

ÎLE DE LA RÉUNION



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À LA RÉUNION

La croissance vigoureuse de la population réunionnaise s'accompagne d'une nécessité de construction de près de **9000** logements par an.

OFFRE DE LOGEMENTS

De 1999 à 2004, on peut considérer que 36 000 logements sont déjà sortis de terre. Il faut encore prévoir le renouvellement du parc fragilisé par un grand nombre de constructions en matériaux légers. La Réunion doit construire ou reconstruire d'ici à 2020, 70% du parc de logements actuel soit environ 9000 logements par an pendant 20 ans.



TYPOLOGIE DE L'OFFRE UN MARCHÉ TENDU

■ **LA MAISON INDIVIDUELLE PLÉBISCITÉE**
73% des ventes dans le neuf se font pour les maisons de 4 ou 5 pièces en 2002.

■ **FORTE INFLUENCE DE LA DÉFISCALISATION**
■ **Développement du collectif**

En 1992, la vente de biens immobiliers dans le collectif ne représentait que 20% des transactions, cette proportion atteint 40% en 2004. 2/3 d'appartements neufs sur le marché immobilier de la Réunion.

■ **Réduction de la surface de l'habitat**
Les appartements neufs de type F1 représentent 35% des ventes en 2004 ; ceux de plus de 5 ans sont plus souvent de type F3. Les grands appartements de 4 pièces sont plus rares, moins de 13% alors qu'ils représentent un tiers du marché dans l'ancien.

■ **RARETÉ DU FONCIER : TENSION SUR LES PRIX**
L'écart entre le nombre de biens bâtis et les terrains à bâtir mis en vente ne cesse de se rapprocher depuis 1999. Entre 1992 et 2003, les prix moyens des terrains à bâtir ont augmenté de +125%.



URBANISATION LIMITÉE DE PAR LA RARETÉ DU FONCIER

■ **60 % DU TERRITOIRE CONSTITUÉ D'ESPACES NATURELS INACCESSIBLES**

Les zones d'habitat, les zones d'activités économiques et les espaces agricoles se concentrent essentiellement sur les 'espaces littoraux' et les 'premières pentes'.

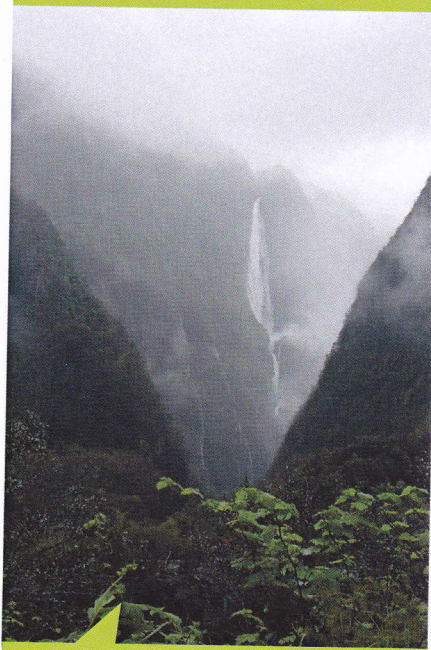
■ **UNE ABSENCE DE MAITRISE DU FONCIER**

Les besoins en logements représentent 7000 ha de terrains qu'il faudra maîtriser. Et pourtant aujourd'hui, on ne compte que 1100 ha maîtrisés par les communes de la Réunion dont seulement la moitié sera urbanisable à court et moyen terme compte tenu de la localisation.

VOLUME DES TRANSACTIONS UN RECORD EN 2004

7569 transactions réalisées sur l'année 2004
soit 751 million d'euros
un record !

2,8% de l'ensemble du parc immobilier de l'île a ainsi fait l'objet d'une transaction.



ÎLE DE LA RÉUNION



PRÉSENTATION GÉNÉRALE HISTOIRE

INSTALLATION DES PREMIERS COLONS

Les premiers colons s'installent vers 1663, accompagnés de serveurs malgaches.

Tandis que la culture du café et de la canne à sucre se développe, la main d'œuvre provenant des négriers est issue des côtes malgaches et est-africaines. La population blanche des origines devient minoritaire.

ABOLITION DE L'ESCLAVAGE

L'esclavage est aboli en 1848, mais la canne à sucre nécessite toujours plus de main d'œuvre : on fait alors appel à des volontaires indiens et africains. La culture de la vanille se développe, le label «Bourbon» devient une référence mondiale.

STATUT DE DOM

19 mars 1946 : l'île obtient le statut de Département d'Outre-Mer.

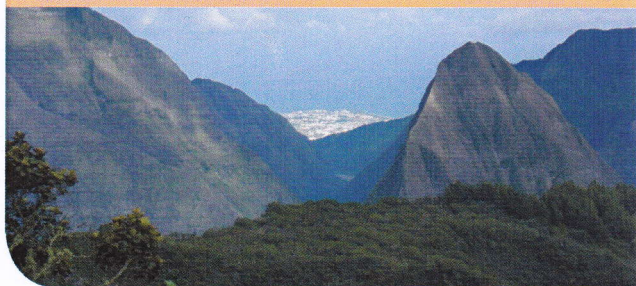


LES FLUX MIGRATOIRES

La Réunion compte 753 600 habitants aux origines diverses et souvent multiples.

- **Les Français** : les premiers colons originaires de l'ouest et du nord de la France.
- **Les Malgaches** : venus au début de la colonisation pendant la période la Compagnie des Indes.
- **Les Indiens Tamouls** : après l'abolition de l'esclavage, l'immigration indienne prend un rythme élevé.
- **Les Africains** arrivent ensuite et viennent des côtes orientales de l'Afrique.
- **Les Chinois** originaires pour la plupart de Canton arrivent après 1875, ils se livrent à des activités commerciales.
- **Les Indiens musulmans** : connaissent leur période d'immigration vers 1910. Ils s'établissent dans les zones urbaines comme tailleurs d'habit ou marchands de tissus.
- Au cours des années 90, les trois quarts des arrivants sont **venus de métropole**, 1 métropolitain sur 3 est natif de la Réunion.

Des termes plus ou moins familiers subsistent pour désigner les origines respectives : «cafre» pour les noirs aux traits africains, «malbar» pour les indiens, «zarab» pour les indiens musulmans, «yab» pour les blancs de condition modeste des Hauts de l'île...



DÉMOGRAPHIE

753 600 HABITANTS RECENCÉS

L'île compte 753 600 habitants recensés (source INSEE 2003), dont la moitié a moins de vingt-cinq ans. Le mouvement naturel des naissances et des décès devrait amener la population de la Réunion très près du million d'habitants en 2020 soit 940 600 habitants.

Avec 4 naissances pour un décès, la population s'accroît chaque année de plus de 10 000 personnes.

PROJECTION DE LA POPULATION A 15 ANS

	EST	NORD	OUEST	SUD	LA RÉUNION
Population 2000	103 400	178 000	182 900	252 500	716 800
2005	113 000	187 000	200 300	275 500	775 900
2010	122 300	194 900	217 200	298 000	832 500
2020	141 100	206 900	250 200	342 500	940 600
Augmentation de 2000 à 2020	+ 27 %	+ 14 %	+ 27 %	+ 27 %	+ 24 %