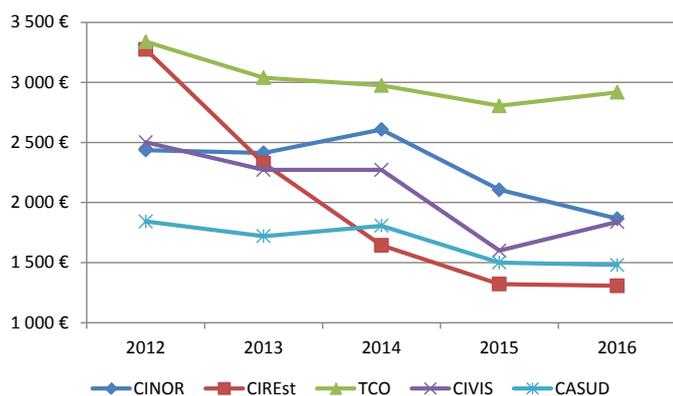
Prix de vente des appartements sur la période 2012 - 2016 sur le zonage U/AU des POS/PLU communaux



PRIX MÉDIANS AU M² DES APPARTEMENTS 2012 - 2016



PRIX MÉDIANS AU M² DES APPARTEMENTS 2012 - 2016 PAR EPCI



Médiane 2012-2016 des prix au m² des appartements à

La Réunion :

2 309 €/m²

Évolution entre 2012 et 2016 :

-27,5%

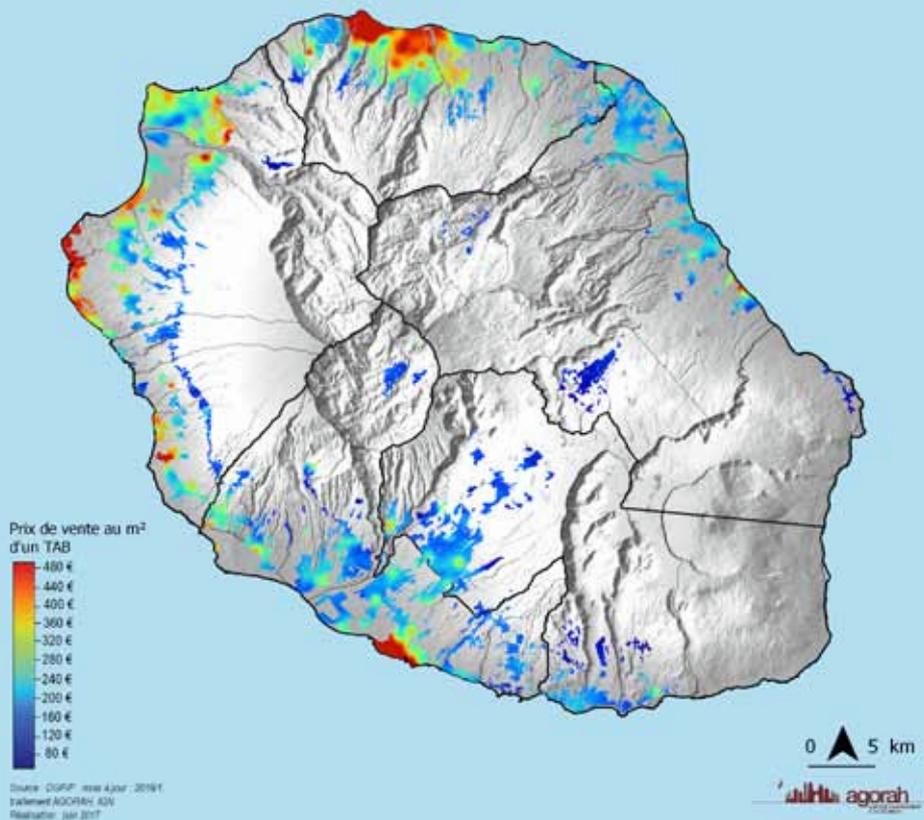
TCO : **autour de 3 000 €/m²**

CINOR et CIVIS: **autour de 2 000 €/m²**

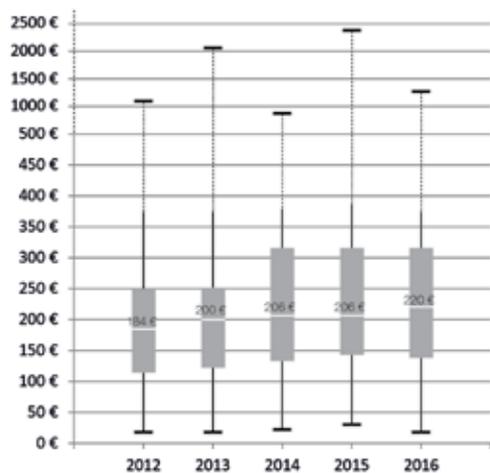
Les appartements connaissent une baisse généralisée des prix toutes catégories et localités confondues, phénomène forcément lié à des biens en fin de défiscalisation remis sur le marché après une importante dépréciation par rapport à leur prix d'achat.

LES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

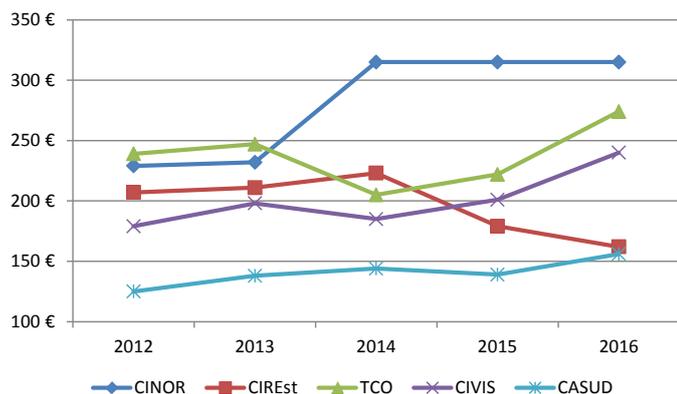
Prix de vente des terrains à bâtir sur la période 2012 - 2016 sur le zonage U/AU des POS/PLU communaux



PRIX MÉDIANS AU M² DES TERRAINS À BÂTIR 2012 - 2016



PRIX MÉDIANS AU M² DES TERRAINS À BÂTIR 2012 - 2016



Médiane 2012-2016 des prix au m² des TAB à La Réunion : **202€/m²**

Évolution entre 2012 et 2016 : **+19,6%**

200€/m² dépassé en 2013
 CINOR/TCO/CIVIS > **240€ / m²**

Les TAB présente une tendance franche à l'accroissement des prix. La réduction de la taille des parcelles pour un prix au moins identique est un fait observé à l'échelle régionale. On peut émettre l'hypothèse que la raréfaction des surfaces disponibles entraîne une hausse des prix



Il convient de préciser que cette analyse repose sur des transactions de terrains à bâtir et donc déjà aménagés et équipés. De plus chaque terrain ayant des caractéristiques spécifiques (topographie, situation, constructibilité, risques, dessertes...) il est rappelé que les données contenues dans cette étude ne peuvent en aucun cas permettre de donner le juste prix d'un terrain à bâtir.

Conclusion

L'OTIF offre l'opportunité d'une connaissance des volumes et des prix, ainsi que leur évolution sur notre territoire. La perspective de poursuite de l'OTIF s'appuierait sur des analyses plus fines de certains phénomènes, à travers notamment un enrichissement de la base de données par des croisements complémentaires avec la base SITADEL [permis de construire], ou encore la SAFER [analyse des prix en dehors de l'urbain / volet agricole].

Il est rappelé que l'observatoire des transactions immobilières et foncières n'est pas un outil d'évaluation immobilière et que les données contenues dans cette étude ne peuvent en aucun cas permettre de donner le juste prix d'un bien immobilier mais seulement des exemples de prix pour des biens similaires.

Retrouvez la publication sur le site de l'AGORAH, rubrique «CENTRE DE DOCUMENTATION - ETUDES ET PUBLICATIONS» :
http://www.agorah.com/?page_id=762



Ce travail a été effectué en collaboration avec :



Crédit photographique et illustrations: AGORAH, VECTORTWINS/CREATIVEART/FREEPIK



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com