Note de conjoncture immobilière

Chiffres de l'immobilier de juillet 2024 à juillet 2025 à La Réunion

– Novembre 2025 –

Chambre des notaires
de La Réunion et de Mayotte

Le mot du président

« Nous sommes heureux de vous présenter la note de conjoncture immobilière réalisée par la Chambre des notaires de la Réunion et de Mayotte, présentant les chiffres médians des transactions à la vente constatés à La Réunion de juillet 2024 à juillet 2025. Les prix se stabilisent dans des volumes qui restent faibles par rapport au plus haut de 2022.

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 subroger à une estimation ou une expertise. » — Bertrand MACE, Président de la Chambre des notaires de La Réunion et de Mayotte

Synthèse

Des volumes annuels qui se stabilisent sur les niveaux de 2024

- Le début d'année 2025 marque la fin de la baisse des volumes initiée depuis fin 2022 pour les appartements anciens et les maisons anciennes. En revanche, la baisse des transactions se poursuit pour les segments appartements neufs et terrains (nombre de transaction divisées par 2 par rapport à 2023).

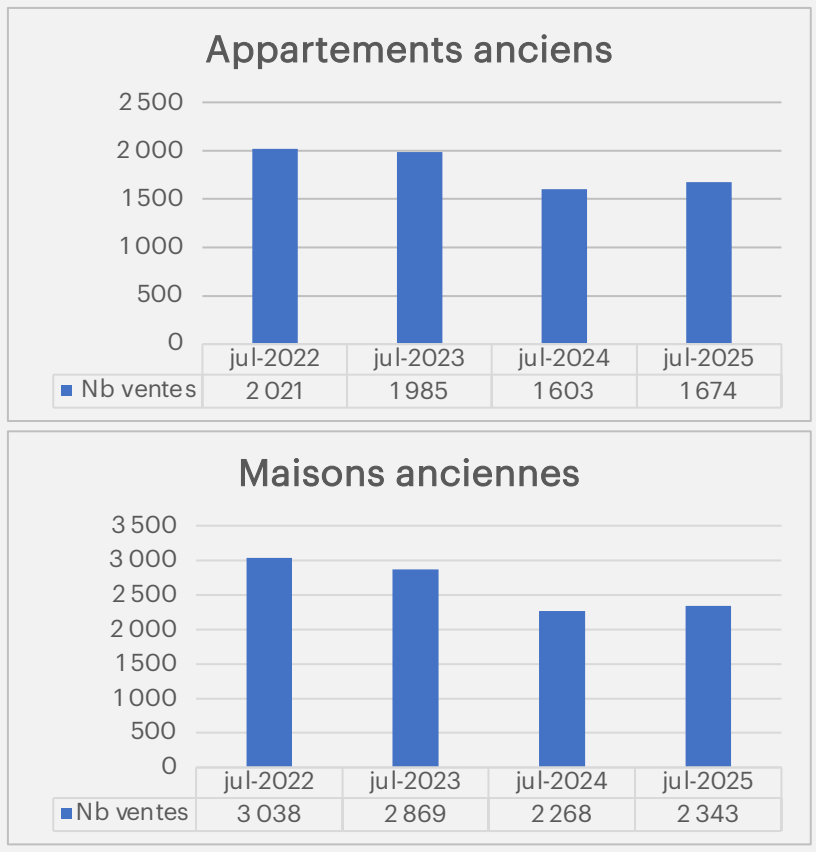


Tableau 1 – Volume de transaction de 2022 à 2025 (source PERVAL)

- Les volumes restent encore cette année très en-deçà des plus hauts constatés en 2022 et 2023. La poursuite de l'effondrement des volumes dans le neuf est préoccupante

Et pour les prix ?

- Comme en 2024, la baisse ou la stagnation des volumes ne signifie pas baisse des prix. La tendance à la hausse observée lors des dernières années perdure, mais est beaucoup plus mesurée avec une augmentation de +4% des prix médians sur un an à fin juin 2024 pour les appartements anciens et +5% pour les appartements neufs. **Les prix pour les maisons anciennes ne progressent plus depuis 2 ans.**

+ 4,0%
pour les appartements anciens

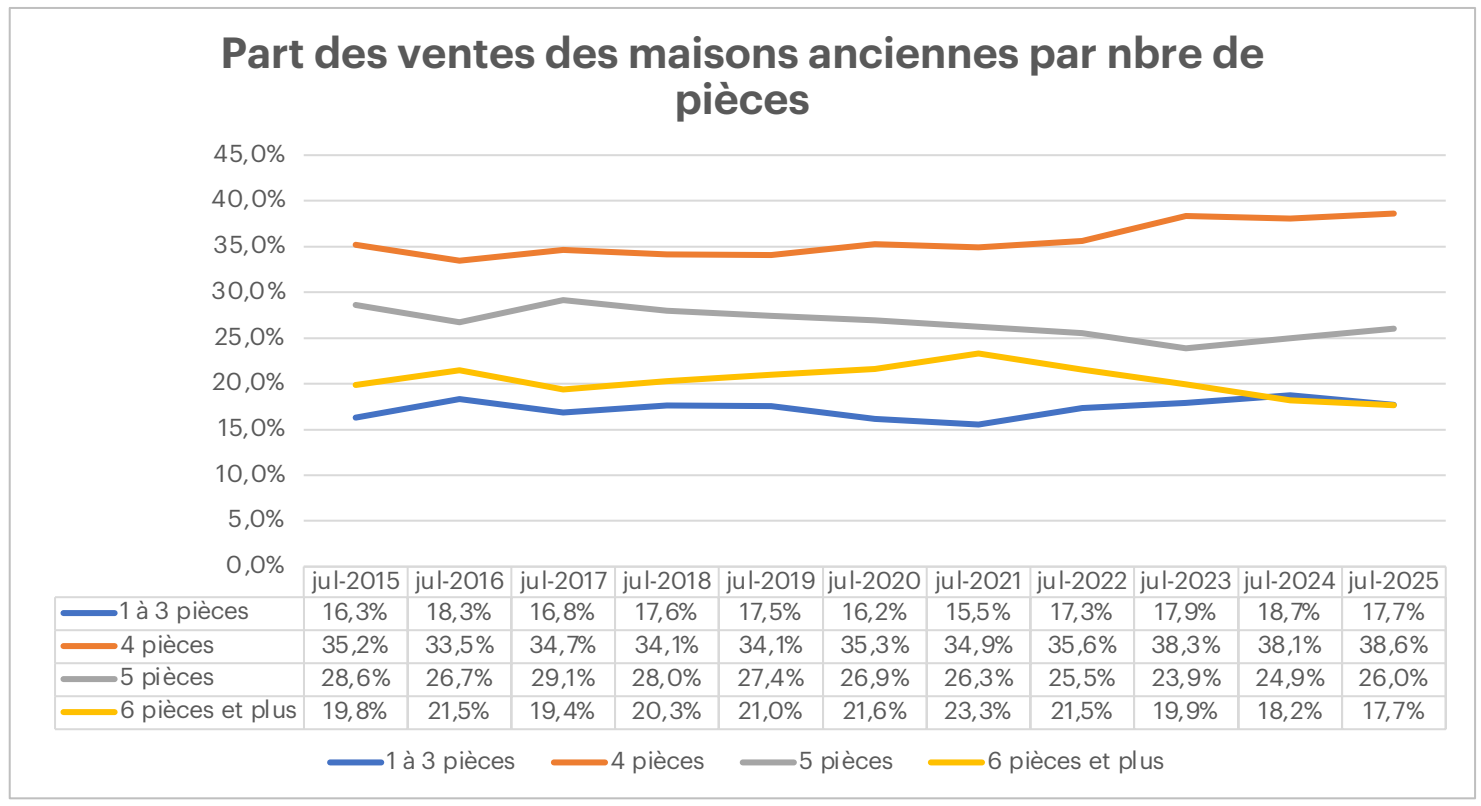
+ 5,0%
pour les appartements neufs

0,0%
pour les maisons anciennes

1. Répartition des volumes de ventes

Maisons anciennes

- La part des ventes des maisons ayant au plus 4 pièces est toujours plus importante. Ces maisons représentent aujourd'hui 58% des ventes contre 55% il y a un an.

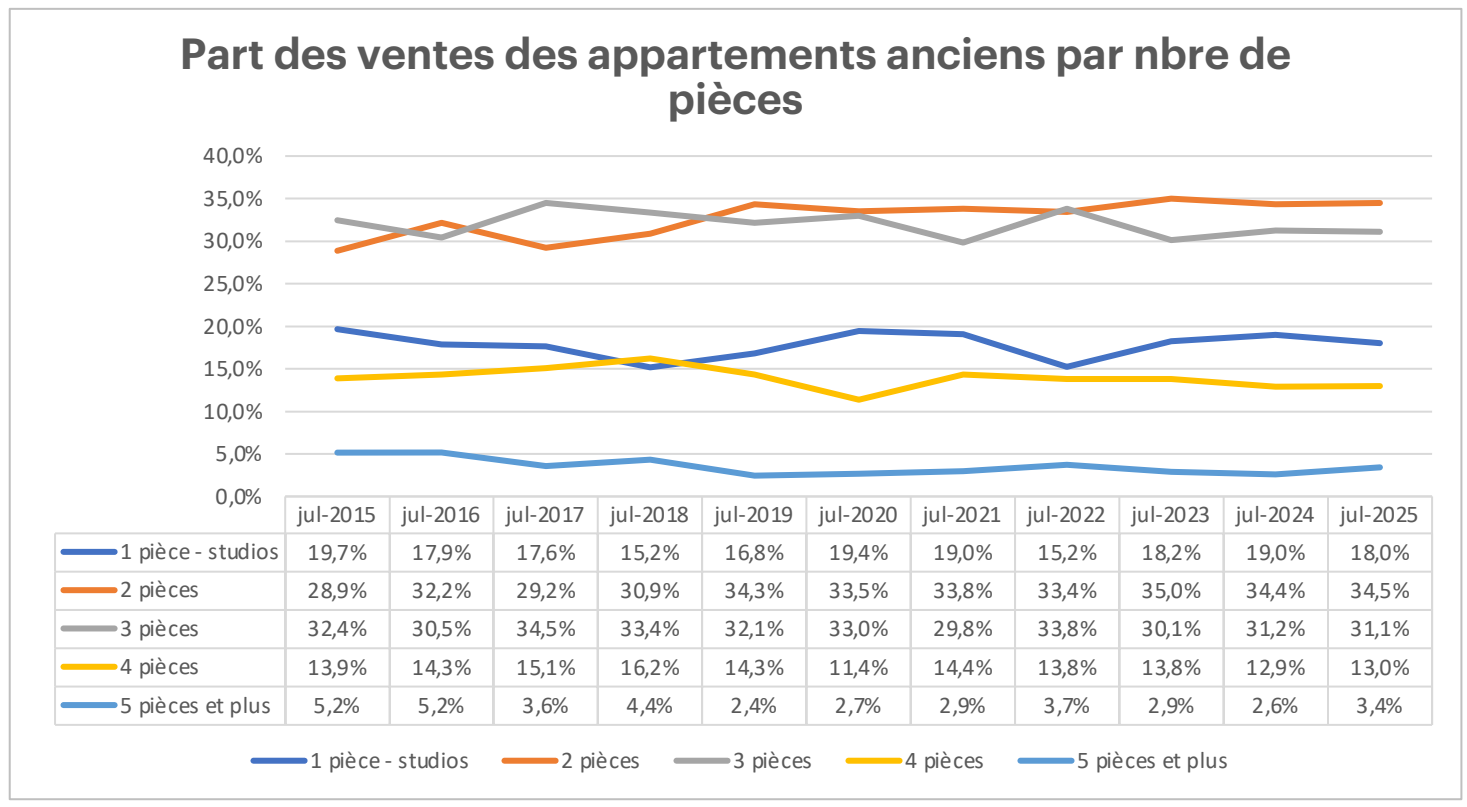


	jul-2015	jul-2016	jul-2017	jul-2018	jul-2019	jul-2020	jul-2021	jul-2022	jul-2023	jul-2024	jul-2025
1 à 3 pièces	16,3%	18,3%	16,8%	17,6%	17,5%	16,2%	15,5%	17,3%	17,9%	18,7%	17,7%
4 pièces	35,2%	33,5%	34,7%	34,1%	34,1%	35,3%	34,9%	35,6%	38,3%	38,1%	38,6%
5 pièces	28,6%	26,7%	29,1%	28,0%	27,4%	26,9%	26,3%	25,5%	23,9%	24,9%	26,0%
6 pièces et plus	19,8%	21,5%	19,4%	20,3%	21,0%	21,6%	23,3%	21,5%	19,9%	18,2%	17,7%

Tableau 2 – Part des ventes des maisons anciennes par nbre de pièces (source PERVAL)

Appartements anciens et neufs

- Les appartements anciens de 2 et 3 pièces représentent plus de 65 % des volumes de transactions. Le tiers des volumes restant se répartit entre les appartements 1 pièce/ studio et les appartements de 4 pièces et plus.

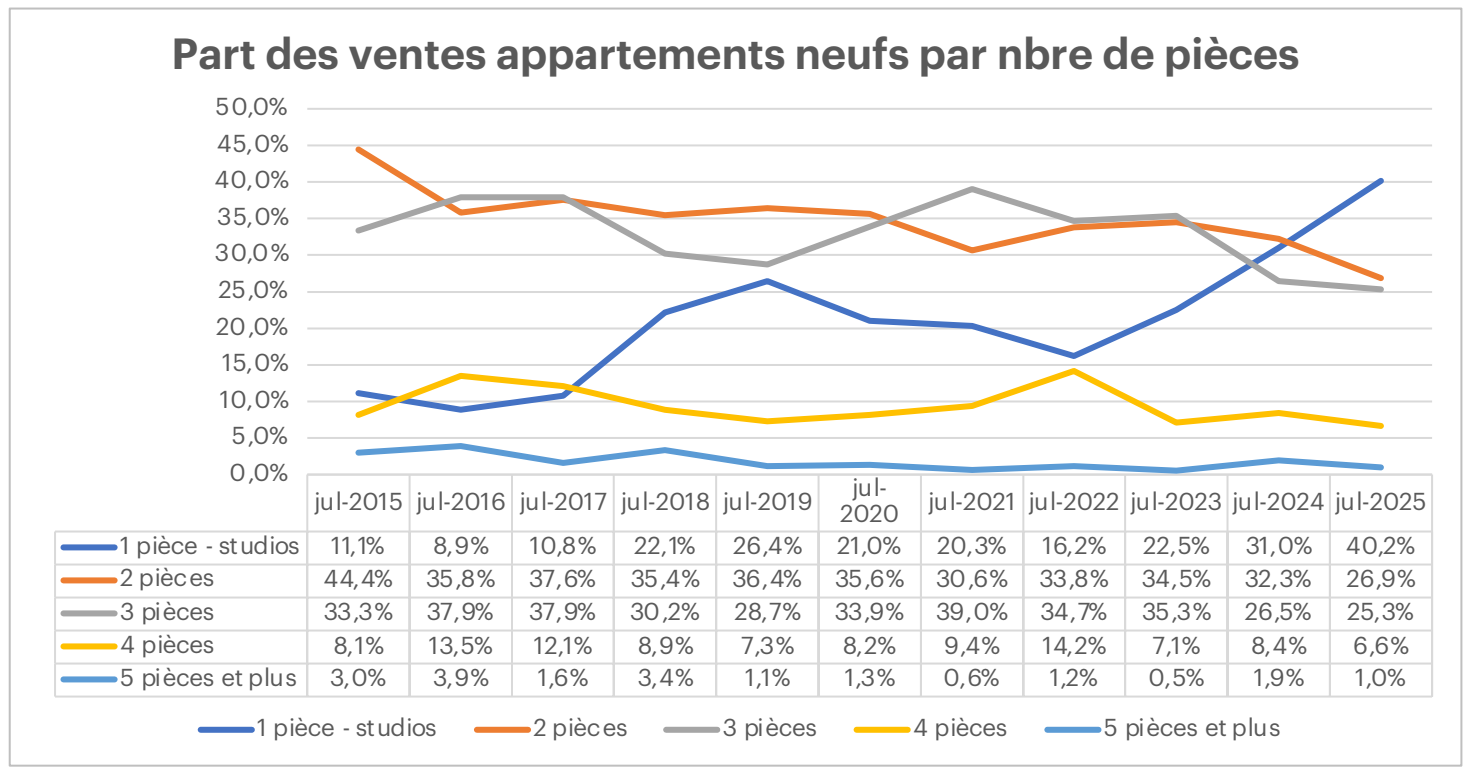


	jul-2015	jul-2016	jul-2017	jul-2018	jul-2019	jul-2020	jul-2021	jul-2022	jul-2023	jul-2024	jul-2025
1 pièce - studios	19,7%	17,9%	17,6%	15,2%	16,8%	19,4%	19,0%	15,2%	18,2%	19,0%	18,0%
2 pièces	28,9%	32,2%	29,2%	30,9%	34,3%	33,5%	33,8%	33,4%	35,0%	34,4%	34,5%
3 pièces	32,4%	30,5%	34,5%	33,4%	32,1%	33,0%	29,8%	33,8%	30,1%	31,2%	31,1%
4 pièces	13,9%	14,3%	15,1%	16,2%	14,3%	11,4%	14,4%	13,8%	13,8%	12,9%	13,0%
5 pièces et plus	5,2%	5,2%	3,6%	4,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,7%	2,9%	2,6%	3,4%

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

Dans le neuf, des surfaces toujours plus petites

- Le constat effectué lors des précédentes notes de conjoncture concernant la prédominance des petites surfaces est toujours plus marqué. 2/3 des volumes se concentrent sur les 2 pièces et moins. Les appartements de 4 pièces et plus ne représentent que 8% des volumes contre 16% dans l'ancien.



	jul-2015	jul-2016	jul-2017	jul-2018	jul-2019	jul-2020	jul-2021	jul-2022	jul-2023	jul-2024	jul-2025
1 pièce - studios	11,1%	8,9%	10,8%	22,1%	26,4%	21,0%	20,3%	16,2%	22,5%	31,0%	40,2%
2 pièces	44,4%	35,8%	37,6%	35,4%	36,4%	35,6%	30,6%	33,8%	34,5%	32,3%	26,9%
3 pièces	33,3%	37,9%	37,9%	30,2%	28,7%	33,9%	39,0%	34,7%	35,3%	26,5%	25,3%
4 pièces	8,1%	13,5%	12,1%	8,9%	7,3%	8,2%	9,4%	14,2%	7,1%	8,4%	6,6%
5 pièces et plus	3,0%	3,9%	1,6%	3,4%	1,1%	1,3%	0,6%	1,2%	0,5%	1,9%	1,0%

Tableau 4 – Part des ventes des appartements neufs par nombre de pièces (source PERVAL)

2. Évolution des prix sur 10 ans

Appartements, des prix qui continuent de croitre dans un marché sans volume

- Les prix médians sont toujours orientés à la hausse. Cette augmentation est cette année contenue (4% d'augmentation). Elle était pour mémoire de 3% en 2024 et de 9% lors de la note de mai 2023.
- L'écart de prix entre les appartements anciens et neufs continue à se creuser.

	Appartements anciens	Appartements neufs
Prix médian	€2 700	€5 230
Évolution sur 1 an	4,0%	5,0%
Évolution sur 5 ans	30,0%	24,3%
Évolution sur 10 ans	30,0%	36,5%

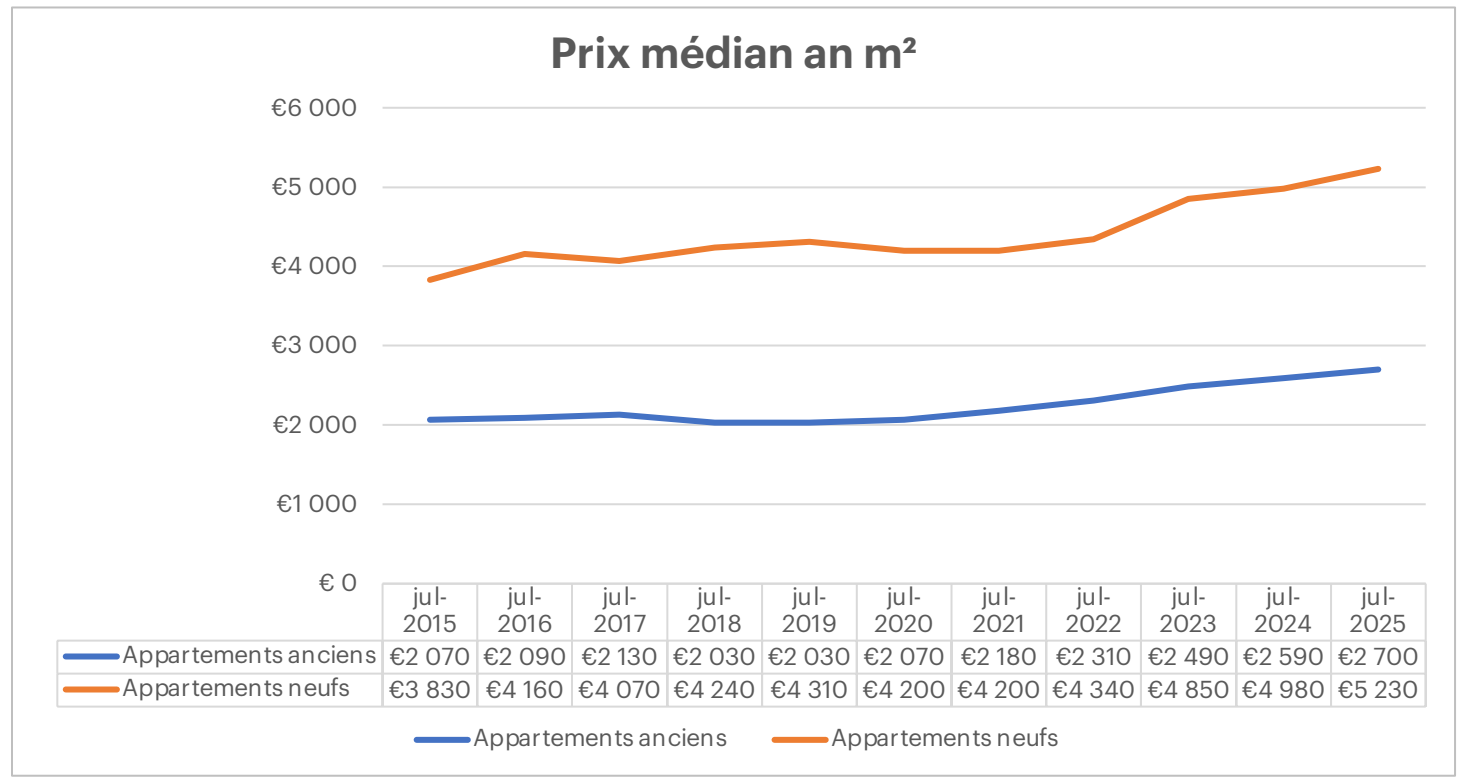


Tableau 5 – Évolution des prix au m² (source PERVAL)

Stagnation des prix pour les maisons anciennes

- Les prix médians pour les maisons anciennes se sont stabilisés sur un an dans de faible volume. Ils n'ont progressé que de 3,5% sur 4 ans..
- Les prix des terrains à bâtir se stabilisent à la baisse également depuis 5 ans .

	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Prix médian	€240 000	€94 700
Évolution sur 1 an	0%	-6%
Évolution sur 5 ans	12%	-6%
Évolution sur 10 ans	26%	5%

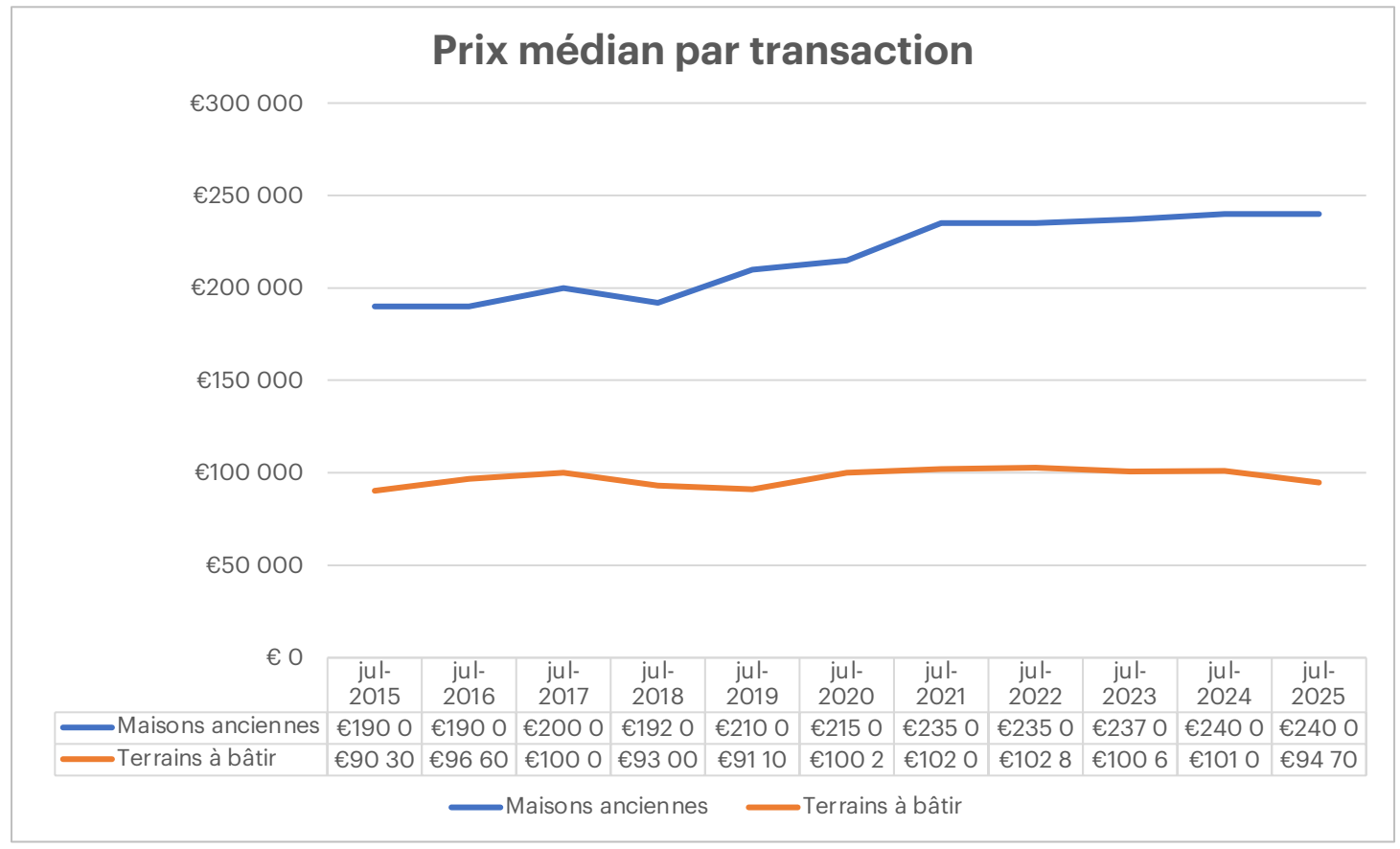


Tableau 6 – Évolution des prix à la transaction maisons anciennes et terrains à bâtir (source PERVAL)

Les remarques faites lors des précédentes notes immobilières restent d'actualité. La diminution des volumes entamée en 2022 et l'augmentation des taux de crédit immobilier par rapport à cette même période nous invite à rester très prudents concernant l'évolution des prix.

La diminution des taux de ces derniers mois peut soutenir les volumes et avoir un impact sur les prix. Nous resterons attentifs afin de valider l'impact de ces baisses sur les prix et les volumes.

Chambre des notaires de La Réunion et de Mayotte

3. Appartements anciens

Des prix en légère hausse dans des volumes qui se resserrent

- Selon les données notariales issues de PERVAL, le prix médian des appartements anciens est de 2 700 €/m², en hausse de 4%. Les prix se stabilisent dans des volumes qui augmentent faiblement.

Les prix par commune

- Nous constatons une augmentation quasi généralisée des prix sur le segment des appartements anciens, que ce soit pour le prix au m² ou pour le prix de vente des biens. La grande hétérogénéité des prix sur ce segment de ventes au sein d'une même ville et entre les différentes villes référencées perdure.
- Il est important de noter que les villes présentent dans le tableau ci-dessous sont les villes disposant de suffisamment de transactions sur une année.

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m²	Prix du m² médian	1er quartile prix au m²	3ème quartile prix au m²	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane (en m²)
Saint-Denis	4,4%	€2 510	€2 100	€2 990	€115 000	0,0%	49
Saint-Pierre	-2,0%	€2 980	€2 340	€3 530	€155 300	-3,9%	57
Le Tampon	4,8%	€2 170	€1 780	€2 520	€101 900	1,9%	53
Saint-André	5,4%	€1 660	€1 200	€1 820	€67 100		54
Sainte-Marie	4,6%	€2 350	€2 000	€2 650	€116 300	2,0%	51
L'Étang-Salé		€3 190	€2 840	€3 920	€230 000		71
La Possession	-1,2%	€2 680	€2 310	€3 100	€150 500	3,7%	57
Saint-Leu	13,6%	€4 690	€3 830	€5 370	€251 700	11,9%	55
Saint-Paul	-0,7%	€4 960	€4 010	€5 940	€253 100	9,2%	56

Tableau 7 – Prix au m² (source PERVAL) – *les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (20 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 des précédentes notes 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 analyse après analyse.

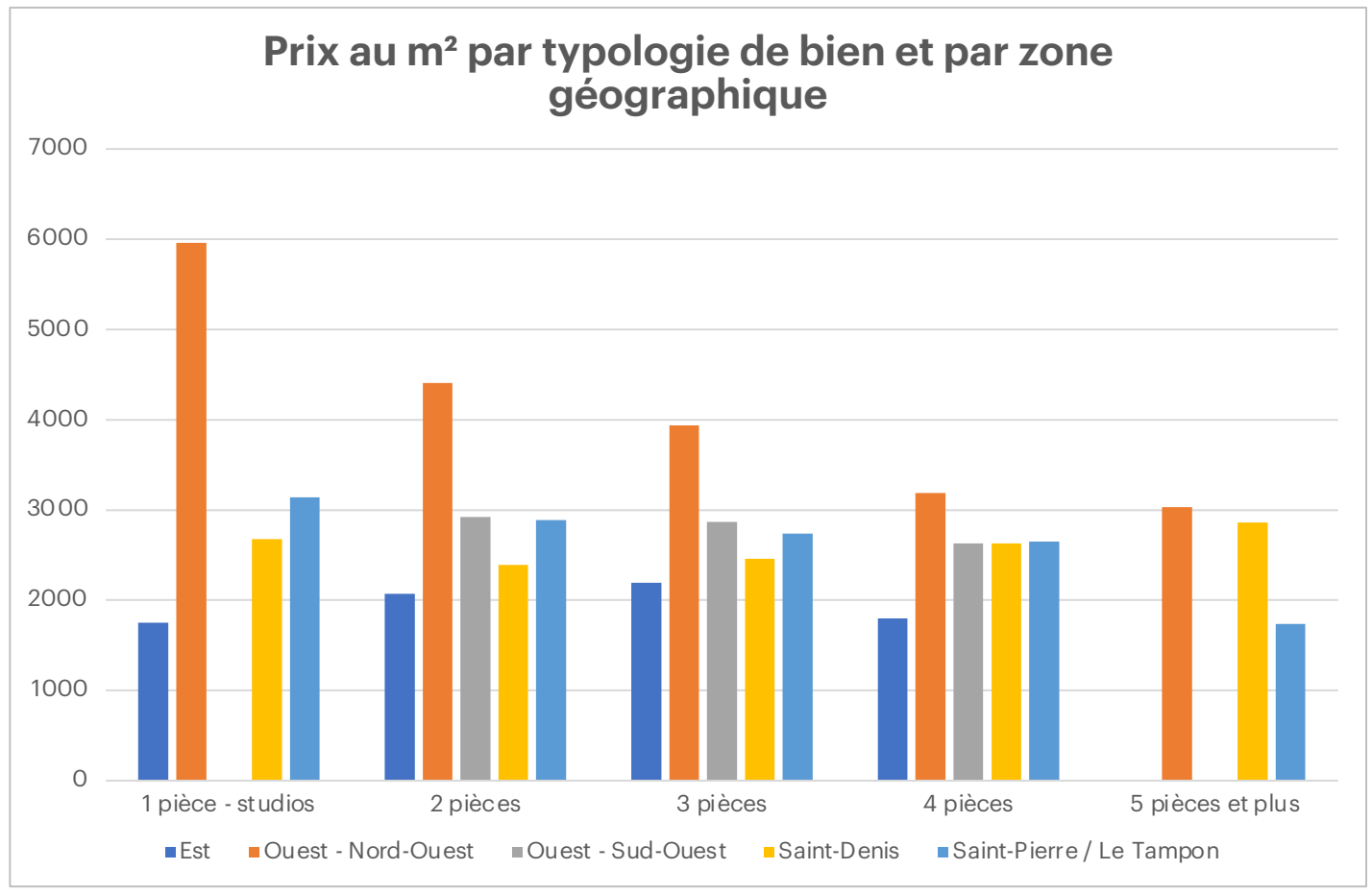


Tableau 8 – Prix au m² par nombre de pièces et par secteur notarial (source PERVAL)

Chambre des notaires de La Réunion et de Mayotte

4. Appartements neufs

Les prix par commune

- Les prix se stabilisent sur ce segment dans des volumes de ventes encore très faibles.
  Nous constatons à l'échelle de La Réunion une augmentation des prix (+5%) des prix médians au m². Les prix du troisième quartile sont supérieurs à 5.500 € dans de nombreuses villes (Saint-Denis, Saint-Pierre, L'Etang-Salé, Saint-Leu, Saint-Paul).
- Dans la continuité des précédentes études, les prix au m² augmentent fortement sur un certain nombre de villes. La croissance des prix est pour le Tampon de +18%.
- Autre point remarquable, nous pouvons constater des surfaces habitables médianes très faibles dans certaines villes notamment à Saint-Pierre, Saint-Denis et au Tampon (villes étudiantes) (idem à la précédente note de conjoncture).

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m²	Prix du m² médian	1er quartile prix au m²	3ème quartile prix au m²	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane (en m²)
Saint-Denis	4,3%	€5 420	€4 860	€5 720	€160 900	17,4%	28
Saint-Pierre	0,3%	€5 120	€4 840	€5 660	€136 400		27
Le Tampon	18,7%	€5 950	€5 570	€6 070	€133 600	0,5%	22
Saint-Leu	-5,3%	€4 960	€4 400	€5 730	€295 500	-3,1%	63
Saint-Paul	4,1%	€5 040	€4 650	€5 490	€276 400	-1,3%	58

Tableau 9 – Prix des appartements neufs vendus (source PERVAL) – *les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (20 transactions minimum)*
** non pertinent du fait des volumes non significatifs*

Prix au m² en fonction de la nature des biens

- Le prix au m² par secteur dépend fortement de la nature du bien. En effet pour exemple, sur le secteur de Saint-Denis, les prix au m² médians varient de 5 500 €/m² pour les studios à 4 510€/m² pour les 3 pièces.
- Les prix médians des petites surfaces continuent à porter les prix vers le haut.

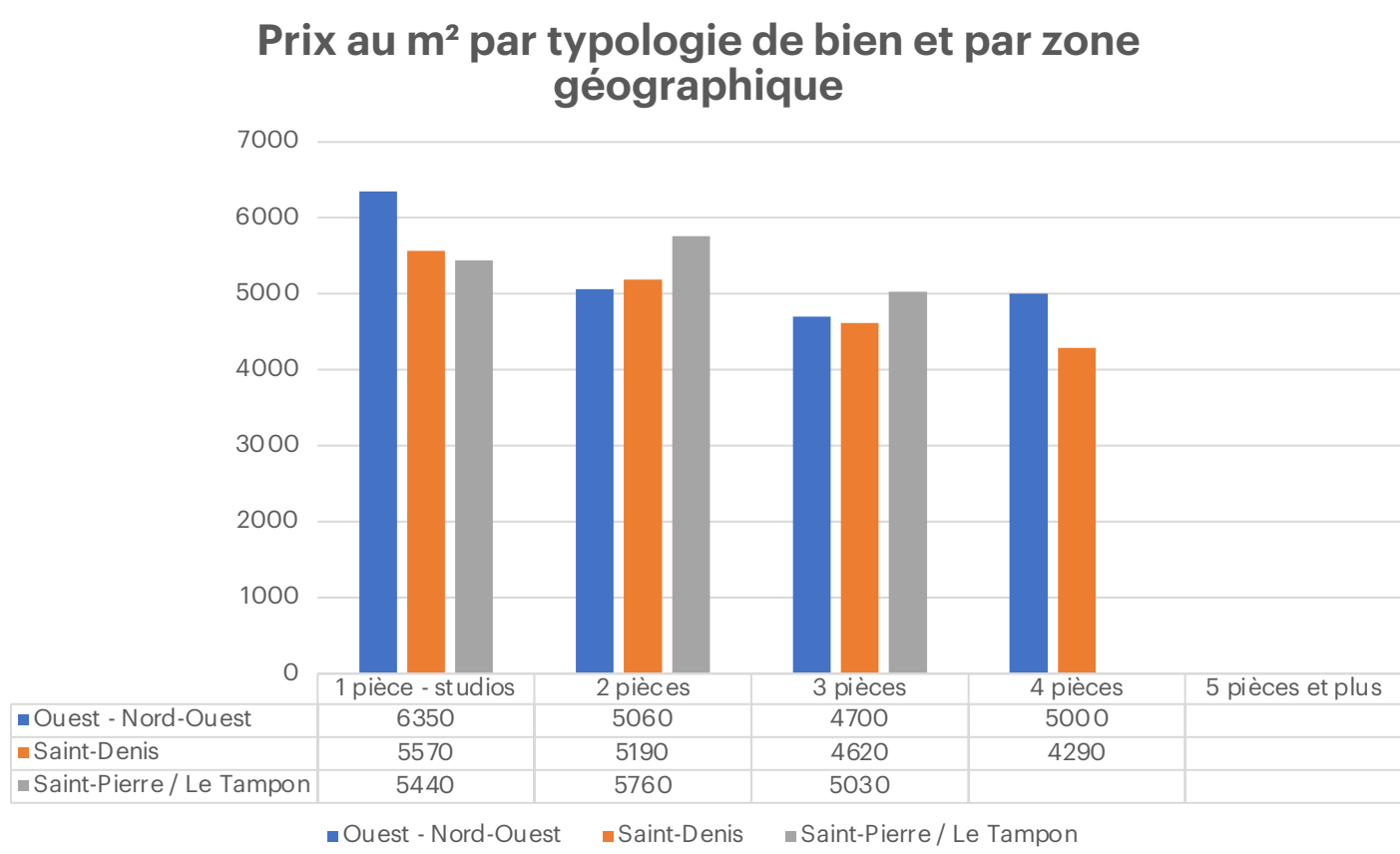


Tableau 10 – Prix au m² par nombre de pièces et par secteur notarial (source PERVAL)

Chambre des notaires
de La Réunion et de Mayotte

5. Maisons anciennes

Les prix par commune

- A l'échelle de La Réunion, nous constatons une stagnation des prix sur un an. Cette évolution des prix demeure très contrastée lorsque l'analyse porte sur les prix médians par commune, avec des baisses et des hausses significatives qui ne permettent toujours pas de tirer des conclusions fortes concernant l'évolution des prix des maisons anciennes. Ce constat est identique à la précédente note de conjoncture.

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 m²)	Superficie de terrain médiane (en m²)
Saint-Denis	-4,7%	€300 000	€180 000	€409 500	100	490
Saint-Pierre	-6,5%	€261 700	€186 000	€348 300	100	430
Le Tampon	-4,8%	€200 000	€160 000	€250 000	100	520
Bras-Panon		€195 500	€118 800	€287 500	105	440
La Plaine-des-Palmistes	-10,0%	€166 500	€147 700	€208 000	100	560
Saint-André	1,3%	€172 000	€110 000	€250 000	90	440
Saint-Benoît	3,2%	€160 000	€110 000	€225 600	91	490
Sainte-Marie		€266 300	€187 000	€343 200	100	460
Sainte-Suzanne		€210 000	€165 800	€255 600	91	470
Petite-Île	-3,9%	€224 000	€160 000	€280 000	100	490
Saint-Joseph	5,9%	€180 000	€135 000	€254 500	100	480
Saint-Philippe	-11,9%	€137 100	€90 000	€160 000	87	360
Les Avirons		€333 800	€240 000	€434 500	100	480
Entre-Deux	-14,5%	€177 500	€93 500	€282 500	83	390
L'Étang-Salé	-6,2%	€383 500	€235 000	€499 900	100	540
Saint-Louis	2,8%	€200 500	€145 000	€280 000	94	430
Le Port		€150 000	€98 000	€280 000	80	250
La Possession	0,9%	€345 000	€270 000	€430 000	100	460
Saint-Leu	13,7%	€337 600	€220 000	€430 000	100	490
Saint-Paul	11,2%	€390 100	€261 000	€610 000	105	520

Tableau 11 – Prix des maisons vendues (source PERVAL) – *les communes présentes dans le tableau sont celles disposant d'un volume de transactions suffisant (20 transactions minimum)*
** non pertinent du fait des volumes non significatifs*

Des prix médians qui se stabilisent

- L'évolution des prix médians est contrastée ces dernières années sur La Réunion. Alors que les prix médians des transactions évoluent peu sur les secteurs est et nord, ils poursuivent leur croissance dans l'ouest et le sud de l'ile.

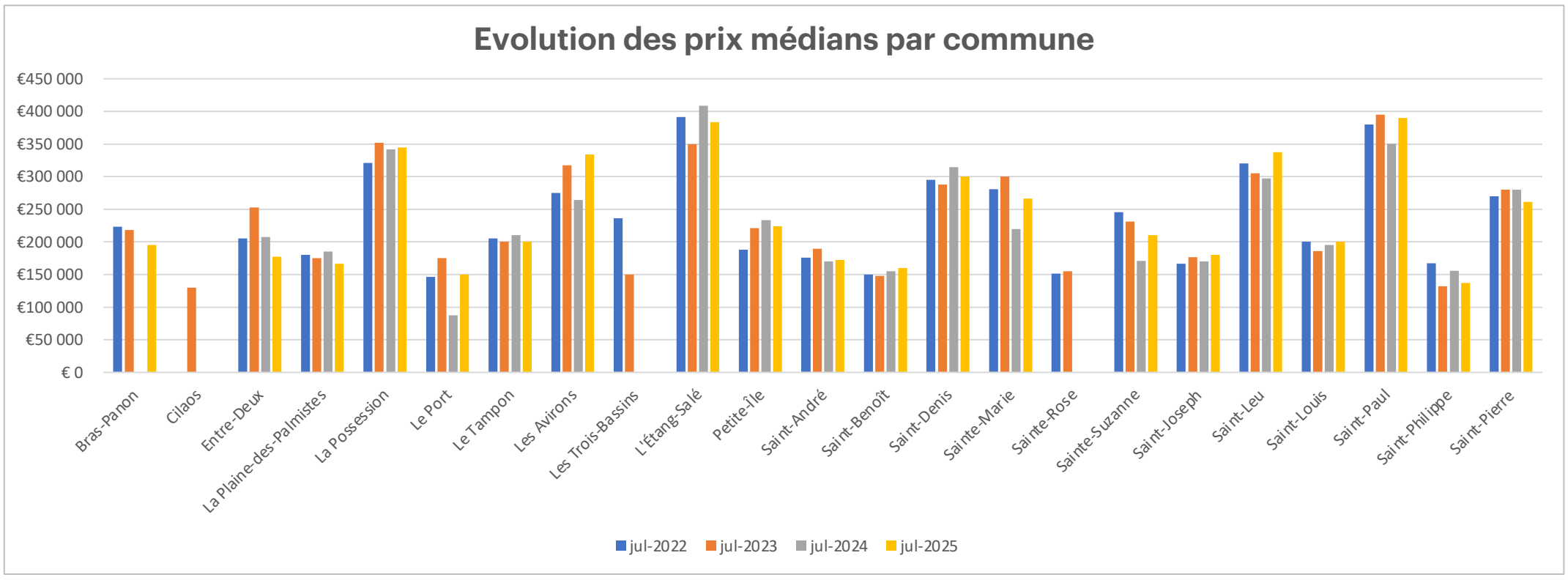


Tableau 12 – Maisons anciennes : évolution des prix médians par commune (source PERVAL)

Chambre des notaires de La Réunion et de Mayotte

6. Terrains à bâtir

Les prix commune par commune

- Des évolutions contrastées tant en termes de variations du prix au m², qu'en termes de prix de vente sur 1 an est le principal constat dressé pour cette note de conjoncture concernant les terrains à bâtir. L'hétérogénéité des prix de vente sur ce segment entre les différentes villes référencées reste également notable. Par ailleurs, les villes disposant des prix médians au m² les plus élevés demeurent les villes où la superficie de terrain médiane vendue sont les plus petites.

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m²	Prix du m² 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 m²)
Saint-Denis	-3,3%	€309	€131 600	€95 000	€163 300	0,5%	460
Saint-Pierre	-13,7%	€290	€117 000	€84 000	€150 000	-8,8%	410
Le Tampon	12,4%	€201	€91 000	€83 100	€121 900	-9,0%	470
Saint-André	5,0%	€241	€96 800	€85 800	€109 000	-14,7%	440
Saint-Benoît	-9,5%	€152	€76 900	€59 000	€90 000	-7,3%	430
Sainte-Marie	1,6%	€449	€150 000	€128 100	€162 500	8,4%	390
Sainte-Suzanne	6,6%	€340	€101 300	€80 600	€116 600	-1,2%	340
Petite-Île	-19,7%	€188	€91 500	€60 000	€120 700	-7,6%	500
Saint-Joseph	13,4%	€171	€75 000	€59 900	€100 000	-6,3%	460
Saint-Louis	-13,5%	€204	€87 000	€59 000	€110 000	-7,5%	390
La Possession	10,9%	€358	€160 700	€94 700	€185 000	12,4%	470
Saint-Leu	-0,3%	€167	€81 800	€58 700	€150 000	2,3%	470
Saint-Paul	-19,8%	€197	€92 300	€17 600	€154 000	-17,9%	420

Tableau 13 – 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*

Méthodologie

Les données statistiques qui sont ici présentées font référence à des ventes qui ont été conclues entre le 1er aout 2024 et le 31 juin 2025 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 influer 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 assujetti 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 :

Site web : www.chambre-reunion.notaires.fr

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

Email : chambre.reunion@notaires.fr

Chambre des notaires
de La Réunion et de Mayotte