



2017

OBSERVATOIRE DES
TRANSACTIONS
IMMOBILIÈRES &
FONCIÈRES

DONNÉES DVF 2012-2016





SOMMAIRE

I. RELANCE DE L'OBSERVATOIRE OTIF	1
1.2 Eclairage sur le parc réel et le poids du marché de l'accession.....	1
1.3. Une nouvelle source de données pour alimenter l'observatoire : DVF	2
1.4. Principes retenus pour l'observatoire.....	2
II. EVOLUTION DES FLUX DE TRANSACTIONS	4
2.1. Nombre de transactions étudiées sur la période 2012 – 2016	6
2.2. Répartition des transactions	10
2.3 Des volumes de transactions consistants mais déséquilibrés.....	11
2.4. Flux financiers des transactions sur la période 2012-2016 : plus de 3 milliards d'€	13
III. RESULTATS : ANALYSE DES PRIX DES TRANSACTIONS DANS L'URBAIN	14
3.1. Des tendances de prix totalement opposées en fonction la segmentation	15
3.2 Evolution du marché des maisons.....	18
3.3 Evolution du marché des appartements	22
3.4 Evolution du marché des terrains à bâtir.....	30
IV. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION FACE AUX CAPACITÉS DES MÉNAGES	38
4.1 Analyse de l'offre et de la demande.....	38
4.2 Focus législatif.....	41
ANNEXES	43



I. RELANCE DE **L'OBSERVATOIRE OTIF**





Depuis sa création en 1992, l'AGORAH assure l'observation des prix du foncier et des logements pratiqués sur le territoire Réunionnais. Auparavant fondée sur une démarche partenariale avec la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), cette observation se basait sur la récupération des actes notariés. Toutefois, l'année 2006 signa la fin de l'accès à cette ressource. En 2007, la disponibilité d'une autre source permit de prolonger ces travaux : les données PERVAL, issues de la chambre des Notaires. Néanmoins, le manque d'exhaustivité de cette dernière, dont le taux de couverture selon les années oscillait entre 40 et 55% des transactions réalisées à La Réunion, ne permit pas à l'AGORAH de poursuivre ses publications sur la base de données fiables. Depuis, l'Agence a défini une nouvelle méthodologie afin de faire évoluer ses outils.

Aujourd'hui, les analyses s'appuient sur une nouvelle source de données : Demande de Valeurs Foncières (DVF). La possibilité donnée aux agences d'urbanisme d'accéder à ces données fait suite à la modification du 24 mars 2014 de l'article L135 B du livre des procédures fiscales par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ceci étant conforté dans la loi République Numérique du 07 octobre 2016. L'OTIF va ainsi permettre aux acteurs de l'aménagement du territoire de suivre les tendances des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle de La Réunion.

1.2 ÉCLAIRAGE SUR LE PARC REEL ET LE POIDS DU MARCHE DE L'ACCESSION

	Rés. Principales	Prop. occupants				Locataires			
		Nb	%	dont propr. maisons	sont propr. appart.	Nb	%	dont loc. parc social	dont loc. parc privé
CASUD	47 371	27 069	57,1%	99%	1%	17 969	37,9%	31%	69%
CINOR	78 109	28 656	36,7%	86%	14%	47 042	60,2%	53%	47%
CIREST	42 548	24 006	56,4%	99%	1%	16 896	39,7%	64%	36%
CIVIS	64 416	37 166	57,7%	98%	2%	24 576	38,2%	46%	54%
TCO	74 202	41 947	56,5%	96%	4%	29 348	39,6%	51%	49%
Réunion	306 646	158 844	51,8%	95%	4%	135 831	44,3%	50%	50%

Tableau 1 | Poids des catégories d'occupants au vu du parc de résidences principales -Source INSEE, Recensement 2013

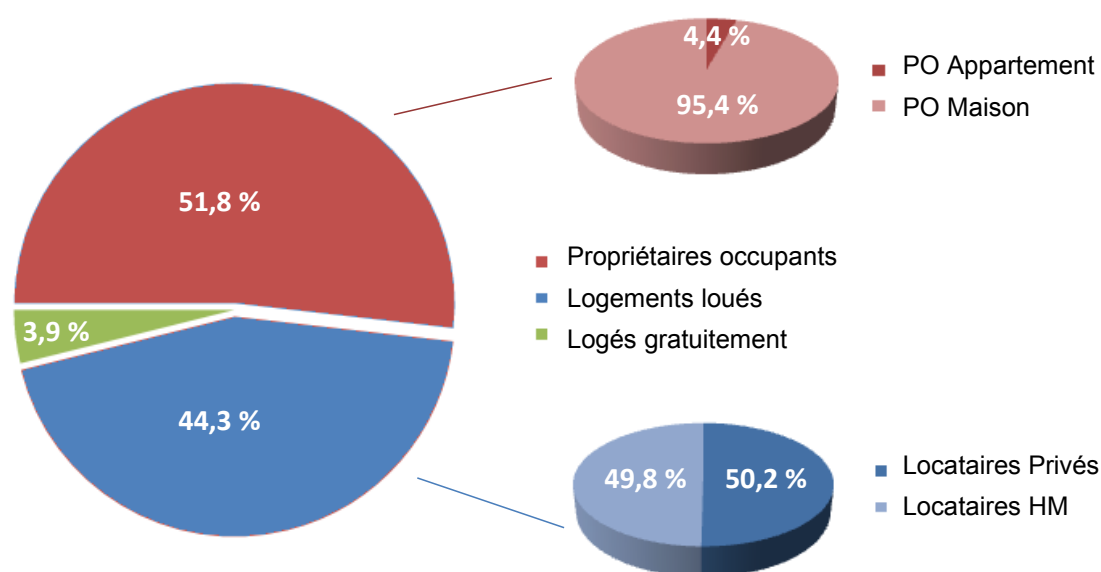


Figure 1 | Illustration du poids des catégories d'occupants au vu du parc de résidences principales



Un parc résidentiel majoritairement composé de propriétaires occupants

Les propriétaires occupants représentent 51,8% des logements réunionnais, dont plus de **95% habitent dans des maisons**. Au regard des années précédentes, **leur proportion a légèrement régressé** (53% en 2009 – INSEE). Les locataires, représentent 44,3 % du parc. Il n'y a que sur la CINOR que la part des locataires est majoritaire : 62% des résidences principales. Parallèlement, au niveau régional, on note un poids quasiment équivalent entre **les locataires privés et les locataires du parc social**.

Le marché de l'accession concerne le parc privé : d'une part, les logements occupés par leur propriétaire et d'autre part, les logements loués par les propriétaires bailleurs, soit quasiment 75% des résidences principales.

1.3. UNE NOUVELLE SOURCE DE DONNEES POUR ALIMENTER L'OBSERVATOIRE : DVF

L'accès à la ressource DVF a pu se concrétiser suite à la convention partenariale entre l'Établissement Public Foncier (EPF) Réunion et l'AGORAH signée en avril 2016. Ainsi, ces données sont disponibles et exploitées par l'Agence depuis une année.

Un outil solide et exhaustif pour évaluer les tendances du marché foncier

Mise en ligne officiellement en 2011, la base de données DVF permet de connaître les transactions immobilières intervenues dans un délai de 5 ans. L'accès à cette source s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée, au service de la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et immobiliers. Il s'agit d'une nouvelle offre de service de la DGFIP.

Ces fichiers recensent sur l'ensemble de l'île et sur une période maximale de cinq ans, les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre via la base MAJIC.

1.4. PRINCIPES RETENUS POUR L'OBSERVATOIRE

1.4.1. GOUVERNANCE

Suite au partage des données entre l'EPF Réunion et l'AGORAH, les études sont menées en interne, au pôle habitat de l'Agence afin de répondre à des objectifs dont les spécificités sont fixées collégialement. Dans le respect des conditions d'utilisation de DVF, reprises dans la convention susmentionnée, les analyses doivent assurer une satisfaction de tous les acteurs de l'aménagement, tout en rendant l'analyse des marchés immobilier et foncier communicable au grand public.



1.4.2. OBJECTIFS – TECHNIQUES ET POLITIQUES

Les objectifs et les missions de cet observatoire s'inscrivent directement dans le cadre de la loi ALUR, qui cherche à « accroître les conditions de transparence sur les prix afin de mieux contrôler les manquements aux règles de déontologie du secteur immobilier ».

TECHNIQUES

- + Se **concentrer sur le volet urbain** :
- + Connaître **les volumes et les prix des biens fonciers et immobiliers** ayant fait l'objet d'une transaction selon le type de bien (segmentation du marché);
- + Proposer un suivi de **l'évolution de ces volumes et de ces prix dans le temps** ;
- + Réaliser une **approche de la répartition des prix selon différentes échelles géographique** : La Réunion, EPCI, communes et quartiers ;
- + Connaître le type **d'acquéreurs et de vendeurs**, et leur intervention selon le type de bien (VEFA, ...);
- + Proposer une connaissance des **zonages inscrits aux POS/PLU** en vigueur à la date des mutations observées.
- + ...

C'EST LE GROUPE TECHNIQUE QUI VALIDERA LE CHOIX DES INDICATEURS A RETENIR POUR L'OBSERVATOIRE

- + Aider à la réflexion et à la **définition des politiques locales en matière d'habitat et de gestion de la ressource foncière.**
- + Apporter un **éclairage précieux lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification.**
- + **Maîtriser les coûts et participer à la régulation des marchés fonciers.**

POLITIQUES

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.

1.4.3. METHODOLOGIE

Le développement de l'observatoire local s'appuie sur une méthodologie nationale dont la réflexion est similaire, à travers différents groupes de travail. Il existe un groupe national, créé à l'origine dans le cadre de l'ADEF, Associations des Études Foncières, mobilisé autour des données DVF. Il est animé par la direction du Foncier de Bordeaux Métropole. Il mène des recherches pour améliorer l'exploitation de cette nouvelle source de données, qui n'est à l'origine pas conçue pour du traitement statistique. Ces travaux sont réalisés grâce à la contribution d'une large palette d'acteurs du foncier : EPF, FNAU, collectivités, SAFER, DGALN, CEREMA, ... qui travaillent sous le regard attentif de la DGFIP et de la mission ETALAB.

Au niveau local, l'AGORAH pilote l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF). Cet outil vise à apporter aux collectivités locales, élus et techniciens, professionnels et grand public, une aide à la décision sur la gestion des ressources foncières et de l'habitat, ainsi que la connaissance des marchés immobiliers et de leur évolution.

L'analyse se concentre sur le **milieu urbain**. Les ventes y sont séparées en trois catégories : les maisons, les appartements et les terrains à bâtir. Cette étude se décline selon plusieurs échelles géographiques, à savoir La Réunion, les intercommunalités, les communes, les quartiers des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). L'expertise repose sur l'ensemble des transactions des années 2012 à 2016. Aucune moyenne ou médiane n'est communiquée quand elle regroupe moins de 5 transactions, et **aucune transaction inférieure à 30 000 €** n'est prise en compte afin de ne pas biaiser les résultats. L'observatoire a pour but de présenter les tendances globales du secteur foncier et immobilier.

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.

Si un besoin particulier d'informations techniques est nécessaire, une demande spécifique pourra être adressée à l'Agence.



II. EVOLUTION DES FLUX DE TRANSACTIONS





Jusqu'en 2007, les marchés immobilier et foncier de La Réunion ont connu une période faste, soutenue par des dispositifs de défiscalisation attractifs pour les investisseurs, principalement de métropole. La crise de 2008, dont les répercussions ont été considérables, a directement impacté le rythme élevé des transactions, qui a chuté de 7 000 ventes tous produits confondus en 2007, pour tomber à moins de 5 500 ventes par an en 2009, hors les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Depuis, le marché des transactions immobilières et foncières a regagné en stabilité, oscillant entre 5 300 et moins de 6 000 transactions par an sur la période 2009 – 2016, soit un écart maximum de 600 ventes d'une année sur l'autre. Un dynamisme un peu plus important est à noter en 2015.

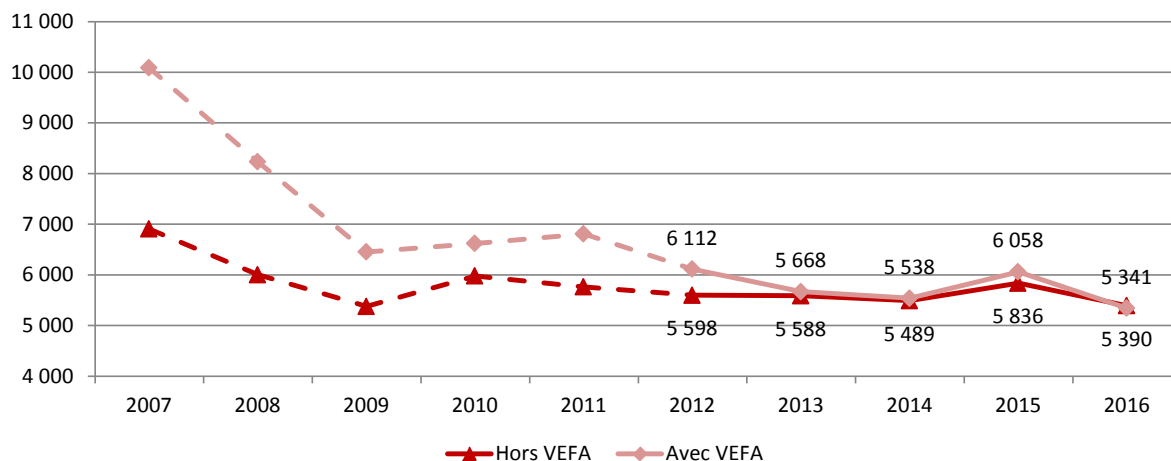


Figure 2 | Nombre de transactions, tous types confondus / Distinction avec ou hors VEFA

La part des VEFA passe de 46% des ventes en 2007 à 2% en 2016 avec une baisse constante d'année en année. **Depuis 2013, elles représentent moins de 10% de l'ensemble des transactions.**

Par la suite, **l'analyse se concentrera sur les ventes hors VEFA**, qui feront l'objet d'un focus spécifique lors d'une prochaine publication. De plus, les conditions d'utilisation de la base DVF permettent de réaliser des analyses uniquement sur la dernière période de 5 ans, soit 2012 – 2016. Les années précédentes ne sont donc pas étudiées.



2.1. NOMBRE DE TRANSACTIONS ETUDIEES SUR LA PERIODE 2012 – 2016



Entre 2012 et 2016, les transactions hors VEFA se répartissent comme suit :

+ **Maisons : 12 489**

+ **Appartements : 9 955**

+ **Parcelles Terrains à Bâtir(TAB) : 5 457**, dont 3 351 entités parcellaires

(les parcelles jointives concernées par une même mutation sont regroupées en une seule entité). Il faut aussi préciser à ce stade que la vocation des TAB est en grande majorité destinée à du logement mais qu'ils peuvent aussi accueillir des projets économiques, des équipements ou encore des projets de tourisme. La distinction entre ces vocations n'est pour l'heure pas faisable techniquement.

Pour un total de **27 901 transactions toutes typologies confondues**, soit environ une moyenne de **5 580 transactions par an**.

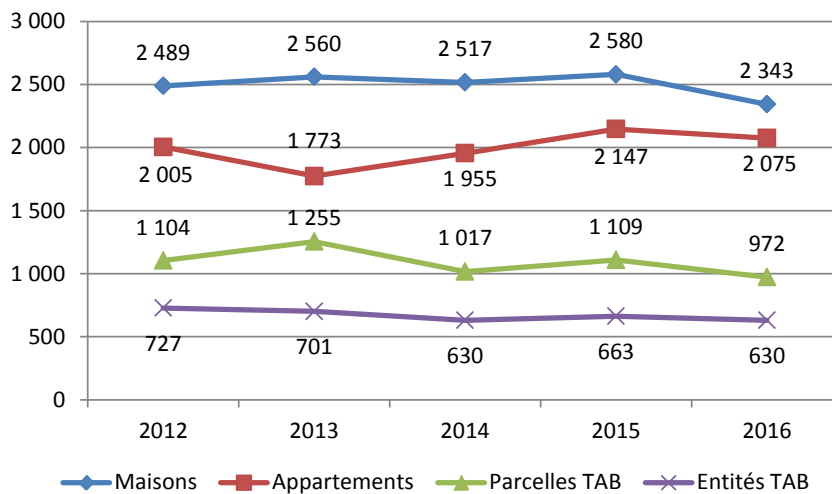


Figure 3 Variations des flux de transactions par an sur la période 2012 - 2016

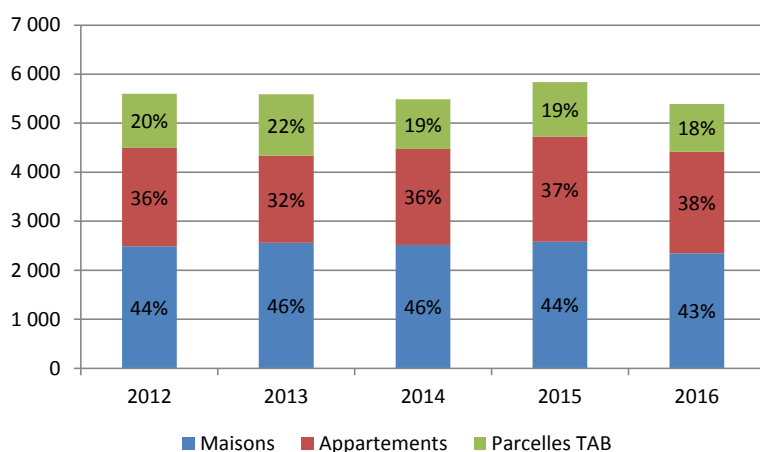


Figure 4 | Volume des transactions par an

Des volumes annuels de transactions stables malgré de légères fluctuations :

- + Seule l'année 2013 marque une chute des transactions d'appartements, avec 1 773 ventes recensées. **Sur toutes les autres années (2012, 2014, 2015 et 2016), les volumes de ventes annuels restent proches des 2 000 transactions ;**
- + Le marché des **maisons est resté constant entre 2012 et 2015**, où il a connu une **chute remarquable en 2016, de moins 9% ;**
- + En ce qui concerne **les parcelles TAB, leurs ventes restent stables bien que témoignant d'un léger fléchissement sur 2016**, passant pour la première fois sous la barre des 1 000 transactions.
- + Au global, on constate que **le marché des appartements se rapprochent progressivement du volume des transactions des maisons**, avec un écart se réduisant à 268 ventes de différence sur l'année 2016. On verra par la suite que c'est le Sud où ce phénomène de baisse du volume de transactions des maisons est le plus marqué.
- + La quantité totale de transactions demeure relativement homogène entre 2012 (**5 598**) et 2016 (**5 390**).

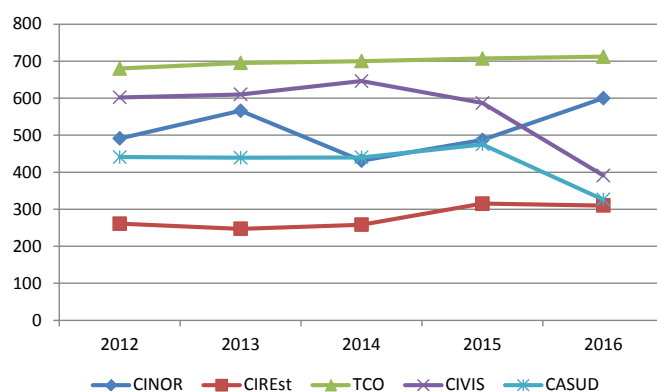


Figure 5 | Flux des maisons par EPCI et par an

Le marché des maisons a connu une croissance continue jusqu'en 2016 sur la CINOR, la CIREST et dans une moindre mesure le TCO. Par contre, dans le Sud, **la CIVIS tout comme la CASUD, voit une diminution très forte du nombre de ventes des maisons en 2016**. À ce stade, on peut se poser la question si les prix du secteur augmentent entraînant une baisse de potentiel de ménages pouvant accéder sur ce territoire ;

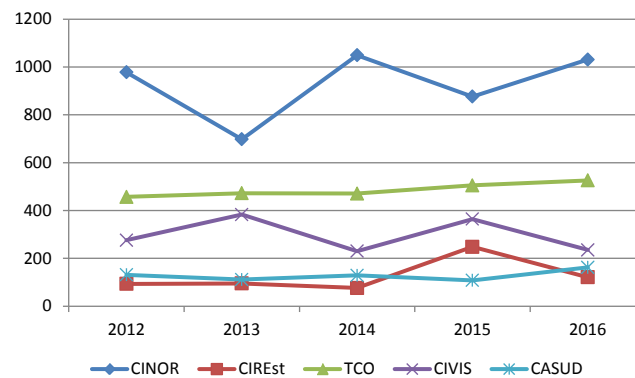


Figure 6 Flux des appartements par EPCI et par an

Le marché des appartements demeure le secteur le plus prolifique de l'île. C'est principalement sur la CINOR, puis sur le TCO que cette dynamique est la plus forte. Les trois autres EPCI suivant un rythme de « croisière » sur la période en-dessous des 200 ventes annuelles sur la CASUD et la CIREST (sauf en 2015) et une évolution plus en « dents de scie » sur la CIVIS passant de 230 à 383 ventes par an.

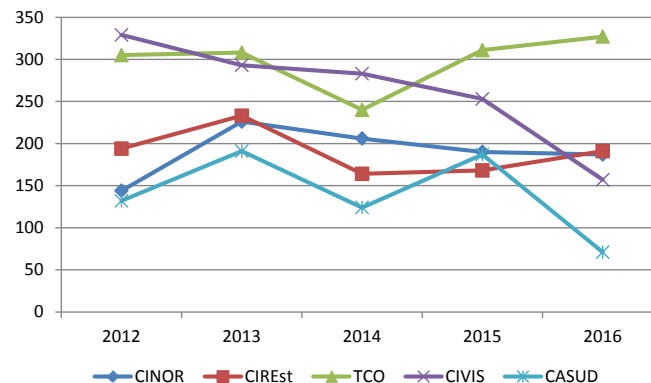


Figure 7 Flux des appartements par EPCI et par an

Le marché des TAB présente une tendance globalement stable en dépit de disparités au sein des intercommunalités. Sur la CINOR, on constate une baisse tendancielle depuis 2013 avec des flux qui repassent en-deçà des 200 ventes annuelles en 2016. Sur la CIVIS, cette baisse est encore plus marquée et reste continue sur la période : les ventes chutent de moitié entre 2012 et 2016. A partir de 2014, le TCO passe de la décroissance à la croissance pour ré-atteindre les valeurs de 2012 en 2016. Sur la CIREST, le marché est assez stable sur la période oscillant autour des 200 ventes annuelles, très proche du niveau de la CINOR. Sur la CASUD, le marché est en dents de scie, avec une forte chute constatée en 2016 (71 ventes de parcelles).



Tableau synthétique de la dynamique des marchés à La Réunion sur la période 2012-2016

Redéfinition de la gouvernance

	Maisons	Appartements	TAB
CINOR	Marché dynamique	Marché stable	Marché stable
CIREst	Marché stable	Marché stable	Marché stable
TCO	Marché stable	Marché dynamique	Marché dynamique
CIVIS	Marché décroissant	Marché stable	Marché décroissant
CASUD	Marché décroissant	Marché stable	Marché décroissant
La Réunion	Marché stable	Marché dynamique	Marché stable

Marché dynamique
Marché stable
Marché décroissant

La CINOR et le TCO sont les intercommunalités avec un marché global le plus dynamique. À noter que la CIVIS et la CASUD voient l'année 2016 marquée par une chute importante des flux de ventes en ce qui concerne les maisons et les TAB. On peut, à ce stade, se demander si ce n'est pas lié à une hausse des prix sur ces territoires, ne permettant plus aux potentiels acquéreurs de disposer d'un budget suffisant. Nous verrons par la suite, avec l'analyse des prix, si cette hypothèse peut se valider.

Sur la CIREST, quel que soit le marché, c'est le territoire où les flux sont les plus stables sur la période.

2.2. REPARTITION DES TRANSACTIONS

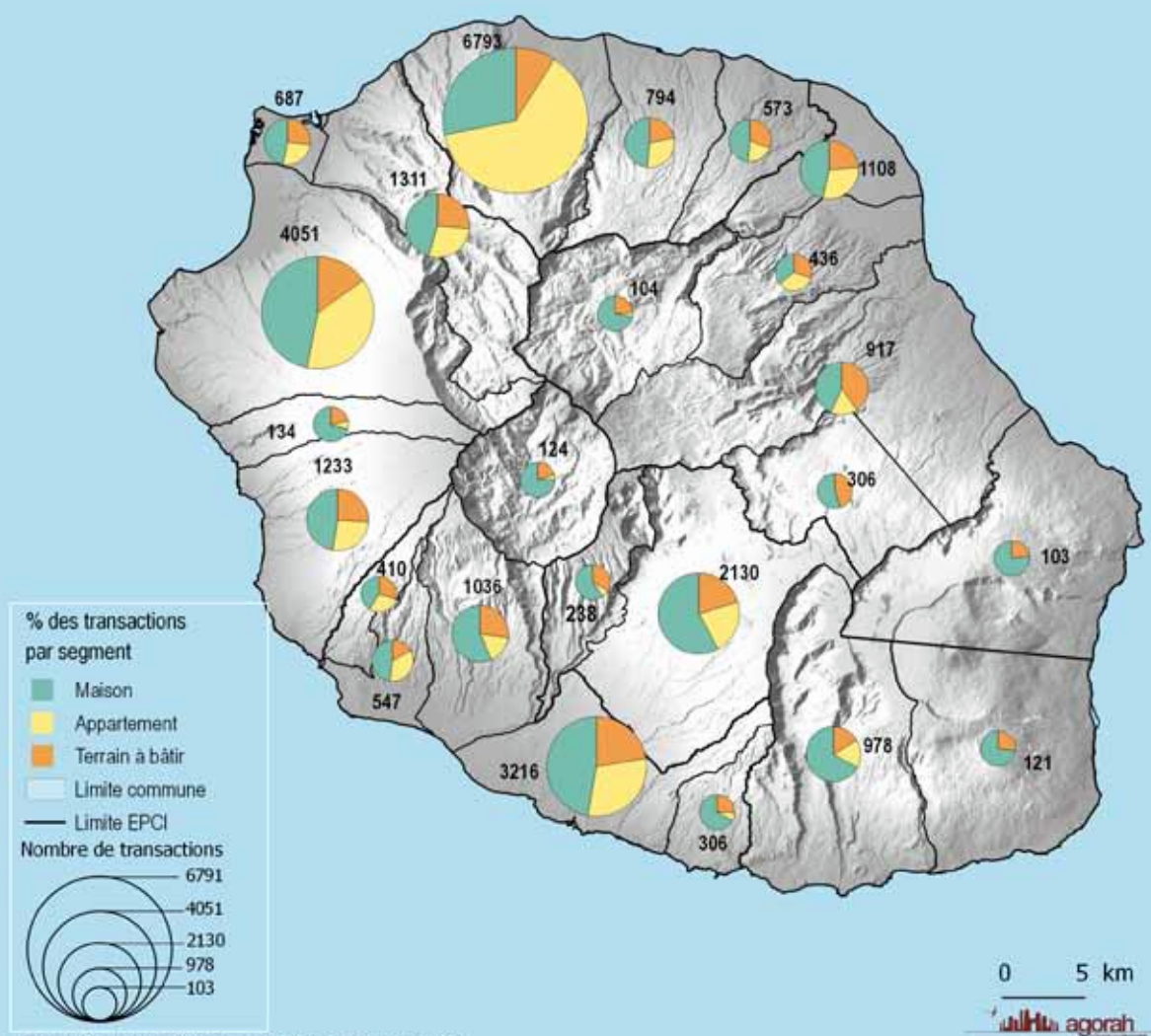
La maison, principale appétence de l'offre immobilière

A l'exception de Saint-Denis, dont les ventes sont constituées pour presque trois-quarts d'appartements, **les maisons représentent la catégorie de ventes la plus importante sur toutes les communes**. Elles correspondent souvent à plus de 50% de l'ensemble des ventes pour chaque commune.

Le **marché des appartements est plus important que celui des TAB sur 12 communes, les plus urbaines, balnéaires et/ou avec des opérations d'aménagement en cours de commercialisation (ZAC)** : Saint-Paul (38%), l'Étang-Salé (35%), Bras-Panon (34%), Sainte-Marie (30%), Saint-André (30%), Saint-Pierre (30%), les Aviron, ...

À l'inverse, **12 communes ont un volume de TAB supérieur à celui des appartements. Elles correspondent aux communes plus rurales, et/ou moins attractives pour les promoteurs privés ou encore celles qui bénéficient encore de foncier disponible dans leur PLU** : Plaine-des-Palmistes (45%), Saint-Benoît (40%), l'Entre-Deux (33%), Sainte-Suzanne (31%), ...

RÉPARTITIONS DES TRANSACTIONS PAR COMMUNE SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016





2.3 DES VOLUMES DE TRANSACTIONS CONSISTANTS MAIS DESEQUILIBRES

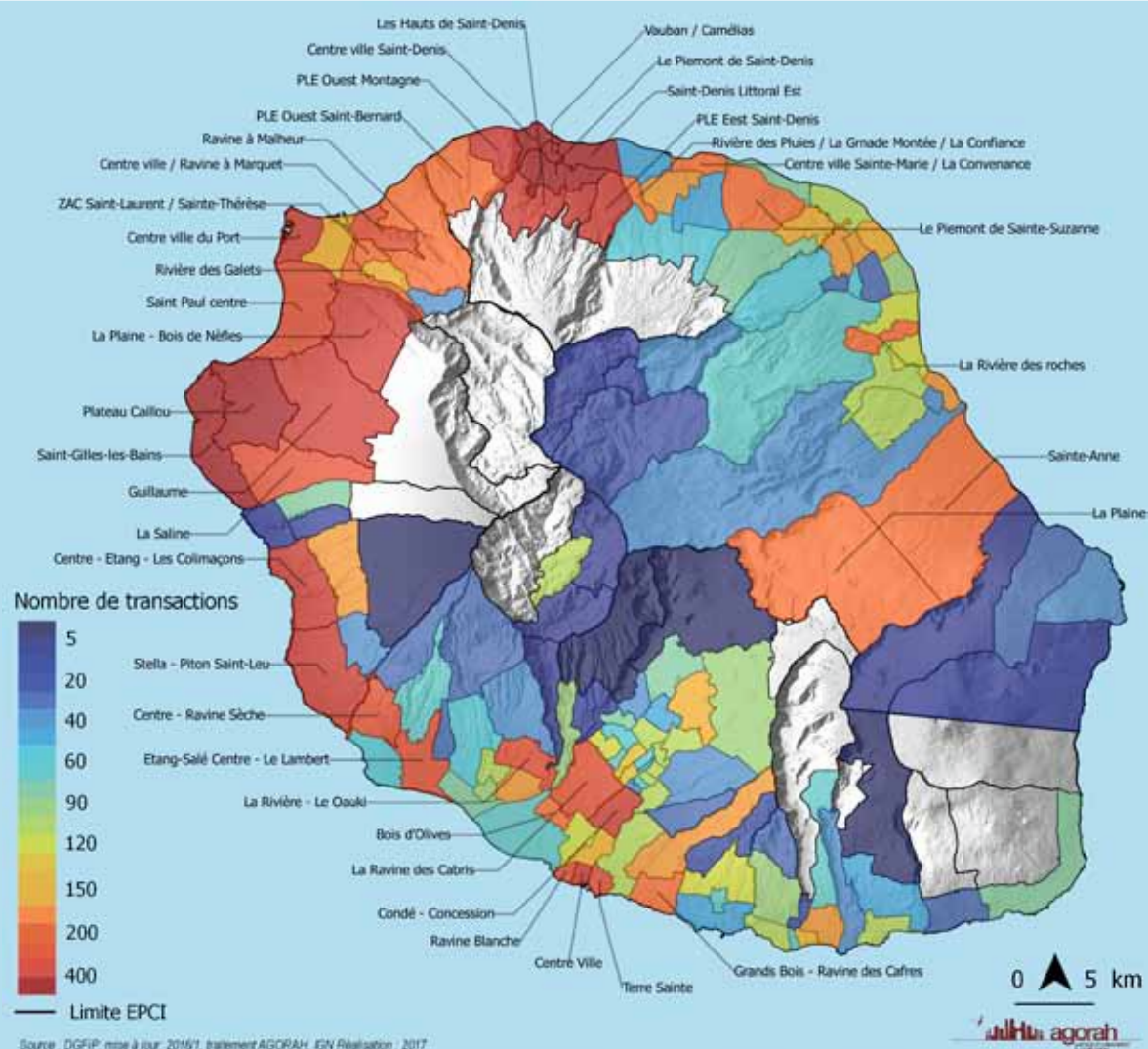
Les transactions sont essentiellement concentrées sur les Bas et les mi-pentes du Nord et de l'Ouest de l'île. Elles sont moins nombreuses dans le Sud sauvage et la CIREST. Les quartiers PLH dont le nombre de transactions est au moins égal à 200 sont retranscrits sur la carte dans les tons rouge.

Trois communes où les transactions sont le plus concentrées sur la période 2012 – 2016, et les quartiers avec les volumes de ventes les plus importants :

- + St-Denis, avec **25%** (6 793 ventes) des transactions de l'île, dont **31%** sur Le Piémont (Bellepierre, Montgaillard et Sainte-Clotilde) et **18%** sur **le Littoral Est**, qui correspond aux secteurs du Chaudron, Commune Primat, Butor, et de Champ Fleuri;
- + St-Paul, avec 15% (4 051 ventes) des transactions de l'île, dont **42%** sur **St-Gilles-Les-Bains** et **18%** sur **Plateau Caillou**;
- + St-Pierre, avec **12%** (3 216 ventes) des transactions de l'île, dont **17%** dans **le centre-ville** et **14%** sur le quartier **Condé – Concession**.

Ces trois communes regroupent à elles seules plus de 50% de la totalité des transactions. À noter que la commune du Tampon est aussi dynamique avec 2 130 ventes. Les 4 ensembles représentent 60% des transactions de l'île.

FLUX DE TRANSACTIONS SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016 PAR QUARTIER PLH



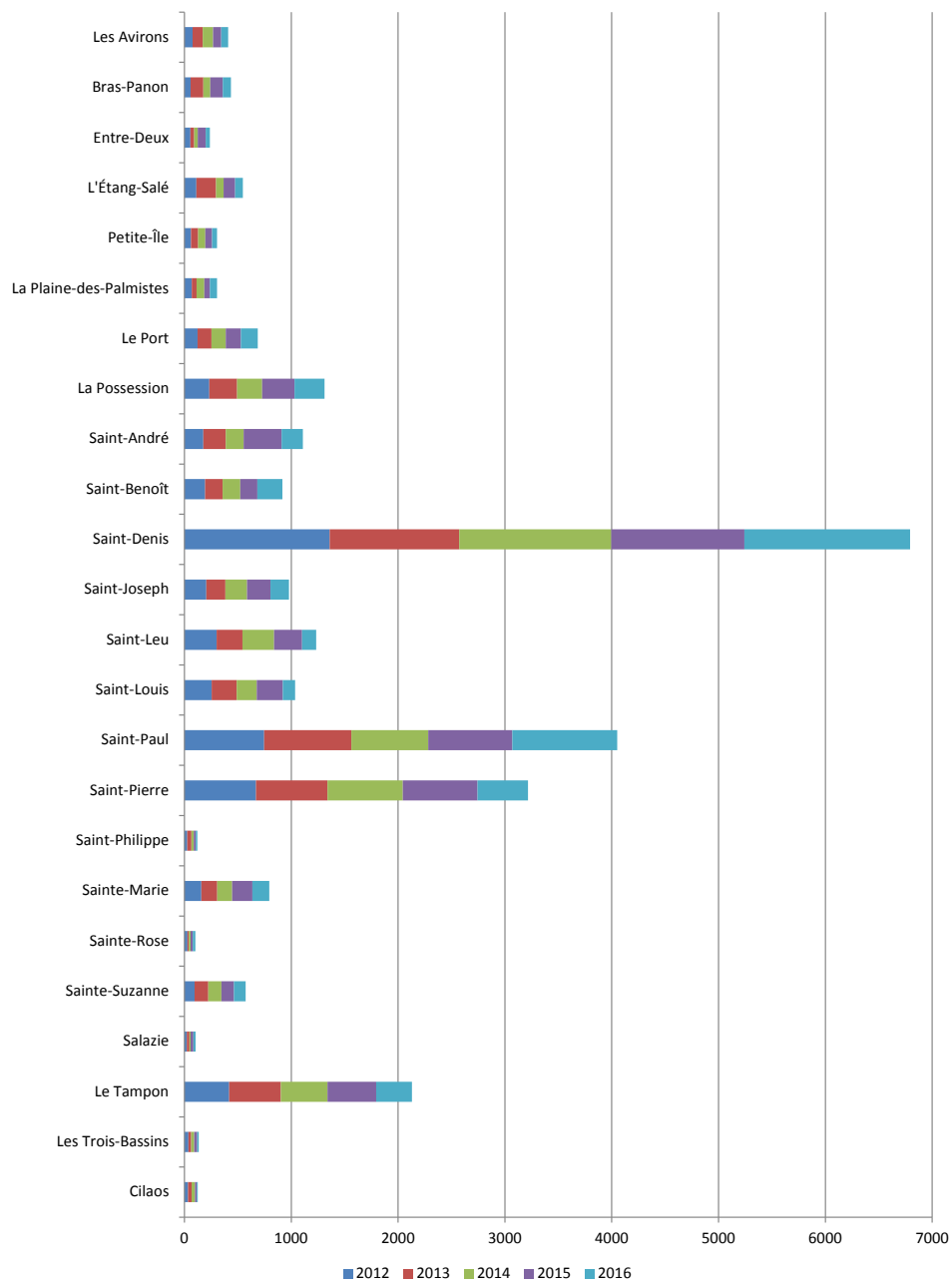


Figure 8 | Volumes de transactions par commune et par an

Trois catégories de dynamiques peuvent être définies à partir de ce graphique :

- + Dynamique modeste, qui enveloppe les communes dont le nombre de transactions est inférieur à 500 sur 5 ans (Plaine-des-Palmistes, Saint-Philippe, les cirques, Trois-Bassins, ...)
- + Dynamique intermédiaire, rassemblant les communes dont le nombre de transactions est compris entre 500 et 1 500 (La Possession, Saint-Louis, Saint-Leu, Sainte-Marie, Saint-André, ...)
- + Dynamique prolifique (les 4 communes citées avant).



2.4. FLUX FINANCIERS DES TRANSACTIONS SUR LA PÉRIODE 2012-2016 : PLUS DE 3 MILLIARDS D'€

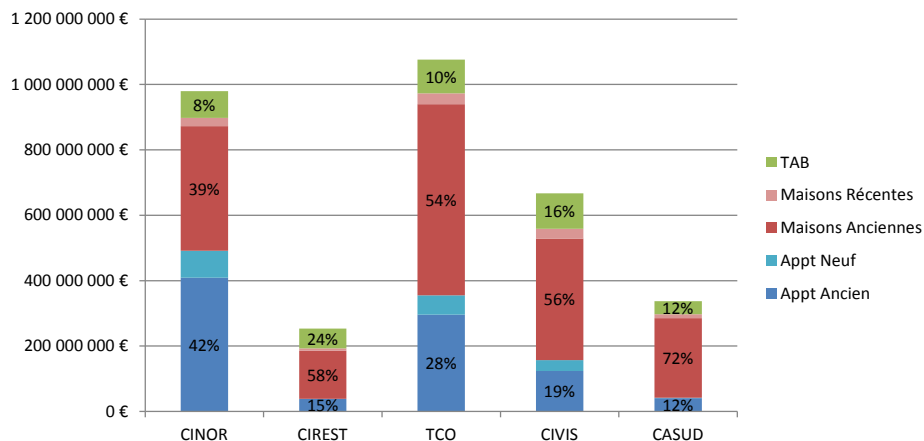


Figure 9 Répartition des flux financiers par segment à La Réunion...

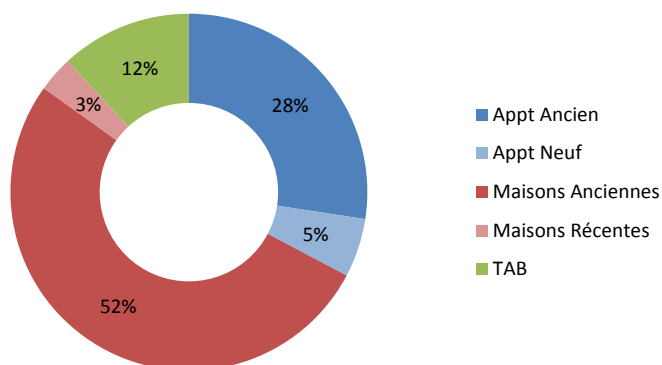


Figure 10 ... et pour chaque EPCI

Des flux financiers orientés vers l'ancien au détriment des constructions récentes

À La Réunion, **les volumes financiers majoritaires sont consacrés aux maisons anciennes, suivis des appartements anciens, puis des terrains à bâtir**. Les maisons anciennes (correspondant aux maisons construites et livrées depuis plus de 2 ans) dominent largement les flux, représentant toujours plus de 50% des flux financiers, à l'exception de la CINOR, où les montants financiers correspondant aux appartements anciens sont plus volumineux (42% contre 39% pour les maisons anciennes).

Proportionnellement, **la CIREST incarne le territoire dont la part des TAB est la plus élevée (24%)**. Cependant, en volume, c'est **la CIVIS qui occupe la première place**, avec des montants financiers se chiffrant à près de **109 millions d'€** consacrés aux ventes de TAB sur 2012 – 2016, suivie par le **TCO** avec **103 millions d'€**.



III. RESULTATS : ANALYSE DES PRIX DES **TRANSACTIONS DANS L'URBAIN**





Point méthodologique : l'analyse des prix qui va suivre se base sur 21 359 transactions sur les 27 901 dénombrés dans la partie précédente sur les volumes de ventes. En effet, toutes les mutations concernant plusieurs biens ne peuvent pas être étudiées, car seul le montant total est indiqué, ne permettant pas de connaître la valeur de chaque bien individuellement. Enfin, la base a fait l'objet d'une épuration des valeurs extrêmes, qu'elles soient les plus basses ou les plus hautes, afin de ne pas biaiser les résultats.

Tous les niveaux de prix calculés se basent sur 77% de l'ensemble des transactions.

3.1. DES TENDANCES DE PRIX TOTALEMENT OPPOSEES EN FONCTION LA SEGMENTATION

Ce graphique enveloppe l'ensemble des transactions de biens par marché. De par les valeurs distantes les unes des autres et dans un souci d'amélioration de la visibilité, toutes les données ont été ramenées à un indice 100 en 2012. Entre 2012 et 2016, **les évolutions des tendances de prix sont très hétérogènes selon les biens impliqués.** En effet, **les appartements connaissent une régression** très importante, marquant une différence de prix allant jusqu'à **moins 30%** en 2016 par rapport aux prix de 2012. **Cette chute des prix peut faire espérer un regain de ventes d'appartements sur les prochaines années.** À ce stade, nous ne constatons pas encore de corrélation directe entre cette baisse de prix et l'augmentation des ventes.

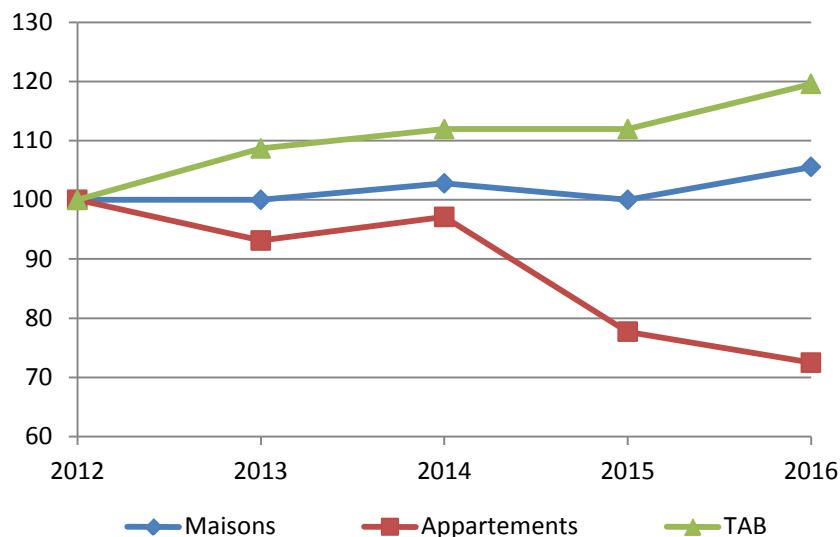


Figure 11 | Fluctuations des tendances de prix médians en fonction des différents marchés



Les maisons et les TAB suivent la direction opposée. Les prix des **TAB** en 2016 sont **supérieurs de 20%** à ceux de 2012, quant aux maisons, leur croissance est moindre, mais reste tout de même réelle sur les dernières années observées (**+ 8% entre 2015 et 2016**).

On peut faire l'hypothèse d'une corrélation entre l'évolution des prix et le volume de transactions réalisées. **En ce qui concerne les maisons, le volume de transactions baisse de 9% entre 2015 et 2016 quand les prix progressent de 6%.**

Idem pour les TAB : entre 2015 et 2016, baisse des flux de 3,5% contre + 7% d'augmentation des prix.

Pour analyser la dispersion des prix, le graphique appelé boîte à moustaches est particulièrement utile pour trois raisons :

- + La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce prix.
- + Les bords de la boîte correspondent aux 1^{er} et 3^{ème} quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts ont des valeurs plus grandes. Le bord supérieur indique qu'un quart des observations a des valeurs supérieures et trois quarts des valeurs moindres. On peut remarquer que **50% des observations se trouvent à l'intérieur de la boîte.**
- + Les moustaches correspondent aux valeurs minimales et maximales observées.

De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des prix est grande.

Le schéma ci-dessous explique comment lire cette forme de représentation :

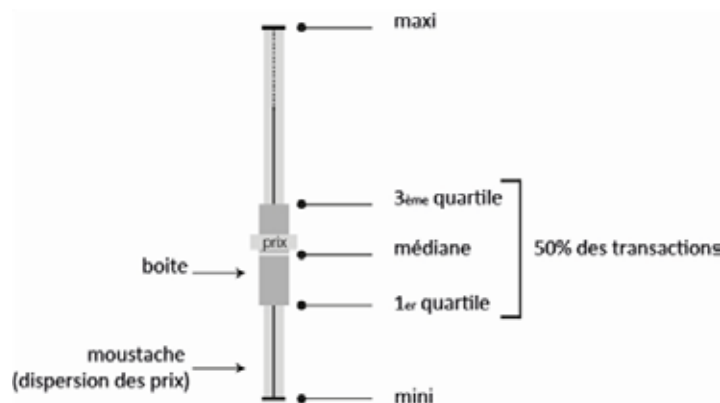


Figure 12 | Fonctionnement de la boîte à moustaches

L'analyse des prix qui suit propose, pour chaque nature de biens, 3 figures indiquant l'évolution des prix médians sur la période 2012 – 2016.





3.2 ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES **MAISONS**





3.3.1. APPROCHE GLOBALE

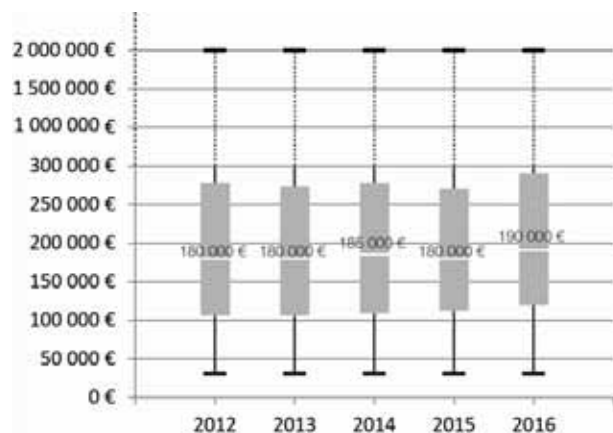


Figure 13 | Prix médians du marché des maisons sur la période 2012 - 2016



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

Évolution entre 2012 et 2016 : **+ 5,6%**

Entre 2012 et 2015, on constate quasiment une **stabilité des prix sur le marché des maisons à l'échelle régionale**, ces derniers oscillant entre 180 000 et 185 000 €, avec peu de variations constatées. À contrario, en 2016, une hausse globale du marché est observée, d'une part avec **le prix médian qui atteint 190 000 €** et d'autre part avec **l'augmentation des prix délimitant la boîte** (50% des ventes comprises entre le 1er et le 3ème quartile) **qui progressent pour se fixer entre 120 000 et 290 000€**.

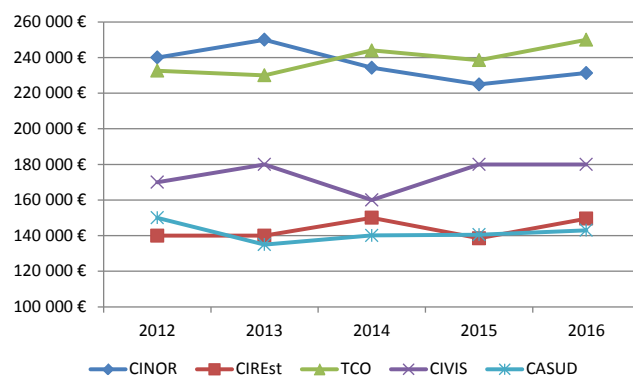


Figure 14 | Détails de l'évolution des prix médians des maisons par EPCI et par an

Comme mis en évidence dans la représentation précédente, on remarque une hausse générale des prix de marché des maisons. **La CINOR correspond à l'unique EPCI où l'on peut observer une régression des prix médians depuis 2013 (-7,5%),** malgré la remontée constatée en 2016 (prix médian = 231 300 €).

Pour ce qui est des autres intercommunalités, **une augmentation notable est à relever,** et plus particulièrement sur le TCO **(+7,5%),** déjà marché le plus onéreux de l'île depuis courant 2013, période à laquelle ses prix ont dépassé ceux de la CINOR.



Chaque point de cette carte représente une valeur de prix moyen obtenue par une pondération sectorielle des 5 transactions lui étant adjacentes dans un rayon de 2 kilomètres. C'est-à-dire que **des zonages** de prix moyens ont pu être réalisés sur tous les emplacements U/AU réglementaires (à la date de mutation) grâce à un calcul par interpolation des 5 transactions les plus proches autour de chacun de ces points. Un « lissage » a été effectué pour rendre compte d'une représentation plus harmonieuse.

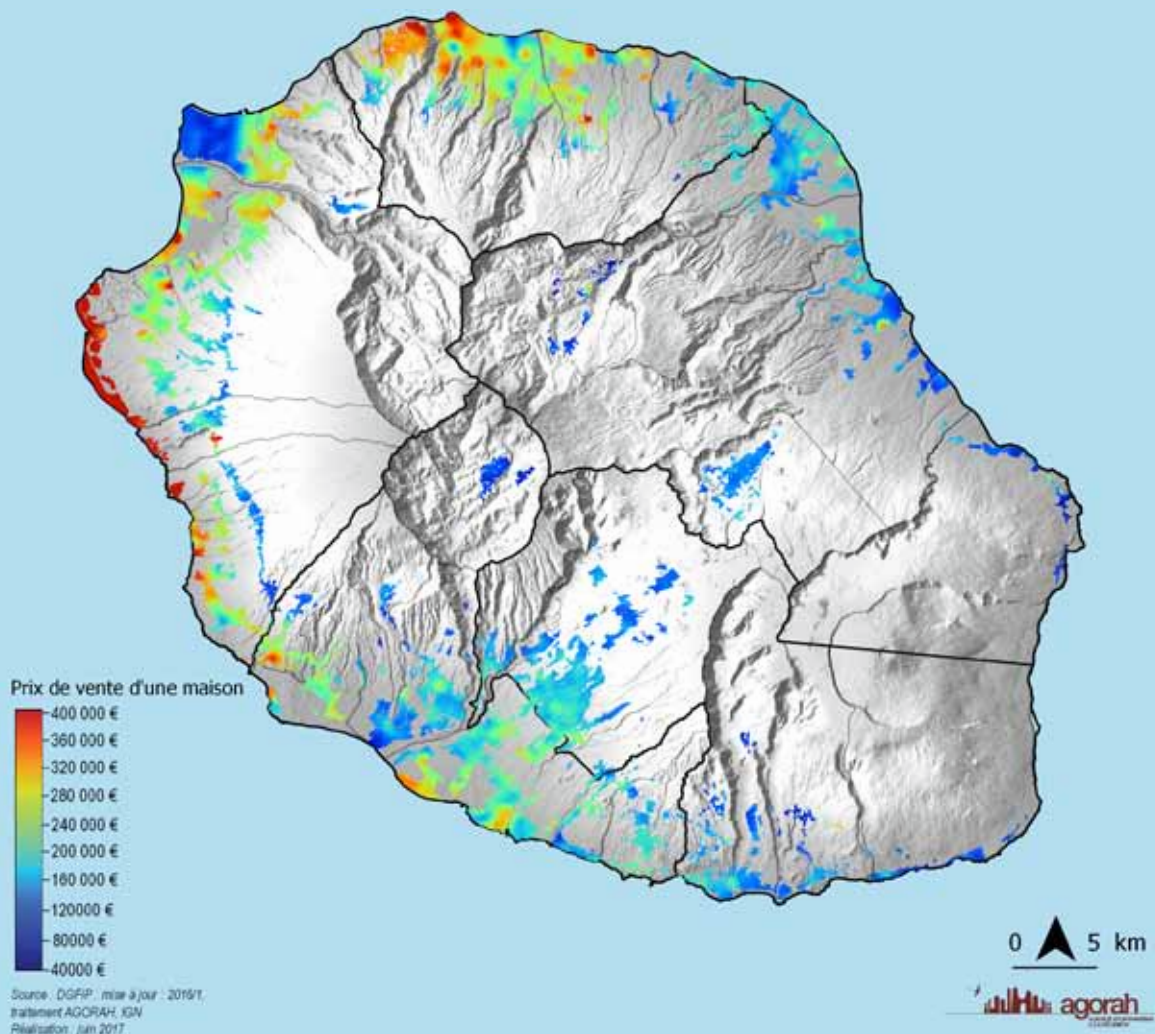
Les maisons localisées à Saint-Paul Littoral présentent des valeurs à la vente supérieures à 375 000 €.

La CIREST et la CASUD connaissent les plus faibles valeurs de prix de ventes, avec des transactions majoritairement réalisées entre 120 000 et 180 000 €.

Les valeurs de vente des maisons sur les littoraux et mi-pentes de la CIVIS, du TCO et de la CINOR peuvent atteindre des valeurs élevées, entre 250 000 et 300 000 € (Bellepierre, Saint-François, Montgaillard, Plateau Caillou, ...).

Grâce à l'interpolation ci-dessus, on remarque que les valeurs maximales des transactions sont situées sur le littoral Ouest de Saint-Paul à l'Étang-Salé-les-Bains en passant par Boucan Canot, Grand Fond, Saint-Gilles-les-Bains, l'Ermitage, la Saline-les-Bains et Saint-Leu. Le même niveau de prix est aussi atteint à Saint-Denis dans son centre-ville et à La Montagne.

PRIX DE VENTE DES MAISONS SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016 SUR LE ZONAGE U/AU DES POS/PLU COMMUNALES







3.3 ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES **APPARTEMENTS**





3.3.1. APPROCHE GLOBALE

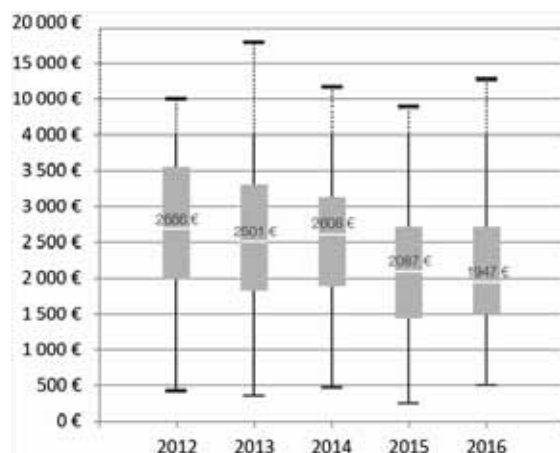


Figure 15 | Prix médians des appartements sur la période 2012 - 2016



Médiane 2012-2016 des appartements à La Réunion : **2 309 €/m²**
Évolution entre 2012 et 2016 : **-27,5%**

Une très forte chute des prix médians du collectif est constatée, surtout en 2015 et 2016. Le prix médian des appartements passe même **en dessous du seuil des 2 000 €/m² en 2016**. On peut supposer que cette **baisse est fortement corrélée à un volume important de mises sur le marché d'appartements en fin de défiscalisation**. Nous verrons par la suite quels territoires sont les plus impactés.

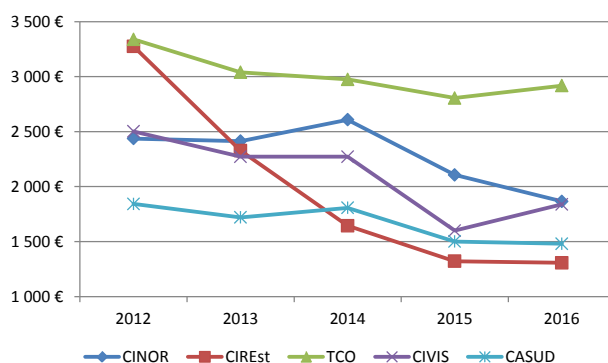


Figure 16 | Détails de l'évolution des prix médians des appartements par EPCI et par an

Sur toutes les intercommunalités, le niveau des prix des appartements diminuent entre 2012 et 2016, hormis sur la CINOR et la CASUD entre 2013 et 2014 et sur la CIVIS et le TCO entre 2015 et 2016.

Le **TCO reste le territoire avec des niveaux de prix au m² largement supérieurs aux autres intercommunalités**, autour des **3 000 €/m²**.

On constate un **rapprochement des prix en collectif sur la CINOR et la CIVIS (autour de 1 850 €/m²)**, alors que la **CASUD et la CIREST bénéficient de marchés plus abordables (< à 1 500 €/m²)**.

Il est à noter le **cas particulier de la CIREST**. En effet, sur les 40 ventes d'appartements enregistrées en 2012, 22 concernent trois opérations récentes en collectif, présentant des prix très distincts des autres valeurs constatées sur le territoire de l'Est (> à 3 500 €/m²). Le même phénomène est constaté en 2013. C'est pourquoi la chute des prix sur la CIREST n'est pas commentée car l'analyse est directement biaisée par ces 3 opérations avec des prix de sortie ne correspondant pas au prix du marché local.

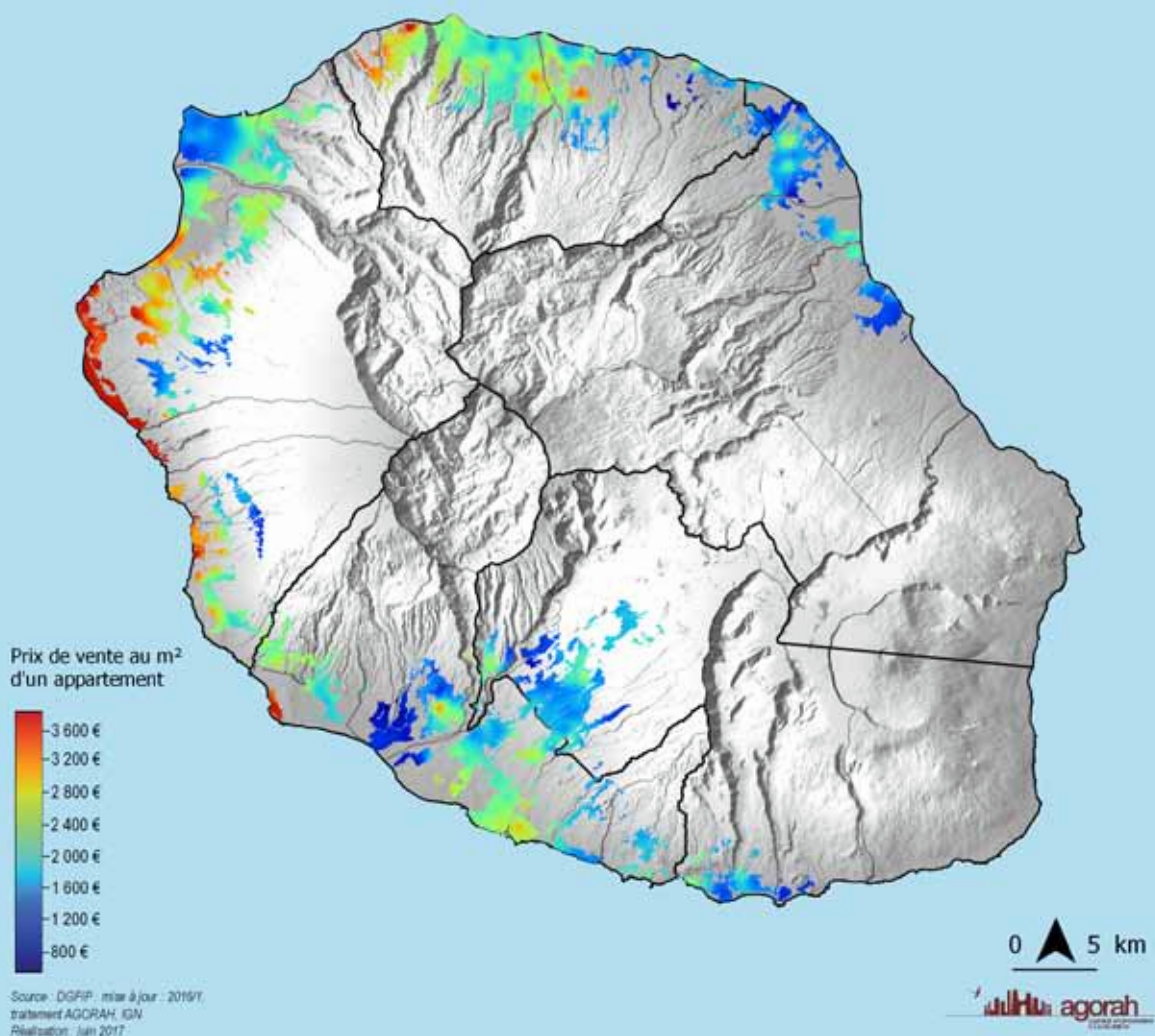


Les **prix des appartements intermédiaires (entre 2 000 à 3 000 €/m²) sont majoritaires**. On retrouve ces niveaux de prix sur les littoraux et les mi-pentes de la CIVIS (Saint-Pierre en particulier), du TCO (mi-pentes de Saint-Leu et de Saint-Paul) et de la CINOR (mi-pentes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne).

Le **TCO a globalement les valeurs de vente les plus élevées, allant de 3 000 à 4 000 €/m²**. Les valeurs maximales apparaissent sur tout son littoral de Saint-Paul à Étang-Salé-les-Bains, et sur quelques secteurs des mi-pentes (l'Éperon et Villèle). On retrouve ces prix sur le **centre-ville de Saint-Denis, la Montagne et sur Beauséjour** à Sainte-Marie.

Les **prix des transactions les plus bas (< à 2000 €/m²) sont situés sur le Sud sauvage, la CIREST, Saint-Louis, la Plaine-des-Cafres, Le Port et quelques secteurs des hauts du TCO** (hauts de Saint-Leu et de Saint-Paul, la Saline-les Hauts).

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016 SUR LE ZONAGE U/AU DES POS/PLU COMMUNALES





3.3.2. ANALYSE DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE (NOMBRE DE PIÈCES)

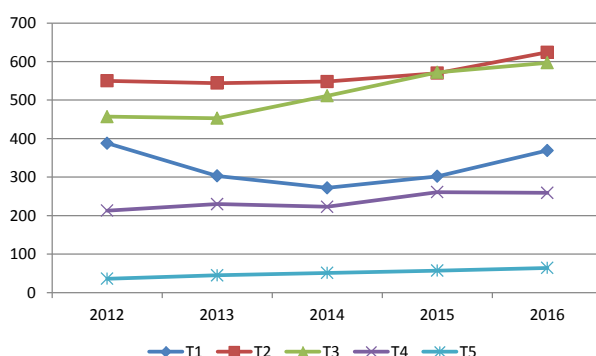


Figure 17 | Nombre d'appartements vendus par typologie

Quasiment toutes les typologies d'appartements reproduisent des variations de prix au comportement identique. **Toutes démontrent une progression modeste mais réelle de leur nombre de ventes, exception faite des T1**, dont les volumes ont baissé de 2012 à 2014. Cependant, une reprise a été constatée à partir de cette date, bien que les derniers chiffres de 2016 n'atteignent pas leur seuil antérieur de 2012.

Les **volumes des T2 et T3 dominent le marché des appartements**, alors que celui des T5 est le moins important.

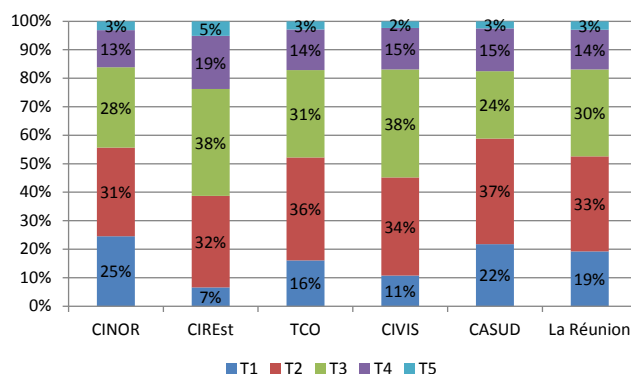


Figure 18 | Proportion des typologies vendues par EPCI

Force est donnée de constater que **les proportions des typologies vendues sont assez homogènes d'un EPCI à l'autre**. Les T5 incarnent constamment la **part la plus faible du marché collectif**. Quant aux **T2**, ils **s'imposent sur le marché des appartements** de par leurs volumes plus importants. Cette dernière catégorie est talonnée de près par les **T3**, qui sont d'ailleurs **plus nombreux que ces derniers sur la CIREST et la CIVIS**.

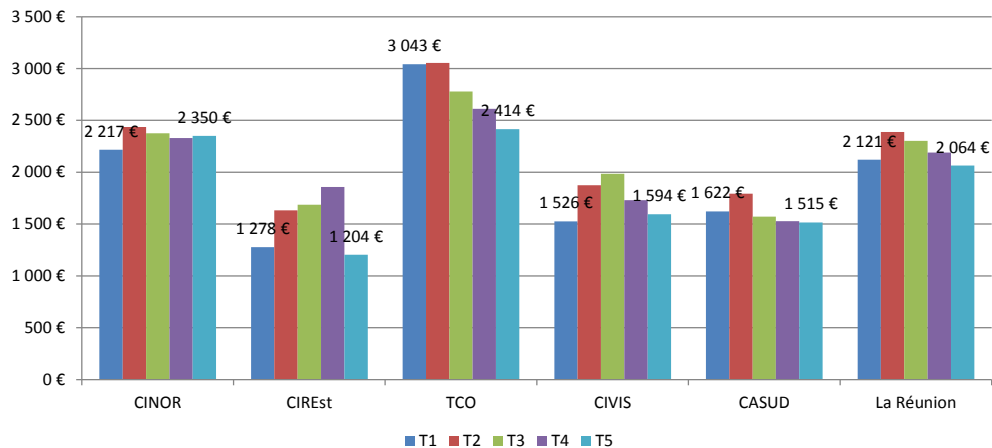


Figure 19 | Prix moyens par typologie et par EPCI

Contrairement aux attentes, les T1 ne constituent pas la tranche la plus chère des différentes typologies d'appartements. Il s'agit dans le cas présent des T2, abstraction faite de la CIVIS, où ce sont les T3, et de la CIREST, avec les T4. On remarque que **les prix des transactions du TCO sont sensiblement supérieurs** toutes typologies confondues vis-à-vis du reste de l'île. Ils suivent également une logique où **le tarif de vente est inversement proportionnel au nombre de pièces du bien**.

Comparatif T1 et T5 :

- + CINOR : + 6 %
- + CIREST : - 6 %
- + TCO : - 21 %
- + CIVIS : + 4 %
- + CASUD : - 7 %
- + La Réunion : - 3 %

Ces écarts mettent en exergue les niveaux de tension par typologie. Sur la CINOR, les grands appartements restent chers en raison d'une sous-offre par rapport à la demande. Sur le TCO, les prix au m² des T1 et des T2 sont largement supérieurs à ceux des grandes surfaces, en raison des locations saisonnières privilégiant les appartements de petite taille, du T1 au T3. Sur la CIVIS, de jeunes familles avec un enfant recherchant un T3 doivent être présentes sur le territoire engendrant un niveau de demande élevé sur cette typologie et des prix supérieurs.

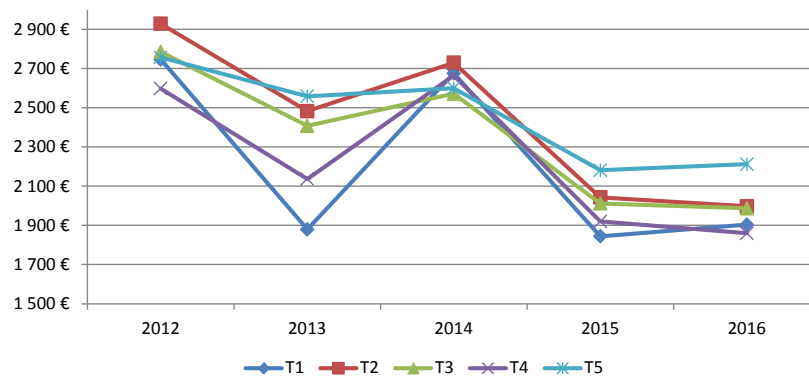


Figure 20 | Évolution des prix moyens par typologie entre 2012 et 2016



Bien que les volumes d'appartements vendus soient plutôt réguliers avec les années, il n'en va pas de même pour le prix moyen en fonction des typologies. En témoignent les **variations consécutives en 2013 et en 2015. Ces fluctuations de grandes amplitudes ont plus impacté les T1 et les T4** : notamment pour les T1 des baisses de 32% de 2012 à 2013 et de 31% de 2014 à 2015, contre des baisses de 18% de 2012 à 2013 et de 28% de 2014 à 2015 pour les T4. À contrario, on note **une stabilité des prix toutes typologies confondues entre 2015 et 2016**. Pour rappel, sur la période 2012 – 2016 à La Réunion, **les prix moyens de l'ensemble des typologies d'appartements a diminué d'environ 20%**.

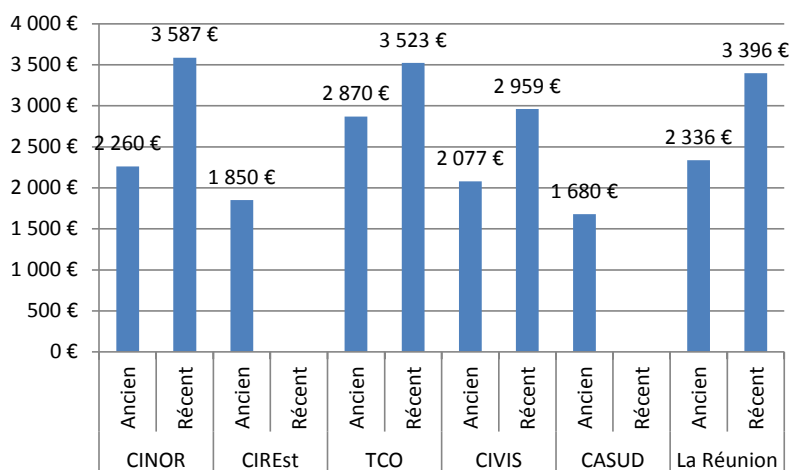


Figure 21 | Écart des prix moyens au m² entre l'ancien et le récent (moins de 2 ans)

À l'échelle de la Réunion, sur la période 2012 – 2016, **la catégorie des appartements récents représente 11% de l'ensemble du marché en collectif.**

Les appartements récents sont en toute logique systématiquement plus chers que les anciens, avec toutefois des variations de leur différentiel d'une EPCI à l'autre.

Comparatif ancien récent pour chaque intercommunalité :

- + CINOR : + 60%
- + CIREST : Données non significatives
- + TCO : + 23%
- + CIVIS : + 42,5%
- + CASUD : Données non significatives

A l'échelle de La Réunion, le différentiel des appartements anciens et récents se chiffre à 45%.







3.4 ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES **TERRAINS À BATIR**





3.3.1. APPROCHE GLOBALE

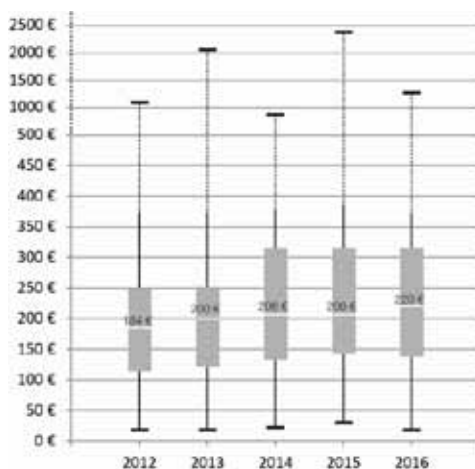


Figure 22 | Prix médians des terrains à bâtir de 2012 - 2016



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

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

Entre 2012 et 2016, le marché des TAB témoigne d'une nette progression des valeurs médianes : + 19,6% en 5 ans. **Le seuil des 200 €/m² est dépassé en 2012.** Parallèlement, les 1ers et 3èmes quartiles connaissent une progression similaire. **La raréfaction des surfaces disponibles entraîne une hausse des prix continue sur ce marché.**

En 2015 et 2016, 50% des transactions se sont réalisées à des niveaux de prix compris entre 138 et 315 €/m², soit pour une parcelle de 500 m², un prix variant de 69 000 à 157 500 €/m². En sachant que le coût d'une construction de maison est à minima de 100 000 €, le potentiel de ménages pouvant faire construire sa maison est très faible à La Réunion.

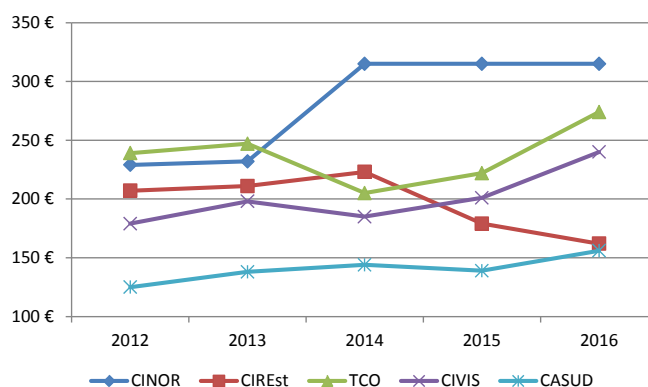


Figure 23 | Détails de l'évolution des prix médians des TAB de 2012 à 2016

La tendance du marché des TAB est indéniablement à l'accroissement des prix. Chaque intercommunalité subit une croissance forte depuis 2012, hormis la CIREST, sur laquelle le marché semble être plus détendu.

C'est sur la **CINOR que les prix sont les plus élevés** avec un palier stable atteint en 2014 à 315 €/m².

Le **TCO et la CIVIS** suivent les mêmes tendances, avec une **forte augmentation des prix depuis 2014** pour se fixer à **274 €/m²** sur le 1er et **240 €/m²** pour le 2ème.

Les **prix du foncier sur la CIREST décroissent** pour atteindre ceux de la **CASUD en progression** continue depuis 2012, pour atteindre les **160 €/m²**.

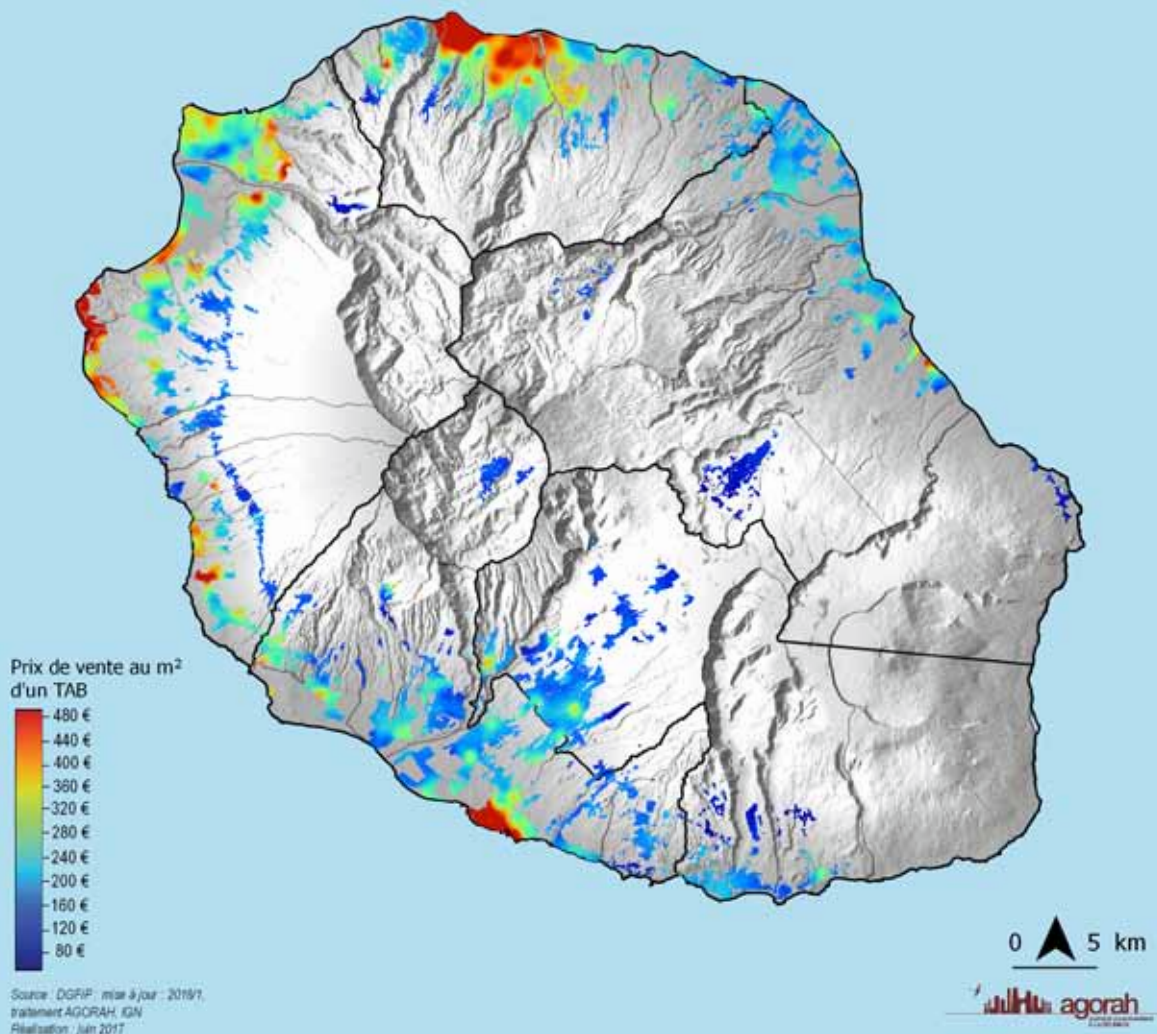


Les prix au m² se situent entre 180 et 280 €/m² sur les mi-pentes, et deviennent décroissants à mesure que l'on s'éloigne du littoral pour aller dans les hauts. **Plusieurs secteurs en particulier ont des valeurs supérieures à la médiane : le centre-ville de Saint-Denis et le secteur Est de la commune, le littoral de Saint-Paul, de Saint-Leu et de Saint-Pierre.**

Quelques médianes 2012 – 2016 de prix pratiqués sur ces localités, par quartiers PLH :

- + Saint-Paul Centre-Ville : 361 €/m²
- + Saint-Gilles-Les-Bains : 400 €/m²
- + Saint-Denis Centre-Ville : 854 €/m²
- + Saint-Pierre centre-ville : 301 €/m²
- + Saint-André centre-ville : 202 €/m²

PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016 SUR LE ZONAGE U/AU DES POS/PLU COMMUNALES





3.4.2. PRIX DES TAB EN FONCTION DE LEUR TAILLE POUR CHAQUE EPCI

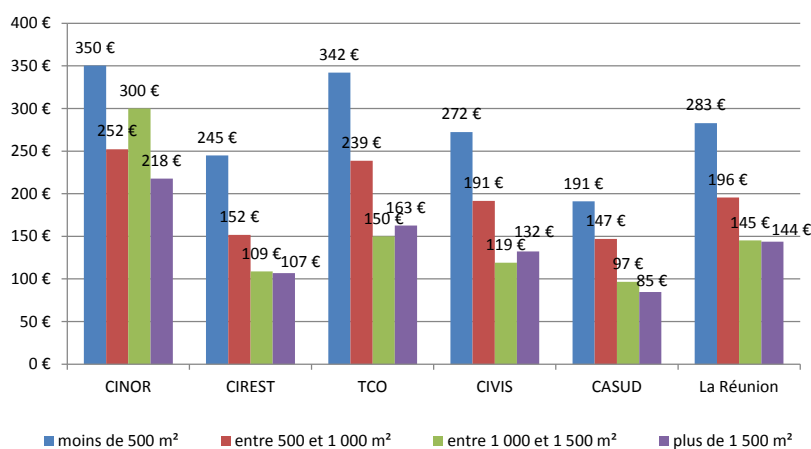


Figure 24 | Prix des tab en fonction de leur taille pour chaque epci

Les TAB les plus chers sont ceux occupant une surface plus restreinte. Ainsi, les TAB les plus onéreux sont ceux disposant d'une surface inférieure à 500 m². Leur valeur est décroissante à mesure de l'augmentation de leur taille. Cela est confirmé au niveau des intercommunalités, sauf pour la CINOR où les TAB compris entre 1 000 et 1 500 m² sont plus chers que ceux compris entre 500 et 1 000 m² et ceux supérieurs à 1 500 m².

Au niveau de la CIVIS et du TCO, les terrains disposant d'une surface supérieure à 1 500 m² sont plus onéreux que ceux compris entre 1 000 et 1 500 m².

À l'échelle de La Réunion, on passe du simple au double entre un TAB de moins de 500 m² (283 €/m²) et un TAB de plus de 1 500 m² (144 €/m²).

Comparatif < 500 m² et > 1500 m² par EPCI :

- + CINOR : - 38%
- + CIREST : - 56%
- + TCO : - 52%
- + CIVIS : - 51%
- + CASUD : - 55%



Point méthodologique : l'épuration effectuée sur la base brute supprime tous les TAB dont la surface dépasse 5 000 m². Au-delà, on considère que les terrains n'ont pas une vocation habitat à court terme.

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.

NB : sur la CASUD, ne disposant pas actuellement de découpage en quartiers PLH du territoire, nous avons pris l'option d'utiliser les grands quartiers INSEE.

3.4.3. SURFACE CONSOMMÉE DES TERRAINS À BÂTIR

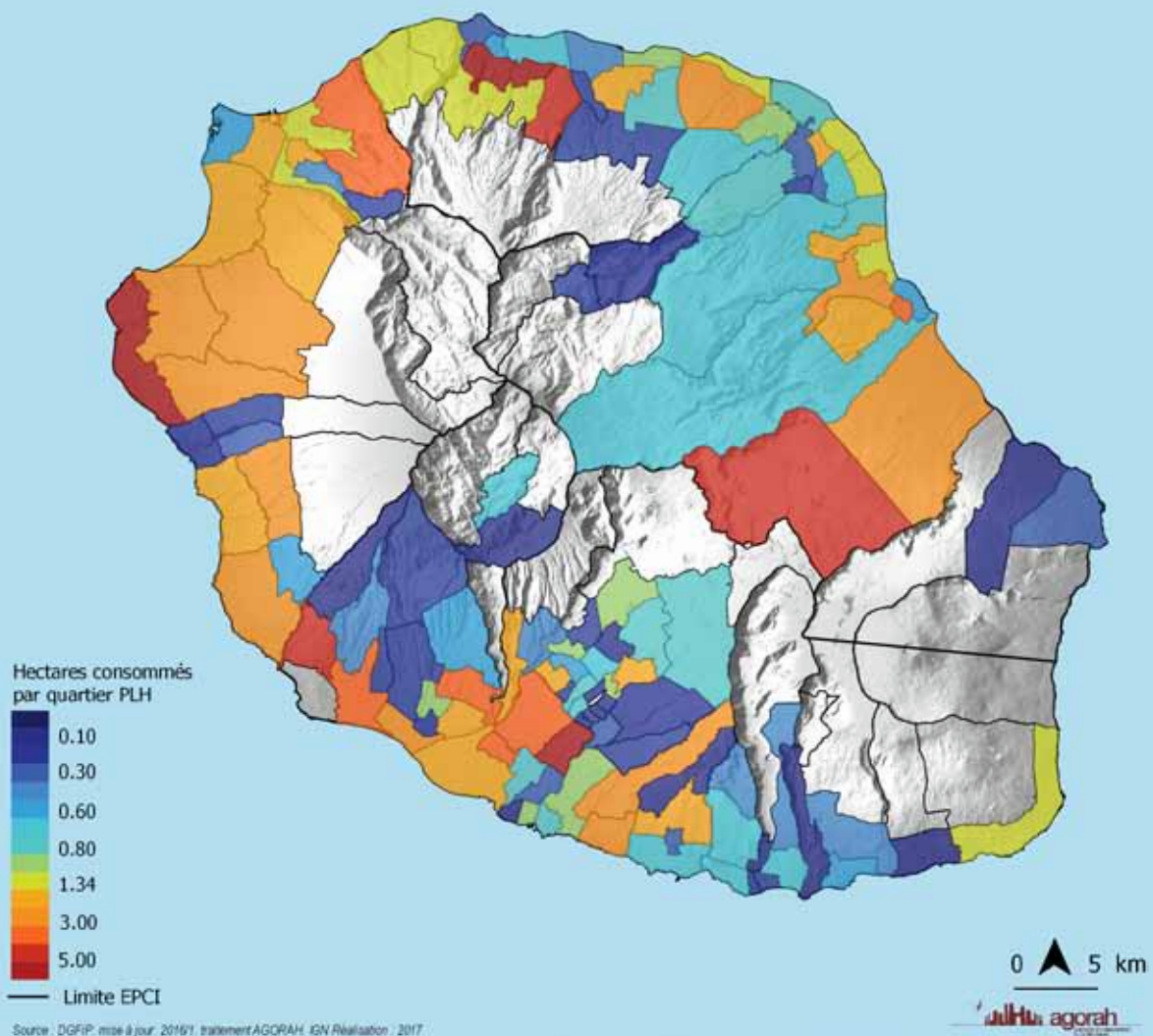
La CIVIS est l'EPCI sur laquelle les TAB ont consommé le plus de surfaces. **Les contributions du Tampon et de St-Pierre cumulées représentent 52,3 ha, soit plus de 27 % de toutes les surfaces mutées sur l'île pendant la période 2012-2016.**

Le manque de terrains disponibles et la saturation des espaces ont conduit la CINOR et la CASUD à avoir une consommation moindre, soit inférieure à 35 ha.

Données en perspectives :

- + Total CINOR : **34,3 ha**, soit **15,5%**
- + Total CIREST : **38,3 ha**, soit **17,3%**
- + Total TCO : **51,8 ha**, soit **23,4%**
- + Total CIVIS : **64,2 ha**, soit **29%**
- + Total CASUD : **33 ha**, soit **14,9%**
- + Total Réunion : **221,6 ha**

SURFACES MUTÉES DES TERRAINS À BÂTIR SUR LA PÉRIODE 2012 - 2016





3.4.4. PRIX MOYEN DES TAB EN FONCTION DE LEUR SURFACE MOYENNE

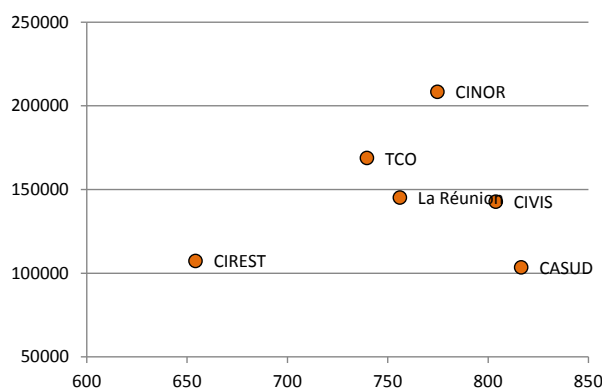


Figure 25 Exposition sur toute la période des prix moyen des TAB en fonction de leur surface moyenne

Les prix des **TAB sont les plus élevés sur la CINOR (plus de 200 000 €) et le TCO (169 000 €)**, avec un niveau de prix proche sur la CIVIS (143 000 €).

Les **surfaces moyennes de ces TAB sont très proches sur 4 intercommunalités** (CINOR, TCO, CIVIS et CASUD) **entre 740 et 805 m²** en moyenne. Sur la CIREST, on constate une taille moyenne des TAB plus réduite, juste **au-dessus des 650 m²**. On peut émettre l'hypothèse que sur ce territoire, les ménages ont des revenus plus modestes et doivent donc acheter des TAB de taille plus modeste afin de rester dans un budget autour des 100 000 €.

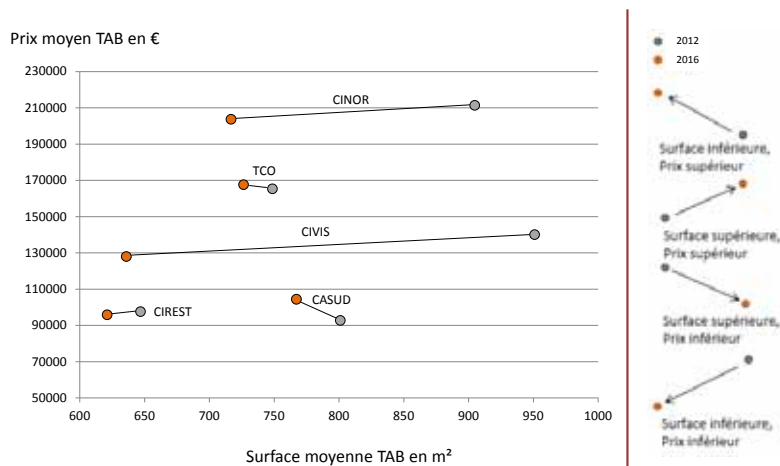


Figure 26 Comparatif entre la première et la dernière année des prix moyen des TAB en fonction de leur surface moyenne entre l'année 2012 et l'année 2016

EPCI	Variation prix moyen	Variation surface moyenne	Variation prix/m ²
CINOR	- 4%	- 21%	+ 22%
CIREST	- 2%	- 4%	+ 2%
TCO	+ 1%	- 3%	+ 5%
CIVIS	- 9%	- 33%	+ 37%
CASUD	+ 13%	- 4%	+ 18%

Tableau 2 Variations des prix moyens et des surfaces moyennes des TAB entre l'année 2012 et l'année 2016



À La Réunion, **on constate une augmentation générale des prix au m² pour chaque EPCI**. Elle reste faible sur la CIREST et le TCO, alors qu'elle est très importante sur les 3 autres intercommunalités.

Les surfaces moyennes, quant à elles, suivent une tendance à la baisse entre 2012 et 2016, mais l'amplitude par intercommunalité est très hétérogène : les tailles moyennes restent très proches sur le TCO, la CIREST et la CASUD, alors qu'elles se réduisent fortement sur la CINOR et la CIVIS.

La tendance générale se caractérise par une augmentation des prix pour des surfaces moindres, symptomatique d'une saturation des espaces et d'une raréfaction des terrains disponibles, opposées à une demande toujours croissante.

3.4.5. PRIX MEDIANS DES TAB PAR EPCI EN FONCTION DE L'ALTITUDE

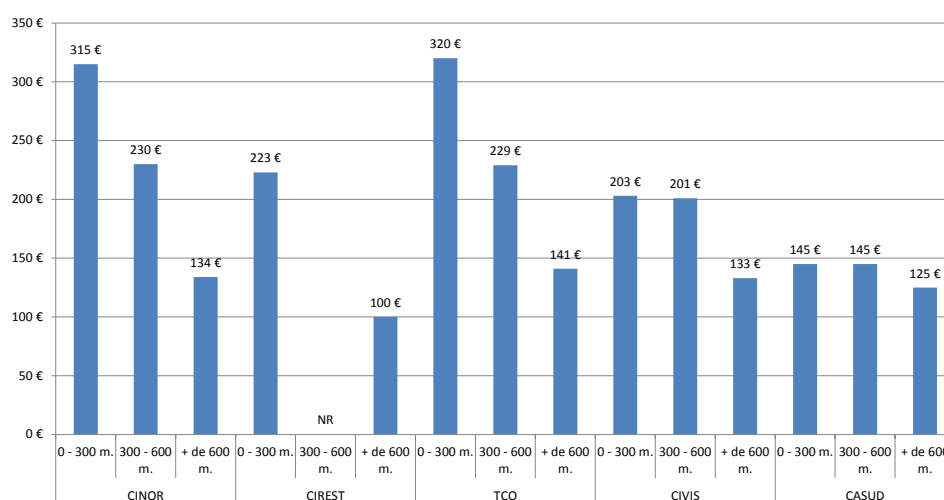


Figure 27 Exposition sur toute la période prix medians des TAB par EPCI en fonction de l'altitude

L'altitude d'un bien conditionne la tranche de prix dans laquelle il se trouve. On remarque de fortes disparités d'une localité à l'autre. C'est le cas en particulier sur les territoires de la CINOR et du TCO. En effet, au Nord et à l'Ouest, les valeurs des prix moyens au m² décroissent à mesure que l'altitude augmente.

Pour ce qui est de la CIREST, les terrains vendus sur son littoral valent autant que ceux vendus dans les mi-pentes de la CINOR. Le faible nombre de ventes sur les mi-pentes de la CIREST induit un manque de représentativité des transactions à cet endroit, donc une impossibilité d'analyse.

Dans le Sud, sur la CIVIS comme sur la CASUD, les prix pratiqués sur le littoral et les mi-pentes ont des valeurs très proches ce qui peut s'expliquer par des prix élevés sur les quartiers de Ligne des 400, de Ligne Paradis ainsi que sur les secteurs proches du centre-ville sur Le Tampon.





IV. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION **FACE AUX CAPACITÉS DES MÉNAGES**





4.1. ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

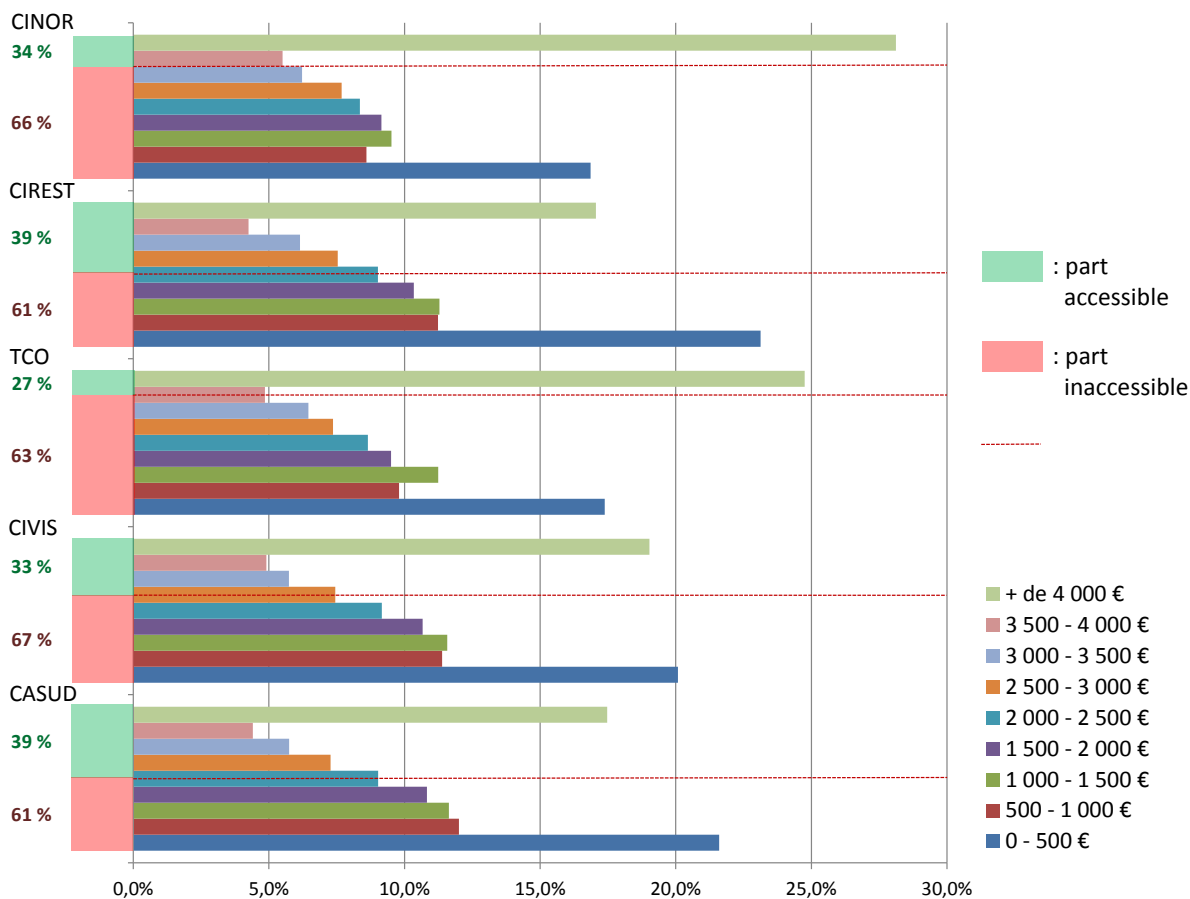


Figure 28 | Part des ménages de 3 personnes pouvant accéder à une maison (prix médian en 2016) par intercommunalité

A partir du fichier des revenus fiscaux des ménages de l'INSEE-DGI, une répartition des revenus mensuels **des ménages de 3 personnes** a pu être réalisée par tranche de 1 000 €. L'objectif a été ici de déterminer la **part des ménages disposant des ressources pour pouvoir acheter une maison** sur chaque intercommunalité. Cet **exercice reste théorique** mais permet d'approcher le potentiel réel de la demande.

Pour cela, les prix médians en 2016 d'une maison pour chaque EPCI ont été comparés aux différents revenus des ménages de 3 personnes afin de calculer leur capacité de financement face au marché immobilier.



Les données suivantes ont été utilisées :

EPCI	Prix médian 2016 d'une maison	Revenu nécessaire	Hypothèses
CINOR	231 300 €	3 510 €	Emprunt à 2% sur 20 ans, sans apport
CIREST	149 500 €	2 270 €	
TCO	250 000 €	3 795 €	
CIVIS	180 000 €	2 730 €	
CASUD	143 000 €	2 170 €	

Le taux potentiel d'accession à la propriété le plus fort est à la CASUD et à la CIREST, témoignage direct des prix médians les plus bas de l'île. Leur profil est très proche. En effet, elles disposent chacune de 39 % de ménages de 3 personnes pouvant prétendre à l'achat d'une maison. Ces ménages se trouvent à minima dans la tranche 2 000 – 2 500 €.

Dans un second temps, la CINOR et le TCO regroupent le volume de ménages de 3 personnes aux revenus de plus de 4 000 € le plus important de La Réunion, avec un poids respectif de 28% et de 25%. Les ménages pouvant prétendre à l'achat d'une maison doivent avoir des revenus supérieurs à 3 500 €.

La CIVIS se situe entre ces deux extrêmes. Les ménages aux revenus mensuels suffisants pour acheter une maison commencent dans la tranche 2 500 – 3 000 €, avec un revenu minimal de 2 730 €.



4.2. FOCUS LEGISLATIF : LE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

Afin d'élargir cette assiette des ménages à la possibilité d'accéder, l'accession sociale à la propriété est un enjeu essentiel. Divers dispositifs ont progressivement été mis en place pour permettre aux ménages d'être soutenu dans leur démarche d'accession, notamment en matière financière.

Le prêt social de location accession (PSLA) s'avère être un outil protecteur pour l'accédant aux revenus modestes. Il s'agit d'un prêt qui appuie le parcours résidentiel et l'accession progressive. Sur une durée d'emprunt très longue, ce levier d'action peut financer jusqu'à 100% de l'opération. Il se distingue par une période locative suivie de l'accession du bien, avec un loyer puis un prix de vente plafonné.

Cet outil nécessite la coopération de la collectivité territoriale, de la banque, l'agrément d'État, et le soutien des opérateurs immobiliers. Au niveau local, cet outil n'a pas réussi à s'imposer en raison de la difficulté à tenir les délais (construire, livrer et commercialiser) pour bénéficier des crédits d'impôts, levier indispensable pour rendre le produit rentable.

La loi ALUR, promulguée en 2014 pour notamment favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain, la cohérence urbanisme/transport, la construction de logements (en particulier sociaux), fait de la question foncière un objectif majeur de politique publique.

Les décrets **n° 2017-835** et **n° 2017-840** sont parus au JORF du 11 mai 2017. Ces deux décrets rendent opérationnel le dispositif de foncier solidaire s'appuyant sur le Bail Réel Solidaire (BRS – créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016). Un dispositif créé par la loi ALUR, consolidé par la loi Macron et complété par la loi Égalité et Citoyenneté.

Le principe du BRS est le suivant : le ménage est propriétaire de sa maison, mais est locataire de son terrain. Il loue le terrain via un bail réel secondaire auprès d'un organisme foncier solidaire (OFS).

Le bail réel solidaire vise à dissocier de façon perpétuelle les murs des logements de la propriété foncière. Il présente trois innovations principales :

- ✚ un bail divisible pour individualiser la propriété dans le logement collectif ;
- ✚ les baux étant limités à 99 ans en droit français, pour rendre la dissociation bâti / foncier perpétuelle, un mécanisme de « rechargement » du bail permet de repousser le terme du bail à chaque mutation et de conserver ainsi la valeur économique des droits réels pour les ménages ;
- ✚ une formule de prix permettant de maintenir dans la durée le prix de vente des logements abordables pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité, tout en assurant une certaine plus-value au propriétaire des murs à chaque revente.

Le bail peut être consenti à un ménage preneur sous plafond de ressources. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret (**CCH art. L 255-2 al. 1**). L'OFS peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de l'opération, appliquer un seuil de ressources inférieur (**CCH art. L 255-2 al. 2**).

A travers l'emploi d'un BRS, l'achat revient moins cher, sachant que le prix du foncier représente 15 à 30% de la valeur d'un bien immobilier. Ce nouvel outil supporte donc l'introduction de logements intermédiaires pour les classes moyennes dans les secteurs centraux et chers, ouvrant par là même des perspectives à des familles modestes qui avaient auparavant renoncé à devenir propriétaires.

Ce dispositif de dissociation du sol et du bâti permet d'assurer le caractère pérenne du logement intermédiaire grâce à des clauses anti-spéculatives sur toute la durée du bail (jusqu'à 99 ans). Le ménage propriétaire ne pourra revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels lui-même était soumis. Ainsi, ce procédé juridique garanti un affranchissement du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.

Le niveau de technicité du dispositif implique d'expérimenter et si nécessaire de faire évoluer le cadre juridique. Le BRS constitue clairement un enjeu de R&D pour clarifier les conditions de son utilisation mais aussi son possible rôle. Son appropriation a pour préalable l'institutionnalisation et la maturation des politiques de logements intermédiaire, qui n'en sont qu'à leurs débuts, et ce même dans les collectivités les plus avancées. Le BRS est outil de plus dans un éventail très diversifié. Les politiques d'habitat sont et seront une constellation de niches spécifiques pour répondre à la diversité des besoins du territoire et à la territorialisation de ses enjeux.



ANNEXES





	PRIX DES MAISONS				
	nb bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
CINOR	2 575	140 000 €	235 000 €	326 132 €	251 612 €
Saint-Denis	1 911	150 000 €	250 000 €	350 000 €	266 871 €
	129	189 250 €	240 100 €	337 500 €	254 387 €
	218	261 750 €	326 132 €	395 000 €	337 737 €
	140	210 000 €	270 000 €	363 078 €	334 306 €
	140	214 000 €	322 500 €	455 000 €	355 442 €
	400	67 929 €	165 000 €	262 500 €	231 746 €
	328	125 000 €	230 000 €	340 000 €	255 244 €
	245	120 000 €	230 000 €	311 500 €	235 896 €
	211	145 080 €	227 000 €	295 000 €	228 782 €
Sainte-Marie	386	162 500 €	250 000 €	319 500 €	244 489 €
	25	208 500 €	267 601 €	400 000 €	302 346 €
	117	160 000 €	260 000 €	310 000 €	241 551 €
	59	214 209 €	286 500 €	354 752 €	273 236 €
	77	150 000 €	255 000 €	320 000 €	234 921 €
	37	207 500 €	250 000 €	310 000 €	260 361 €
	60	104 000 €	170 000 €	224 000 €	212 068 €
Sainte-Suzanne	278	103 500 €	177 000 €	230 000 €	176 833 €
	77	117 000 €	182 000 €	220 000 €	177 038 €
	71	165 000 €	209 000 €	249 000 €	201 581 €
	87	94 907 €	126 000 €	230 500 €	165 699 €
	34	118 750 €	152 820 €	215 500 €	180 036 €

	PRIX AU M² DES APPARTEMENTS				
	nb bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
	4 632	1 714 €	2 200 €	2 903 €	2 405 €
	4 278	1 741 €	2 222 €	2 898 €	2 424 €
	16	2 777 €	2 777 €	2 777 €	2 667 €
	138	1 829 €	2 360 €	3 750 €	2 659 €
	588	1 595 €	2 058 €	2 471 €	2 085 €
	655	1 950 €	2 553 €	3 017 €	2 484 €
	760	1 597 €	2 000 €	2 431 €	2 277 €
	1 670	1 810 €	2 284 €	2 855 €	2 476 €
	207	1 619 €	1 822 €	2 157 €	1 947 €
	241	2 038 €	3 305 €	3 888 €	2 929 €
	237	1 325 €	1 710 €	3 237 €	2 220 €
	12	1 282 €	1 411 €	2 095 €	1 754 €
	81	1 322 €	1 606 €	3 040 €	1 845 €
	47	3 890 €	4 150 €	4 230 €	4 002 €
	94	1 280 €	1 446 €	1 773 €	1 564 €
	117	1 666 €	1 837 €	2 000 €	1 986 €
	45	1 707 €	1 837 €	1 926 €	1 853 €
	41	0 €	694 €	694 €	694 €
	31	1 460 €	2 674 €	2 848 €	2 378 €

	PRIX AU M² DES TAB				
	nb bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
	953	199 €	315 €	379 €	269 €
	604	182 €	294 €	367 €	268 €
	99	151 €	260 €	382 €	268 €
	38	142 €	174 €	265 €	147 €
	6	349 €	699 €	826 €	327 €
	33	720 €	854 €	946 €	819 €
	42	457 €	573 €	613 €	572 €
	107	230 €	320 €	405 €	277 €
	43	149 €	235 €	346 €	183 €
	218	171 €	255 €	305 €	239 €
	171	197 €	360 €	414 €	266 €
	17	197 €	199 €	199 €	207 €
	8	77 €	89 €	267 €	125 €
	66	380 €	396 €	435 €	352 €
	47	168 €	211 €	335 €	216 €
	25	157 €	224 €	265 €	235 €
	9	151 €	168 €	308 €	201 €
	178	211 €	315 €	315 €	223 €
	9	105 €	158 €	186 €	143 €
	60	132 €	243 €	322 €	200 €
	86	315 €	315 €	315 €	276 €
	19	227 €	288 €	333 €	184 €



PRIX DES MAISONS					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
1391	90 000 €	145 000 €	200 000 €	200 000 €	156 734 €
158	120 000 €	171 500 €	290 750 €	290 750 €	181 881 €
52	68 333 €	102 000 €	175 000 €	175 000 €	129 859 €
50	160 000 €	215 000 €	240 800 €	240 800 €	213 882 €
55	122 750 €	163 750 €	225 950 €	225 950 €	179 358 €
169	100 000 €	140 000 €	181 000 €	181 000 €	145 532 €
164	100 000 €	140 000 €	181 000 €	181 000 €	144 543 €
515	100 000 €	163 000 €	218 700 €	218 700 €	171 443 €
46	77 500 €	145 000 €	198 175 €	198 175 €	172 727 €
19	84 625 €	124 000 €	164 500 €	164 500 €	142 856 €
45	110 000 €	155 000 €	198 000 €	198 000 €	163 833 €
85	130 000 €	167 900 €	207 500 €	207 500 €	180 388 €
92	135 000 €	187 500 €	235 000 €	235 000 €	195 589 €
28	72 500 €	100 000 €	200 000 €	200 000 €	133 071 €
39	100 000 €	175 000 €	235 000 €	235 000 €	170 740 €
103	70 000 €	120 000 €	195 000 €	195 000 €	141 637 €
47	160 000 €	192 500 €	245 500 €	245 500 €	196 875 €
395	85 000 €	130 000 €	182 500 €	182 500 €	147 588 €
29	100 000 €	135 000 €	175 000 €	175 000 €	144 189 €
94	80 000 €	110 000 €	170 000 €	170 000 €	129 512 €
54	106 500 €	152 500 €	207 500 €	207 500 €	159 786 €
37	118 174 €	130 000 €	198 800 €	198 800 €	161 792 €
88	73 000 €	105 000 €	142 500 €	142 500 €	119 797 €
47	100 255 €	176 000 €	235 000 €	235 000 €	185 721 €
41	75 500 €	116 250 €	179 000 €	179 000 €	168 073 €
79	73 058 €	103 000 €	147 500 €	147 500 €	115 068 €
16	72 500 €	92 500 €	133 500 €	133 500 €	95 700 €
31	50 000 €	99 000 €	158 533 €	158 533 €	122 528 €
30	80 000 €	116 250 €	130 000 €	130 000 €	114 137 €
75	50 000 €	68 000 €	117 150 €	117 150 €	99 167 €
23	40 000 €	65 000 €	145 000 €	145 000 €	90 538 €
11	30 000 €	60 000 €	83 000 €	83 000 €	80 600 €
8	50 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	124 000 €
32	56 000 €	74 000 €	95 000 €	95 000 €	107 324 €

PRIX AU M² DES APPARTEMENTS					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
633	1 272 €	1 321 €	1 970 €	1 970 €	1 812 €
147	1 321 €	1 366 €	2 075 €	2 075 €	2 352 €
36	1 120 €	1 447 €	1 673 €	1 673 €	1 471 €
109	1 321 €	1 321 €	3 169 €	3 169 €	2 749 €
330	1 172 €	1 362 €	2 569 €	2 569 €	1 704 €
39	1 195 €	1 293 €	1 369 €	1 369 €	1 245 €
31	1 072 €	1 072 €	1 072 €	1 072 €	1 055 €
147	2 569 €	2 569 €	2 569 €	2 569 €	2 569 €
20	2 786 €	2 829 €	3 171 €	3 171 €	2 879 €
27	866 €	1 410 €	2 000 €	2 000 €	1 535 €
60	1 203 €	2 118 €	3 514 €	3 514 €	2 289 €
152	1 307 €	1 307 €	1 307 €	1 307 €	1 365 €
62	1 307 €	1 307 €	1 307 €	1 307 €	1 307 €
17	1 666 €	1 710 €	1 710 €	1 710 €	1 704 €
68	925 €	1 211 €	1 653 €	1 653 €	1 499 €

PRIX AU M² DES TAB					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
950	116 €	195 €	250 €	250 €	164 €
131	209 €	233 €	261 €	261 €	202 €
24	164 €	210 €	239 €	239 €	177 €
43	214 €	261 €	271 €	271 €	219 €
63	203 €	233 €	245 €	245 €	204 €
137	76 €	93 €	112 €	112 €	88 €
120	71 €	95 €	116 €	116 €	88 €
263	164 €	223 €	250 €	250 €	192 €
18	141 €	254 €	270 €	270 €	206 €
18	250 €	250 €	250 €	250 €	226 €
60	132 €	229 €	311 €	311 €	141 €
39	138 €	187 €	226 €	226 €	173 €
11	178 €	217 €	227 €	227 €	204 €
30	182 €	240 €	264 €	264 €	232 €
15	113 €	202 €	229 €	229 €	207 €
46	187 €	223 €	232 €	232 €	204 €
370	137 €	199 €	250 €	250 €	169 €
18	104 €	129 €	185 €	185 €	122 €
80	76 €	163 €	451 €	451 €	136 €
51	116 €	197 €	212 €	212 €	195 €
76	185 €	222 €	391 €	391 €	204 €
41	140 €	199 €	252 €	252 €	168 €
66	230 €	250 €	250 €	250 €	179 €
24	93 €	101 €	115 €	115 €	94 €
14	86 €	100 €	124 €	124 €	91 €
25	119 €	134 €	149 €	149 €	104 €
6	66 €	66 €	66 €	66 €	76 €
7	120 €	143 €	149 €	149 €	139 €



	PRIX DES MAISONS				
	nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
TCO	3494	142 802 €	240 000 €	342 000 €	287 927 €
Le Port	381	53 697 €	94 911 €	153 000 €	108 834 €
Rivière des Galets Le Port	63	79 818 €	96 353 €	149 050 €	118 849 €
Centre ville du Port	256	52 378 €	88 000 €	154 500 €	106 464 €
La Possession	595	170 000 €	259 325 €	337 424 €	289 005 €
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	127	173 000 €	270 000 €	328 400 €	255 993 €
Maïfate					
Ravine à Maïfateur	85	160 000 €	268 000 €	332 500 €	259 897 €
Rivière des Galets	96	225 000 €	300 000 €	378 150 €	299 691 €
Centre ville / Ravine à Marquet	170	177 000 €	268 077 €	350 000 €	305 161 €
Dos d'âne	36	65 361 €	150 000 €	175 000 €	136 921 €
Pichette	75	192 500 €	270 000 €	340 250 €	258 251 €
Saint-Leu	584	150 000 €	243 000 €	335 000 €	249 308 €
Forêt des Hauts de Saint-Leu					
Centre - Etang - Les Collimaçons	201	225 000 €	315 000 €	400 900 €	316 877 €
Stella - Piton Saint-Leu	247	165 000 €	255 000 €	330 000 €	252 039 €
La Chaloupe	80	80 000 €	150 000 €	185 000 €	144 577 €
Le Plate	36	43 500 €	100 000 €	150 000 €	109 174 €
Saint-Paul	1 899	172 950 €	260 000 €	376 840 €	300 849 €
Maïfate et zone forestière					
Saint-Gilles-les-Bains	375	300 000 €	460 000 €	598 557 €	476 031 €
La Saline	284	134 550 €	185 000 €	267 000 €	193 160 €
Plateau Caillou	390	162 800 €	254 000 €	341 000 €	259 079 €
La Plaine - Bois de Nefles	330	150 000 €	260 000 €	328 750 €	248 370 €
Guillaume	282	125 000 €	207 500 €	255 000 €	202 165 €
Saint Paul centre	184	186 924 €	249 500 €	347 950 €	279 906 €
Les Trois-Bassins	95	90 000 €	162 250 €	269 575 €	295 290 €
Forêt des Hauts de Trois Bassins					
Centre - Montvert - Bois de Nefles	71	90 000 €	118 000 €	205 000 €	187 686 €
Grande Ravine	7	64 847 €	260 000 €	310 000 €	626 321 €
Littoral - Souris Blanche	8	453 000 €	639 900 €	722 000 €	632 880 €

	PRIX AU M² DES APPARTEMENTS				
	nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
	2 491	2 345 €	3 023 €	3 795 €	2 962 €
	181	1 055 €	1 173 €	1 564 €	1 364 €
	181	1 055 €	1 173 €	1 564 €	1 364 €
	369	1 637 €	2 082 €	2 634 €	2 174 €
	71	1 585 €	1 789 €	2 053 €	1 779 €
	17	1 716 €	1 884 €	2 132 €	1 884 €
	96	2 085 €	2 413 €	2 817 €	2 511 €
	126	2 017 €	2 456 €	3 372 €	2 801 €
	52	1 211 €	1 211 €	1 211 €	1 273 €
	329	2 295 €	3 000 €	3 801 €	2 904 €
	215	2 883 €	3 375 €	4 070 €	3 369 €
	101	1 773 €	2 109 €	2 488 €	2 158 €
	10	1 093 €	1 315 €	1 543 €	1 340 €
	1 542	2 812 €	3 321 €	4 102 €	3 333 €
	1 084	3 000 €	3 493 €	4 298 €	3 598 €
	11	952 €	952 €	1 523 €	1 399 €
	208	2 635 €	2 843 €	3 503 €	3 046 €
	64	1 836 €	2 448 €	2 903 €	2 312 €
	40	2 195 €	2 957 €	3 521 €	2 845 €
	124	2 196 €	2 773 €	3 663 €	2 850 €
	10	3 584 €	4 121 €	4 661 €	3 863 €
	7	3 887 €	4 189 €	4 629 €	4 148 €

	PRIX AU M² DES TAB				
	nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	moyenne
	1 491	152 €	296 €	372 €	228 €
	185	238 €	279 €	349 €	218 €
	93	153 €	256 €	320 €	150 €
	61	212 €	331 €	503 €	278 €
	347	200 €	292 €	404 €	247 €
	84	371 €	402 €	435 €	336 €
	130	111 €	205 €	287 €	176 €
	30	159 €	288 €	330 €	270 €
	53	176 €	254 €	479 €	281 €
	6	78 €	89 €	148 €	103 €
	26	214 €	365 €	645 €	416 €
	320	123 €	204 €	336 €	203 €
	62	171 €	237 €	442 €	257 €
	146	217 €	264 €	366 €	283 €
	86	83 €	121 €	141 €	97 €
	14	122 €	128 €	157 €	131 €
	610	154 €	226 €	359 €	237 €
	213	270 €	400 €	480 €	338 €
	78	136 €	199 €	230 €	170 €
	113	139 €	254 €	356 €	191 €
	59	176 €	229 €	299 €	230 €
	82	135 €	171 €	220 €	172 €
	48	197 €	361 €	434 €	319 €
	29	110 €	152 €	180 €	156 €
	15	110 €	166 €	180 €	152 €
	8	101 €	132 €	135 €	160 €



PRIX AU M² DES TAB					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
1 315	139 €	196 €	262 €	262 €	177 €
120	173 €	279 €	343 €	343 €	230 €
106	194 €	280 €	346 €	346 €	228 €
92	147 €	207 €	305 €	305 €	161 €
60	191 €	263 €	323 €	323 €	185 €
6	82 €	88 €	88 €	88 €	91 €
7	40 €	146 €	189 €	189 €	86 €
78	129 €	164 €	210 €	210 €	163 €
38	129 €	156 €	168 €	168 €	156 €
13	85 €	118 €	175 €	175 €	126 €
12	203 €	213 €	219 €	219 €	203 €
282	107 €	165 €	223 €	223 €	145 €
12	126 €	213 €	263 €	263 €	207 €
91	83 €	154 €	210 €	210 €	125 €
12	69 €	104 €	162 €	162 €	109 €
33	97 €	110 €	206 €	206 €	142 €
11	164 €	262 €	328 €	328 €	249 €
56	133 €	171 €	211 €	211 €	156 €
23	149 €	205 €	210 €	210 €	160 €
9	84 €	109 €	326 €	326 €	153 €
718	154 €	205 €	261 €	261 €	191 €
29	158 €	167 €	254 €	254 €	190 €
98	152 €	187 €	238 €	238 €	185 €
32	131 €	287 €	364 €	364 €	231 €
55	136 €	161 €	190 €	190 €	142 €
95	165 €	214 €	290 €	290 €	206 €
31	132 €	231 €	238 €	238 €	191 €
16	259 €	740 €	740 €	740 €	1 332 €
71	100 €	177 €	215 €	215 €	118 €
158	185 €	239 €	297 €	297 €	189 €
42	78 €	301 €	426 €	426 €	375 €
18	146 €	188 €	200 €	200 €	193 €
26	134 €	223 €	298 €	298 €	175 €
25	71 €	119 €	121 €	121 €	108 €
21	87 €	119 €	150 €	150 €	114 €

PRIX AU M² DES APPARTEMENTS					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
1 488	1 493 €	2 140 €	2 755 €	2 755 €	2 156 €
121	1 967 €	2 390 €	2 782 €	2 782 €	2 354 €
121	1 967 €	2 390 €	2 782 €	2 782 €	2 354 €
192	538 €	1 900 €	2 487 €	2 487 €	1 714 €
156	538 €	1 209 €	2 442 €	2 442 €	1 454 €
24	2 685 €	3 097 €	3 459 €	3 459 €	3 167 €
11	1 900 €	2 208 €	2 351 €	2 351 €	2 243 €
24	1 567 €	1 800 €	2 560 €	2 560 €	2 006 €
18	1 567 €	1 818 €	2 762 €	2 762 €	2 178 €
167	1 085 €	1 085 €	2 596 €	2 596 €	1 573 €
48	1 052 €	1 680 €	2 596 €	2 596 €	1 919 €
36	1 085 €	1 085 €	1 085 €	1 085 €	1 086 €
23	694 €	694 €	808 €	808 €	832 €
24	1 806 €	4 382 €	4 695 €	4 695 €	2 869 €
27	695 €	1 030 €	1 160 €	1 160 €	992 €
978	1 598 €	2 180 €	2 678 €	2 678 €	2 326 €
50	1 430 €	1 745 €	2 344 €	2 344 €	1 886 €
140	1 493 €	1 876 €	2 316 €	2 316 €	1 895 €
9	1 523 €	1 711 €	1 865 €	1 865 €	1 705 €
22	1 752 €	1 888 €	2 229 €	2 229 €	1 914 €
25	1 984 €	2 100 €	2 204 €	2 204 €	2 308 €
125	2 140 €	2 801 €	3 533 €	3 533 €	2 729 €
16	1 685 €	2 122 €	2 751 €	2 751 €	2 112 €
96	2 111 €	2 777 €	3 693 €	3 693 €	2 728 €
438	1 436 €	2 212 €	2 916 €	2 916 €	2 348 €
38	1 912 €	1 973 €	2 354 €	2 354 €	2 101 €
24	2 562 €	2 972 €	3 269 €	3 269 €	2 739 €
6	1 386 €	1 423 €	1 486 €	1 486 €	1 409 €
6	1 386 €	1 423 €	1 486 €	1 486 €	1 409 €

PRIX DES MAISONS					
nb_bien	quartile1	mediane	quartile3	quartile3	moyenne
2 836	109 000 €	175 000 €	259 000 €	259 000 €	195 114 €
169	136 000 €	240 000 €	305 000 €	305 000 €	243 916 €
135	161 000 €	267 000 €	325 000 €	325 000 €	267 561 €
28	81 500 €	124 500 €	150 500 €	150 500 €	125 980 €
263	135 000 €	205 000 €	313 250 €	313 250 €	233 712 €
132	150 000 €	217 600 €	300 000 €	300 000 €	228 316 €
26	99 933 €	148 825 €	205 000 €	205 000 €	149 143 €
38	150 000 €	254 000 €	430 000 €	430 000 €	301 109 €
57	145 600 €	237 500 €	368 300 €	368 300 €	250 649 €
204	101 500 €	173 500 €	240 000 €	240 000 €	179 444 €
21	42 500 €	87 500 €	152 280 €	152 280 €	108 585 €
81	95 000 €	160 000 €	208 000 €	208 000 €	158 102 €
27	172 500 €	235 000 €	328 475 €	328 475 €	246 652 €
61	139 725 €	210 000 €	250 000 €	250 000 €	202 623 €
587	100 000 €	150 000 €	214 500 €	214 500 €	165 638 €
51	85 000 €	110 000 €	193 300 €	193 300 €	145 612 €
6	52 500 €	80 000 €	171 500 €	171 500 €	97 167 €
216	110 000 €	170 000 €	217 000 €	217 000 €	182 908 €
37	117 500 €	147 500 €	192 000 €	192 000 €	160 141 €
15	40 336 €	61 649 €	94 800 €	94 800 €	71 401 €
59	109 000 €	140 000 €	182 000 €	182 000 €	156 657 €
95	100 000 €	170 000 €	218 000 €	218 000 €	172 499 €
70	59 792 €	186 000 €	245 000 €	245 000 €	178 904 €
28	90 000 €	129 000 €	158 000 €	158 000 €	132 180 €
1 520	110 000 €	182 000 €	265 210 €	265 210 €	201 785 €
41	123 000 €	190 000 €	262 605 €	262 605 €	221 239 €
267	113 500 €	208 000 €	272 062 €	272 062 €	208 438 €
172	118 000 €	180 000 €	255 000 €	255 000 €	188 418 €
121	140 000 €	185 000 €	260 000 €	260 000 €	201 485 €
102	89 000 €	140 000 €	183 500 €	183 500 €	153 237 €
47	156 000 €	238 400 €	310 000 €	310 000 €	244 261 €
166	60 714 €	77 500 €	125 000 €	125 000 €	148 347 €
119	109 882 €	169 390 €	253 000 €	253 000 €	196 350 €
182	113 750 €	202 658 €	308 375 €	308 375 €	222 712 €
71	187 500 €	285 000 €	398 800 €	398 800 €	324 411 €
75	110 000 €	190 000 €	275 000 €	275 000 €	209 458 €
96	120 000 €	160 000 €	248 815 €	248 815 €	175 809 €
93	56 000 €	92 256 €	125 000 €	125 000 €	96 637 €
76	57 261 €	98 628 €	125 000 €	125 000 €	98 054 €
10	56 000 €	66 000 €	102 500 €	102 500 €	71 833 €
6	80 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	118 667 €

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 photographiques et illustrations: AGORAH, VECTORTWINS/CREATIVEART/FREEPIK
© 2017



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com