

Note de conjoncture immobilière

Chiffres de l'immobilier – Janvier 2020 à Janvier 2021



Chambre des notaires
de la Réunion

Le mot de la présidente, Me Sylvie Pons-Servel

« Nouvellement arrivée à la Chambre des Notaires, je suis heureuse, de vous présenter la note de conjoncture immobilière présentant les chiffres médians des transactions à la vente constatés depuis un an. Malgré la conjoncture actuelle perturbée par la crise sanitaire, les volumes de transactions sont en hausse à La Réunion. Cette hausse en trompe l'œil est essentiellement due à l'important dynamisme du marché des appartements anciens. La sortie de crise sera à surveiller pour suivre l'évolution des volumes de transaction des maisons anciennes qui se sont contractés depuis mars 2020. Les prix quant à eux sont encore globalement orientés à la hausse

Le marché de l'immobilier à La Réunion étant un marché très spécifique avec une hétérogénéité forte des prix par quartier, cette note de conjoncture a pour objectif de présenter les tendances et n'a pas vocation à se substituer à une estimation ou une expertise. »

Synthèse

Des volumes annuels en hausse

- L'année 2020 marque encore une augmentation des volumes de transactions. Cette croissance continue en 2020 a même permis de dépasser le plus haut niveau de transaction de ces dix dernières années.

Comment expliquer un marché aussi dynamique malgré les incertitudes liées à la conjoncture actuelle?

- L'augmentation de 12% du volume des transactions de vente des appartements anciens explique à lui seul l'augmentation des volumes. Il a permis de soutenir un marché où l'ensemble des autres segments étaient en retrait

Les petites surfaces privilégiées

- Cette croissance se concentre sur les petites surfaces, sur 2 ans, la croissance de la part des ventes des appartements T1 et des studios a augmenté de 20% pour les appartements anciens.

L'incertitude des maisons anciennes

- Les volumes de transactions enregistrés pour le segment des maisons anciennes est à surveiller compte tenu de son importance en terme de transaction et de prix de vente.

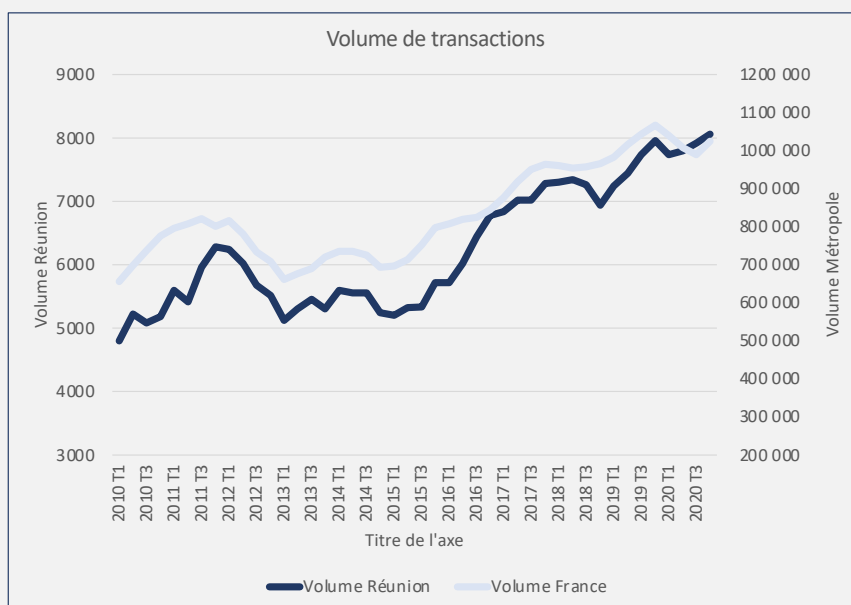


Tableau 1 – Volume de transactions total cumulé sur une année glissante pour la Réunion (source PERVAL) – Volume de transactions des logements anciens en Métropole (source CGEDD d'après PERVAL et DGFiP)

3,4 %
prix des
appartements
anciens

1,0 %
prix des
appartements
neufs

1,4 %
prix des maisons
anciennes

1. Volumes de ventes

Des volumes toujours en hausse

- La croissance globale des volumes entamée depuis mi 2015 a continué en 2020. Mais les sous-jacents de cette croissance sont cette année légèrement différents, en effet alors que depuis 2015 deux segments de marché tiraient cette croissance (appartements anciens et maisons anciennes), il ne reste plus que le segment des appartements anciens pour porter cette croissance.

Le segment des appartements neufs est toujours et encore en berne mais ne touche cependant pas les plus bas de 2015.

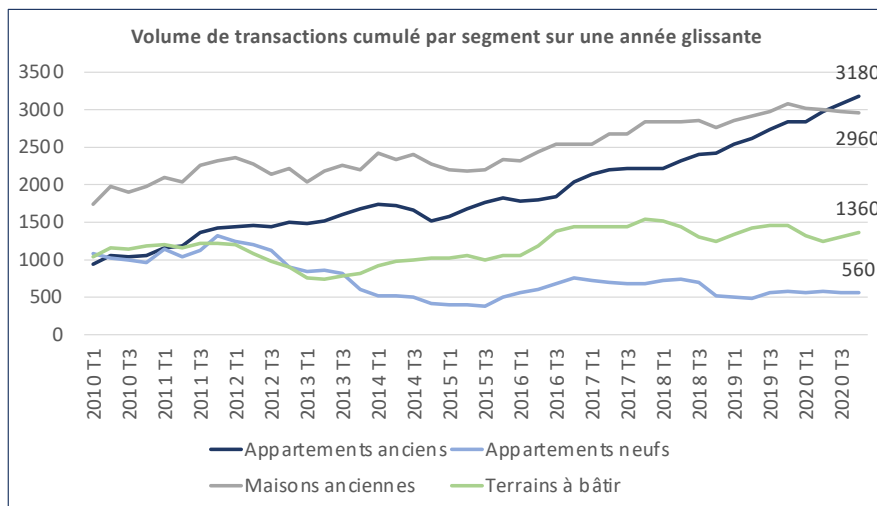


Tableau 2 – Volume de transactions cumulé par segment sur une année glissante (source PERVAL)

Focus sur les appartements anciens

- Les appartements de 2 et 3 pièces représentent chacun plus de 30 % des volumes de transactions. Mais se sont les appartements 1 pièce et studios qui voient leur part de marché croître de façon significative en 2 ans passant de 15% des ventes à plus de 20%.
- Cette présence très importante des petites surfaces s'explique par les nombreuses sorties de défiscalisation et par la prédominance de ces surfaces dans les promotions réalisées

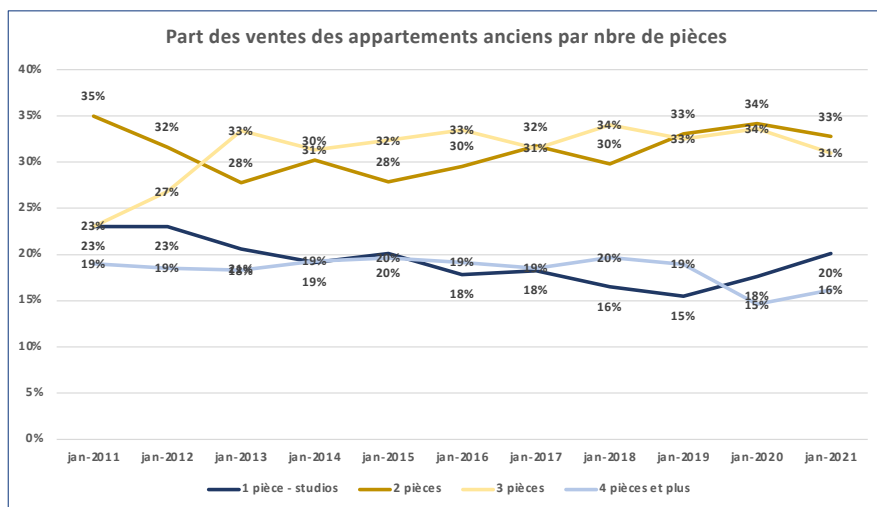


Tableau 3 – Part des ventes des appartements anciens par nombre de pièces (source PERVAL)

à La Réunion. La question initiée en 2018 sur la possibilité pour ce segment de conserver des volumes toujours plus importants reste d'actualité. Cette question est aujourd'hui encore plus structurante compte tenu de la part prise par les appartements anciens dans le volume de vente à La Réunion.

2. Evolution des prix sur 10 ans

Une évolution à la hausse des prix médians

- Globalement l'évolution des prix médians de l'immobilier sont orientés à la hausse depuis 2015 à La Réunion. Il est cependant à noter que le prix médian des appartements anciens a baissé de 13 % en 10 ans et qu'ils se stabilisent depuis 5 ans aux alentours de 2000 €/m²; Le prix médian des appartements neufs lui se stabilise autour de 4000€/m². L'écart de 50% entre l'ancien et le neuf restant constant depuis 5 ans.

	Appartements anciens	Appartements neufs
Prix médian	€2 110	€4 230
Évolution sur 1 an	3%	1%
Évolution sur 5 ans	0%	3%
Évolution sur 10 ans	-13%	5%

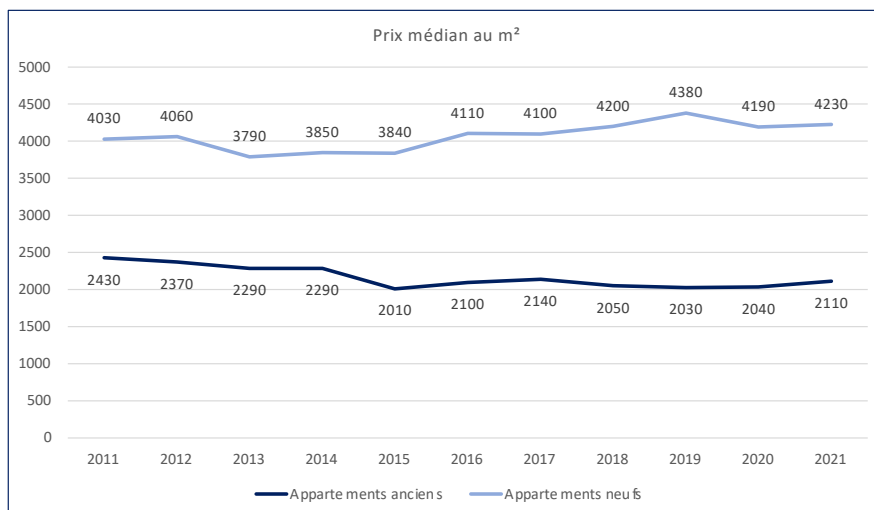


Tableau 4 – Evolution des prix au m² (source PERVAL)

Une augmentation notable pour les terrains à bâtir et les maisons anciennes

- La croissance des prix médians de 20% en 10 ans pour les maisons anciennes et les terrains à bâtir montre une tension de l'offre sur ces segments. L'augmentation de 12% des prix des terrains à bâtir en 1 an est à souligner. Le resserrement de l'offre sur ces segments est à suivre pour voir si la croissance des prix va encore se poursuivre.

	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Prix médian	€221 500	€108 000
Évolution sur 1 an	1%	12%
Évolution sur 5 ans	14%	14%
Évolution sur 10 ans	20%	20%

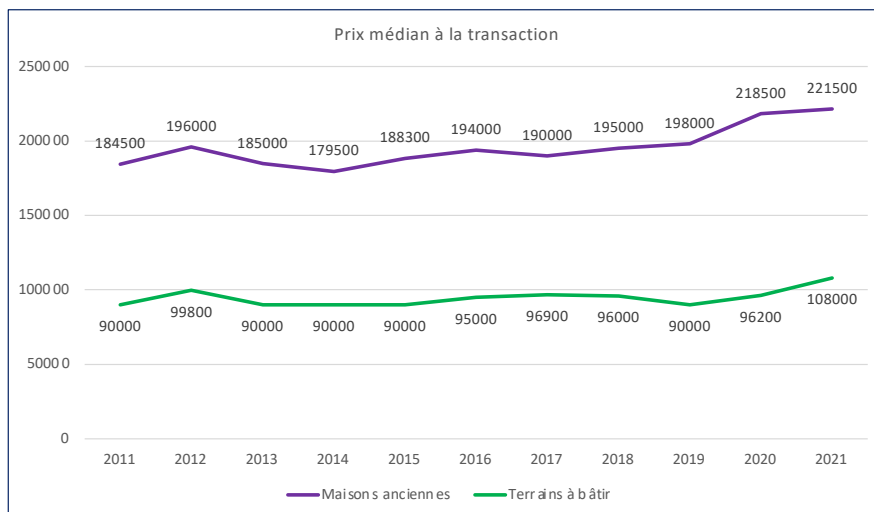


Tableau 5 – Evolution des prix à la transaction (source PERVAL)

3. Appartements anciens

Des prix globalement stables

- Selon les données notariales issues de PERVAL, le prix médian des appartements anciens est de 2 110 €/m², en hausse de 3,4% dans un marché en croissance soutenue des volumes de ventes.

Les prix commune par commune

- Nous pouvons constater la grande hétérogénéité des prix sur ce segment de vente au sein d'une même ville et entre les différentes villes référencées. Cependant malgré ces disparités une tendance haussière se dégage de l'ensemble des villes présentant un échantillon permettant de suivre l'évolution des prix sur an. Il est intéressant de noter que la surface habitable médiane achetée est comprise entre 41 m² et 66 m².

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m ²	Prix du m ² médian	1er quartile prix au m ²	3ème quartile prix au m ²	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane (en m ²)
Bras-Panon	*	€1 230	€1 150	€1 370	€71 200	*	52
La Possession	7,0%	€2 040	€1 770	€2 270	€105 000	8%	52
Le Port	*	€1 710	€1 550	€1 860	€75 000	*	41
Le Tampon	3,8%	€1 590	€1 310	€1 860	€77 500	-3%	54
Les Avirons	*	€2 290	€2 110	€2 330	€160 000	*	66
L'Étang-Salé	*	€2 460	€2 070	€2 790	€150 000	*	58
Saint-André	*	€1 270	€1 200	€1 370	€71 000		60
Saint-Denis	5,0%	€1 970	€1 630	€2 340	€90 000	-6%	50
Sainte-Marie	*	€1 540	€1 250	€1 950	€73 100	17%	50
Sainte-Suzanne	*	€1 640	€1 580	€1 970	€91 800	*	55
Saint-Joseph	*	€1 550	€1 390	€2 040	€73 500	*	49
Saint-Leu	0,7%	€3 310	€2 860	€3 880	€179 800	-1%	56
Saint-Louis	*	€1 520	€1 430	€1 640	€111 000	*	66
Saint-Paul	5,8%	€3 620	€2 860	€4 440	€191 300	13%	56
Saint-Pierre	6,6%	€2 420	€2 000	€2 910	€135 200	16%	57

Tableau 6 – Prix au m² (source PERVAL) – les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (5 transactions minimum)
* non pertinent du fait des volumes non significatifs

Prix au m² par secteur et nombre de pièces du logement

- Par secteur d'analyse, des prix au m² globalement peu impactés par le nombre de pièces des logements vendus.
- Les exceptions remarquées lors de la précédente note de conjoncture sur la divergence des prix médians au m² pour les studios vendus sur le secteur Ouest- Nord-Ouest et pour les appartements anciens comportant 4 pièces et plus sur la zone Saint-Pierre, Le tampon se confirment.

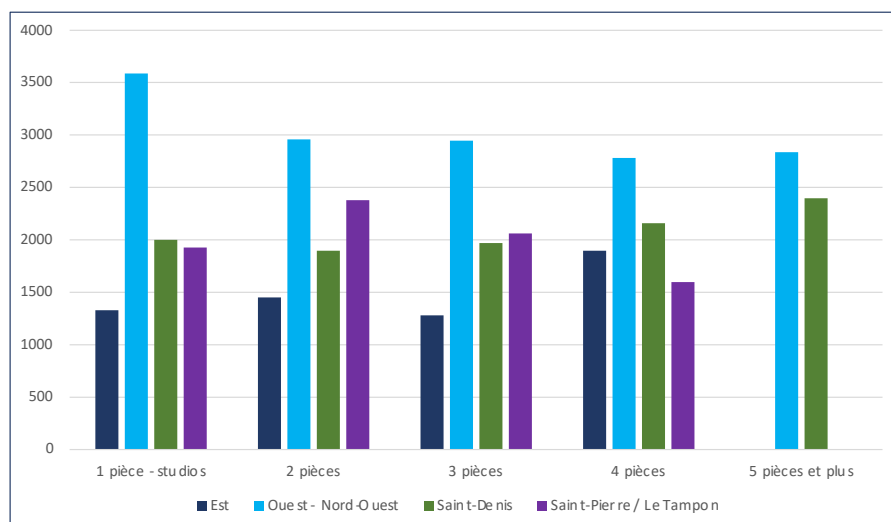


Tableau 7 – Prix au m² par nombre de pièces et par secteur notarial (source PERVAL)

Répartition des ventes par tranche de prix

- Avec 42% des ventes d'appartements anciens concernant des transactions de moins de 95.000 €, et une augmentation constante de cette tranche de prix, nous constatons l'importance que prend la vente des petites surfaces dans la vente des appartements anciens.

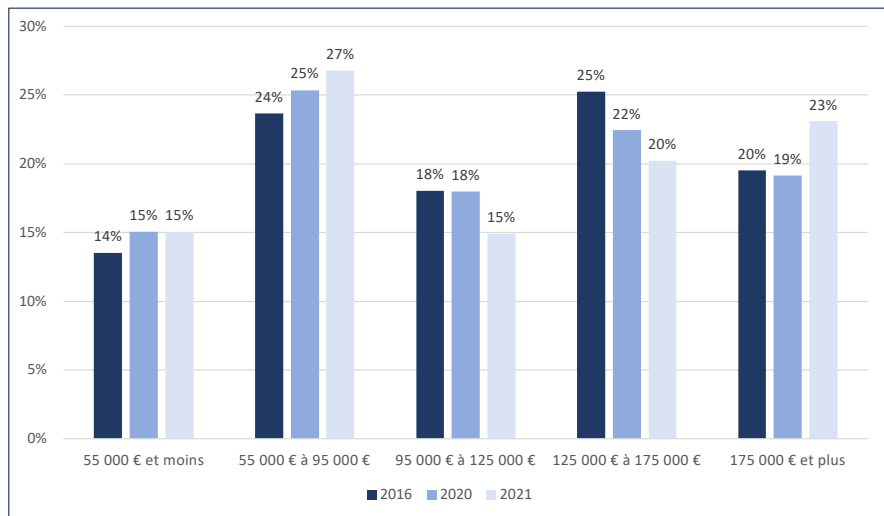


Tableau 6 – Appartements anciens répartition des ventes par tranche de prix (source PERVAL)

4. Maisons anciennes

Les prix commune par commune

- A l'échelle de La Réunion, nous constatons une stabilisation des prix médians avec une légère croissance des prix (+1,4%). L'évolution des prix reste cependant très contrastée lorsque l'analyse porte sur les prix médians commune par commune, avec des baisses et des hausses significatives qui ne permettent pas à encore de tirer des conclusions fortes concernant l'évolution des prix des maisons anciennes.

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix vente	Prix de vente médian	1er quartile prix de vente	3ème quartile prix de vente	Surface hab. médiane (en m ²)	Superficie de terrain médiane (en m ²)
Bras-Panon	*	€200 000	€101 000	€230 000	95	470
Entre-Deux	*	€178 600	€130 000	€318 000	90	440
La Plaine-des-Palmistes	*	€163 600	€125 000	€215 000	90	900
La Possession	7%	€300 000	€230 000	€370 000	115	600
Le Port	-12%	€138 000	€110 000	€207 500	80	240
Le Tampon	-6%	€175 000	€133 300	€268 000	100	580
Les Avirons	*	€295 000	€248 700	€468 200	119,5	620
Les Trois-Bassins		€225 000	€190 000	€472 100	105,5	620
L'Étang-Salé	*	€457 500	€351 000	€552 000	117,5	600
Petite-Île	-7%	€192 000	€151 000	€230 000	100	590
Saint-André	-4%	€177 500	€147 900	€258 800	100	440
Saint-Benoît		€128 000	€52 900	€174 500	90	360
Saint-Denis	5%	€290 000	€200 000	€390 000	101	590
Sainte-Marie	10%	€268 000	€190 000	€361 200	100	550
Sainte-Rose	*	€125 500	€90 500	€146 000	72	460
Sainte-Suzanne	-15%	€180 000	€125 000	€210 000	100	410
Saint-Leu	-7%	€286 800	€170 000	€422 000	104	550
Saint-Louis	0%	€190 300	€151 800	€266 800	99	450
Saint-Paul	-4%	€305 700	€210 000	€444 700	104,5	540
Saint-Philippe	*	€115 000	€100 000	€152 000	90	630
Saint-Pierre	5%	€240 000	€175 000	€315 000	100	410

Tableau 8 – Prix des maisons vendues (source PERVAL) – les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (5 transactions minimum)

* non pertinent du fait des volumes non significatifs

- Le secteur Ouest confirme son statut à part avec des montants de transactions pour le troisième quartile au sommet de l'ensemble des ventes de La Réunion. Cela s'explique par la présence des zones balnéaires.

Répartition des ventes par tranche de prix

- La part des ventes des maisons anciennes de plus de 300.000 € a cru de façon très significative passant de moins de 20% en 2016 à plus de 27% pour l'année 2020.
- Il faudra suivre l'évolution de la part des ventes par tranche de prix pour l'année 2021, en effet cette augmentation peut indiquer la diminution de la part des primo acquérant dans l'achat des maisons anciennes.

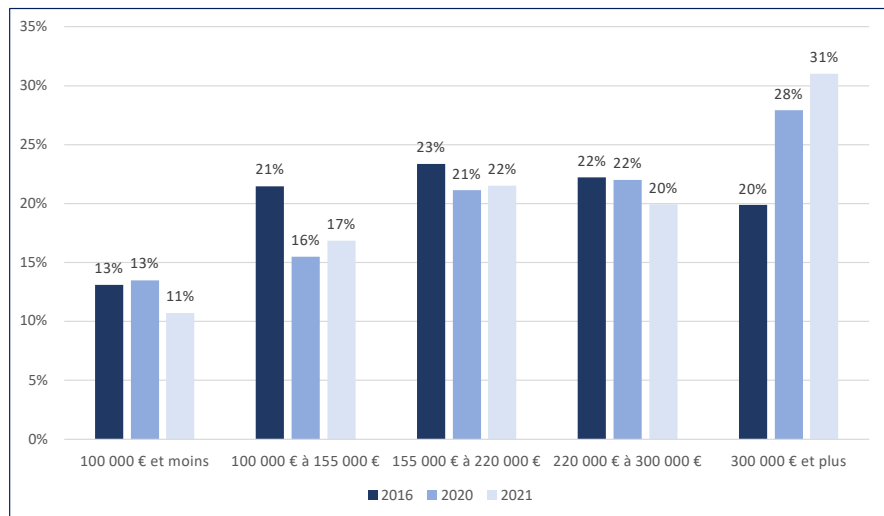


Tableau 8 – Maisons anciennes répartition des ventes par tranche de prix (source PERVAL)

5. Appartements neufs

Les prix commune par commune

- Dans des volumes de vente encore très faible, nous constatons à l'échelle de La Réunion une quasi stagnation des prix (+1%) des prix médians au m²
- Dans la continuité des précédentes études, les prix au m² augmentent fortement sur un certain nombre de villes, la croissance des prix pour Saint-Paul (+5%), Saint-Leu et Saint-Pierre (+11%) est à noté.
- Il est intéressant de noter que les prix médians des ventes d'appartements neufs vendus à Saint-Denis et Saint-Paul ont fortement baissé en un an (-17% et -20%). Cela s'explique par la baisse du nombre de m² acheté par transaction.

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m ²	Prix du m ² médian	1er quartile prix au m ²	3ème quartile prix au m ²	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane (en m ²)
La Possession	-5%	€3 620	€3 480	€3 810	€224 800	9%	61
Le Tampon	*	€2 630	€2 490	€2 770	€103 000	*	40
Saint-Denis	1%	€4 430	€4 030	€4 670	€121 000	-17%	29
Sainte-Marie	*	€3 920	€3 790	€4 310	€254 000	*	64
Saint-Leu	11%	€4 790	€4 260	€5 270	€263 000	5%	62
Saint-Paul	5%	€4 480	€3 970	€4 630	€207 800	-20%	50
Saint-Pierre	11%	€3 940	€3 700	€4 210	€234 000	2%	64

Tableau 9 – Prix des appartements neufs vendus (source PERVAL) – les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (5 transactions minimum)

* non pertinent du fait des volumes non significatifs

A la recherche des volumes perdus

- Avec une épargne qui s'est accumulé lors de la crise sanitaire l'intérêt pour l'achat d'appartement neuf ne semble pas devoir faiblir en ce début d'année 2021. Il nous semble vraisemblable que les prix médians au m² pour les appartements neufs continus à augmenter à court et moyen terme. Il demeure cependant la question des volumes qui restent sur des plus bas...

6. Terrains à bâtir

Les prix commune par commune

- La première chose à signaler est l'hétérogénéité des prix de vente sur segment entre les différentes villes référencées. Ces écarts également importants concernent les évolutions des prix par commune sur un an. Avec des prix médians autour de 400 €/m² dans de nombreuses ville. Par ailleurs, les villes disposant des prix médians au m² les plus élevés sont les villes où la superficie de terrain médiane vendue sont les plus petits, à titre d'exemple le prix médian des terrains vendus à Sainte-Marie est de 395 € pour une superficie médiane vendu de 300 m².

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m ²	Prix du m ² médian terrain	Prix de vente médian	1er quartile prix de vente	3ème quartile prix de vente	Evol. sur 1 an prix vente	Superficie de terrain médiane (en m ²)
La Plaine-des-Palmistes	*	€126	€79 200	€65 000	€88 600	*	630
La Possession	*	€397	€139 000	€113 900	€172 500	*	410
Le Port	*	€434	€110 200	€108 500	€120 200	*	250
Le Tampon	9%	€180	€85 000	€65 000	€110 700	1%	520
Les Trois-Bassins	*	€190	€82 600	€80 000	€105 100	*	500
Petite-Île	*	€142	€80 000	€50 000	€85 500	*	500
Saint-André	*	€190	€93 000	€70 000	€100 000	*	420
Saint-Benoît	*	€176	€90 800	€80 000	€102 100	*	500
Saint-Denis	-5%	€291	€130 700	€100 000	€161 000	1%	500
Sainte-Marie	0%	€395	€117 100	€103 100	€140 000	10%	300
Sainte-Suzanne	*	€289	€120 000	€112 000	€123 600	*	450
Saint-Joseph	-3%	€130	€70 000	€60 000	€90 000	0%	550
Saint-Leu	*	€415	€130 500	€86 100	€145 100	10%	390
Saint-Louis	*	€161	€70 200	€60 000	€88 900	*	490
Saint-Paul	*	€420	€128 100	€68 000	€176 200	7%	360
Saint-Philippe	*	€119	€59 500	€57 300	€61 000	*	490
Saint-Pierre	*	€271	€142 000	€114 100	€223 000	*	550
Salazie	*	€81	€74 900	€53 100	€96 000	*	710

Tableau 10 – Prix au m² (source PERVAL) – les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (5 transactions minimum)
* non pertinent du fait des volumes non significatifs

Hétérogénéité des prix médians par m² acheté

- Les prix médians au m² sur un même secteur notarial, l'analyse est également vraie par commune, varient également très fortement en fonction du nombre de m² achetés. Pour Saint-Denis par exemple, le prix au m² médian passe de 339 € du m² médian pour des parcelles de moins de 600 m² à 85 € du m² médian pour des parcelles dont la surface est comprise entre 900 et 1500 m². Cela s'explique en grande partie par deux facteurs, l'emplacement des terrains à bâtir et leur viabilisation, les grands terrains vendus étant en général plus éloignés des centres villes et des espaces fortement urbanisés.

	Moins de 600 m ²	600 à 899 m ²	900 à 1 499 m ²
Est	247 €	160 €	79 €
Ouest - Nord-Ouest	418 €	122 €	
Ouest - Sud-Ouest	165 €	156 €	
Saint-Denis	339 €	250 €	85 €
Saint-Pierre / Le Tampon	206 €	158 €	114 €
Sud - Sud-Est	142 €	94 €	

Tableau 11 – Prix au m² médian par secteur notarial pour les terrains à bâtir (source PERVAL)

Méthodologie

Les données statistiques qui sont ici présentées font référence à des ventes qui ont été conclues entre le 1^{er} février 2020 et le 31 janvier 2021 à La Réunion. Ces données donnent de grandes tendances sur l'état du secteur et son évolution. De très grandes disparités peuvent toutefois exister à l'échelle des communes et de certaines zones, notamment celles réputées singulières. Les caractéristiques des biens présentés à la vente peuvent également influencer de façon significative sur les prix pratiqués sur un même secteur.

Critères de sélection des transactions

Les transactions prises en compte :

- Biens libres de toute occupation,
- Acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- Destinés à un usage strict d'habitation,
- Vendus sans part sociale.

Exclusion des transactions atypiques :

- Bâtis :
 - Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, ...
 - Biens de grande superficie
 - Acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier
- Non bâtis :
 - Terrains non viabilisés et non viabilisables acquis par des acquéreurs non particuliers
 - Surface inférieure à 50 et supérieure à 5000 m².

Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Quartile, chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente 1/4 de l'échantillon :

- le 1er quartile est la donnée de la série qui sépare les 25 % inférieurs des données ;
- le 2e quartile est la donnée de la série qui sépare la série en deux parties (50 %) de la série.
- le 3e quartile est la donnée de la série qui sépare les 25 % supérieurs des données

Secteur notarial

Est : Bras-Panon, Plaine des palmistes, Saint-André, Saint-Benoit, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Salazie

Ouest-Nord-Ouest : Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul, Trois-Bassins

Ouest-Sud-Ouest : Avirons, Entre-Deux, Etang-Salé, Saint-Louis, Cilaos

Saint Denis : Saint-Denis

Saint-Pierre/ Tampon : Saint-Pierre, Tampon

Sud-Sud-Est : Petite-Ile, Saint-Joseph, Saint-Philippe, Sainte-Rose

Retrouvez-nous sur :

www.chambre-reunion.notaires.fr

Adresse : 63, rue Alexis de Villeneuve BP 61
97462 Saint Denis Cedex

Email : chambre.reunion@notaires.fr

La Chambre des notaires de La Réunion

Des experts-conseils qui vous protègent, vous et vos proches !

