

La construction neuve à La Réunion. Résultats 2012

Décembre 2013

2012 : une année assez morose ...

8 200 logements: un niveau bas pour les autorisations de construire des logements.

4400 de ces logements sont autorisés dans des immeubles collectifs.

243 000 m²: un niveau supérieur à la moyenne, mais en fort repli, par rapport à 2011, pour les surfaces de locaux non résidentiels.

Méthodologie

Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les communes instructrices qui sont ici remerciées pour leur collaboration.

Ils ont été arrêtés en octobre 2013 pour les données 2012 et sont comparées aux chiffres disponibles en octobre 2012 pour les données 2011. Ils sont exprimés en date réelle, c'est-à-dire à la date à laquelle chaque événement s'est effectivement produit.

Pour chaque permis de construire, la référence cadastrale est disponible ; cela rend possible une exploitation des données à tout niveau géographique.

Avec moins de 8 200 logements, le volume des autorisations de construire reste faible ...

Après la période faste de 2005 à 2008 qui a vu autoriser, en 4 ans, la construction de 46 500 logements, le volume des autorisations a très fortement chuté en 2009 puis après une timide reprise en 2010, a de nouveau chuté en 2011 et s'inscrit, en 2012, à un niveau faible

Nombre de logements autorisés par type de logements en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

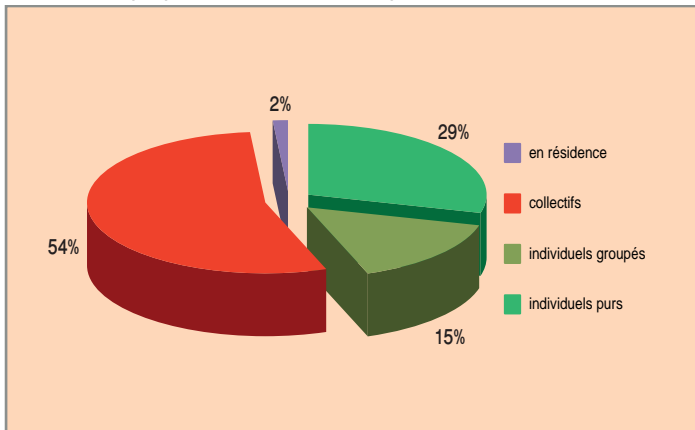
	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
Logements autorisés	7 905	8 165	3,3	9 462	-13,7
Selon le type de construction :					
Construction neuve	7 308	7 568	3,6	9 045	-16,3
Construction sur bâtiment existant	597	597	0,1	417	43,1
Selon le type de logement :					
Logements ordinaires	7 846	8 053	2,6	9 304	-13,4
individuels purs	2 643	2 381	-9,9	3 437	-30,7
individuels groupés	1 049	1 249	19,1	1 305	-4,3
collectifs	4 154	4 423	6,5	4 561	-3,0
En résidence	59	112	89,8	158	-25,1
part des logements collectifs	52,5	54,2		48,2	



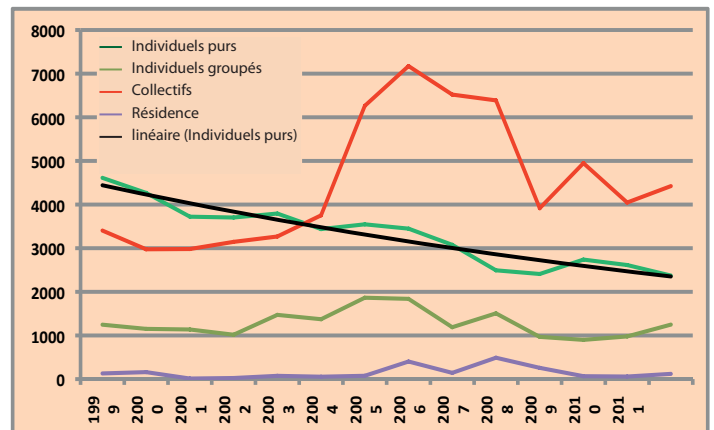
Le nombre (8200) de logements autorisés en 2012 tel qu'il ressort des statistiques établies en octobre 2013 situe l'année 2012 en dessous de la valeur moyenne des 21 années précédentes et même en dessous de la moyenne expurgée des 4 meilleures années. Il marque tout de même un progrès par rapport à 2011 (+2,6% par rapport aux données établies à la même période de l'année) qui s'est avérée une très mauvaise année (*une fois les annulations toutes compilées, 2011 devrait être la 2ème ou 3ème plus mauvaise année après 1993 et 2009*).

Ce nombre est appelé à baisser au fur et à mesure que les données sur les annulations de permis seront collectées et ne devrait pas (ou peu) dépasser les 8000 logements autorisés, plaçant ainsi 2012 dans les 7 plus mauvaises années depuis la mise en place, en 1991 des statistiques de construction neuve à La Réunion.

Ces chiffres sont dus à la faible performance de l'individuel pur qui est avec 2400 logements autorisés à son plus bas niveau historique. Le collectif est, en raison de la poussée du locatif aidé (4 346 logements locatifs sociaux en 2012) proche de ses valeurs moyennes. Il est très en deça des niveaux 2005 à 2008, mais reste depuis 4 ans supérieur aux valeurs d'avant 2005. Avec plus de 54% des logements autorisés, il confirme sa prépondérance établie depuis 2005.



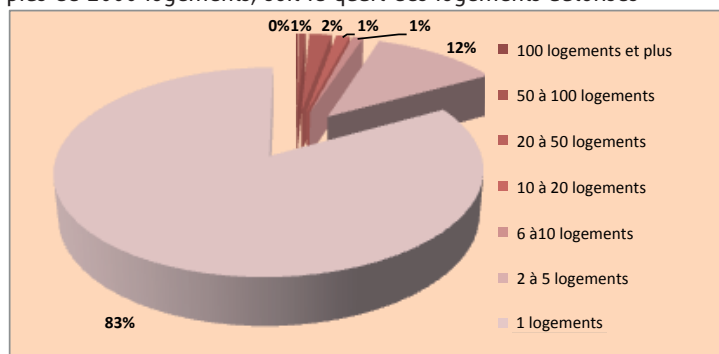
Répartition des logements autorisés en 2012 selon le type de construction



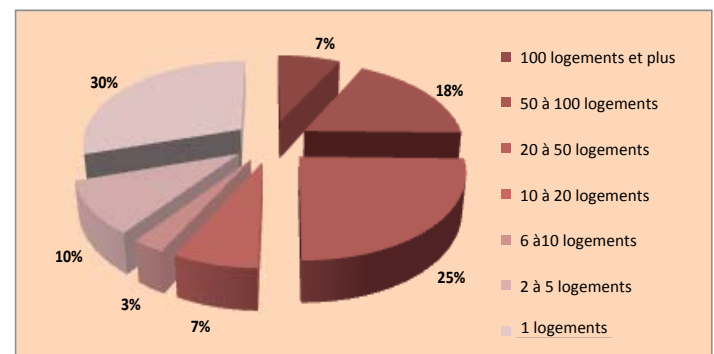
Evolution des logements autorisés de 1999 à 2012 selon le type de construction

Les immeubles sont de taille modérée

Sur les 2900 permis autorisés en 2012, 5% seulement comptent plus de 5 logements ; ces permis représentent 60% des logements autorisés. 4 permis concernent des opérations de plus de 100 logements et 19 des opérations de 50 à 100 logements. Ces 23 permis concernent un peu plus de 2000 logements, soit le quart des logements autorisés



Répartition des permis de logements selon le nombre de logements autorisés en 2012



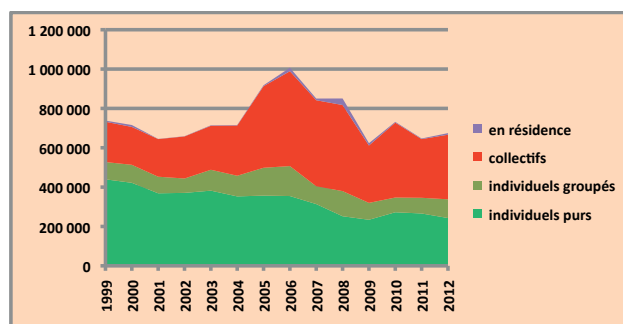
Répartition des logements autorisés en 2012 selon la taille du permis en logements

Une Surface Hors Œuvre Nette de 674 000 m², inférieure de 12% à la moyenne 1999-2010

Globalement, l'évolution de la SHON autorisée suit à peu de chose près celle du nombre de logements.

SHON, en m², des logements autorisés selon le type de construction en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
Logements autorisés :	669 850	673 606	0,6	764 035	-11,8
Selon le type de logement					
Logements ordinaires	666 659	666 116	-0,1	755 446	-11,8
individuels purs	268 642	242 564	-9,7	343 356	-29,4
individuels groupés	85 752	94 849	10,6	101 709	-6,7
collectifs	312 265	328 703	5,3	310 381	5,9
En résidence	3 191	7490	134,7	8 589	-12,8
Part des logements collectifs	46,6	48,8		40,6	



Evolution de la SHON, en m², des logements autorisés selon le type de construction

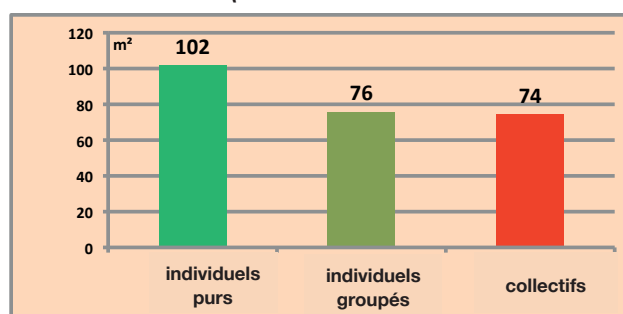
Pour l'ensemble des logements ordinaires, la SHON autorisée diminue légèrement (-0,1%) alors que le nombre de logements autorisés progresse de 2,6%. Cette différence d'évolution s'explique par la structure des autorisations puisque le nombre de logements collectifs et individuels groupés a progressé et le nombre de logements individuels purs, traditionnellement plus grands, a chuté de près de 10%.

Pour les logements individuels purs, le repli de la SHON est du même ordre que celui du nombre de logements en régressant de 9,7% par rapport à 2011 contre 9,9% pour le nombre de logements. Le même constat s'applique à la comparaison des évolutions moyennes (-29,4% pour la SHON et -30,7% pour le nombre de logements). La SHON totale consacrée aux individuels groupés progresse, par contre, beaucoup moins que le nombre de logements car la surface moyenne de ces logements est de 76m² contre 82 l'année précédente.

Pour les collectifs dont la taille moyenne chute de 1m², les évolutions de la SHON (+5,3%) et du nombre (+6,5%) sont plus proches.

SHON moyenne, en m², des logements autorisés selon le type de construction en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
Logements autorisés :	85	82	-2,6	81	2,2
Selon le type de logement					
Logements ordinaires	85	83	-2,7	81	1,8
individuels purs	102	102	0,1	100	1,9
individuels groupés	82	76	-7,1	78	-2,4
collectifs	75	74	-1,1	68	9,1
En résidence	54	67	23,6	54	22,8



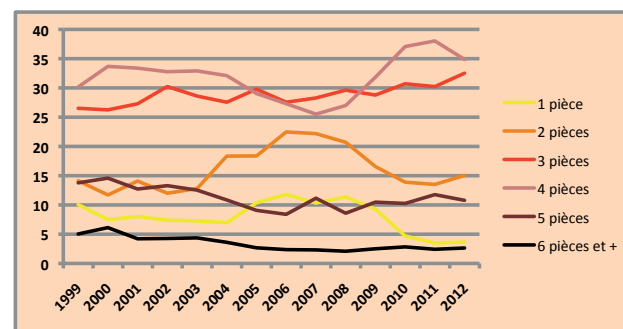
SHON moyenne, en m², des logements autorisés en 2012, selon le type de construction

Si la hiérarchie des SHON moyennes par type de logements est bien établie, les surfaces moyennes autorisées pour l'individuel groupé et pour le collectif n'ont jamais été aussi proches.

Les logements de 3 et 4 pièces représentent près de 70% des autorisations.

Evolution de la part des logements autorisés selon leur taille en pièces

	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
1 pièce	274	249	-9,1	853	-70,8
2 pièces	1063	1182	11,2	1604	-26,3
3 pièces	2358	2619	11,1	2692	-2,7
4 pièces	2897	2906	0,3	2896	0,4
5 pièces	902	891	-1,2	1048	-15,0
6 pièces et +	185	221	19,5	324	-31,8
nb pièces non précisé	226	97	-57,1	45	116,4
ensemble	7905	8165	3,3	9462	-13,7



Répartition des logements autorisés en 2012 selon leur taille en pièces

68% des logements autorisés sont des logements de 3 ou 4 pièces ; c'est 8% de plus qu'au cours des années 2000 et 11% de plus que pendant la période 2005 à 2008.

La répartition des logements autorisés selon leur nombre de pièces en 2012 est assez proche de celle constatée en 2011. La progression (tendancielle) des 3 pièces et le repli des 4 pièces amène les deux catégories à des parts très proches.

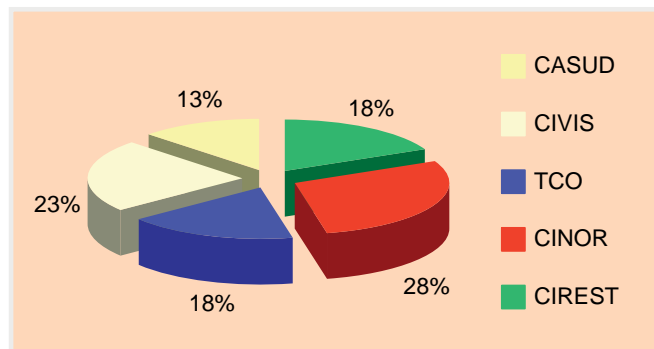
Les 1 et 2 pièces qui avaient fortement progressé avec les programmes en défiscalisation des années 2005 à 2008 (11 et 21%) ne représentent plus, respectivement, que 3 et 15%.

Au niveau des EPCI, les évolutions sont très différentes ...

La CINOR, qui autorise 26% de logements de plus qu'en 2011, reprend la première place avec plus de 28% des autorisations réunionnaises

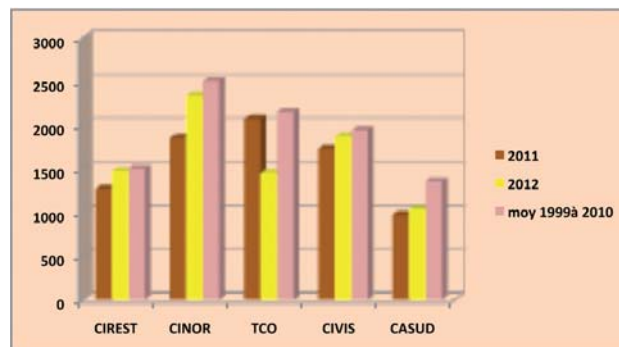
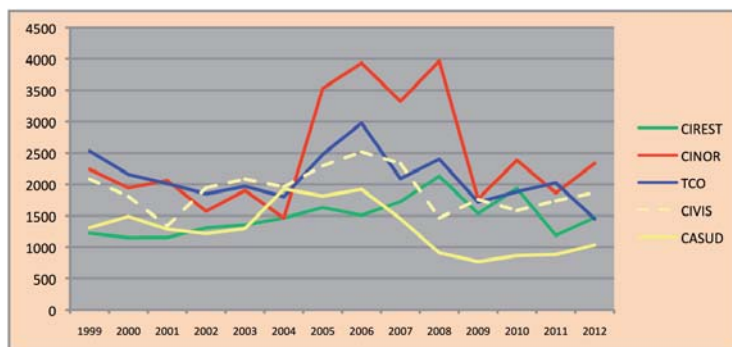
Nombre de logements autorisés par EPCI en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

EPCI	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
CIREST	1271	1473	15,9	1501	-1,9
CINOR	1854	2336	26,0	2509	-6,9
TCO	2073	1451	-30,0	2155	-32,7
CIVIS	1732	1870	8,0	1942	-3,7
CASUD	975	1035	6,2	1356	-23,7
sud	2707	2905	7,3	3297	-11,9
Réunion	7905	8165	3,3	9462	-13,7



Répartition des Logements autorisés en 2012 par EPCI

Evolution du nombre de logements autorisés par EPCI



Les 5 EPCI ont, en 2012, autorisé moins de logements qu'ils ne l'ont fait, en moyenne annuelle, sur les douze années précédentes.

La CINOR et la CIREST, qui avaient vu en 2011, leur nombre de logements autorisés baisser fortement par rapport à 2010, connaissent cette fois une hausse importante avec respectivement +26,0 et +15,9%.

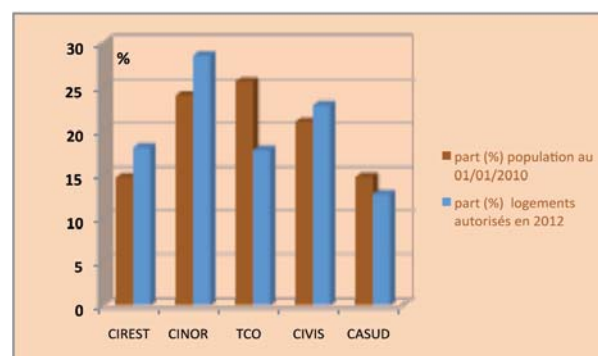
La CIVIS et la CASUD, voient le nombre de logements autorisés progresser par rapport à 2011 de 8,0% et de 6,2% mais rester à un niveau assez bas. Le TCO, qui avait autorisé le plus grand nombre de logements en 2011, recule de 30% et atteint son plus bas niveau historique.

La CINOR, qui autorise 28% des logements, a ainsi repris la première place des EPCI qu'elle avait laissée au TCO en 2011

En moyenne sur les douze années précédentes, la CINOR devançait largement le TCO (en raison du boom lié à la défiscalisation sur la période 2005-2008). La CIVIS retrouve, en 2012, une nette deuxième place qu'elle avait occupée par le passé alors que la CIREST passe 3ème en autorisant quelques logements de plus que le TCO.

Population et logements autorisés

EPCI	Population au 01/01/2010	part (%) population au 01/01/2010	part (%) logements autorisés en 2012	logements autorisés pour 1000 habitants
CIREST	120272	14,6	18,0	12,2
CINOR	197394	24,0	28,6	11,8
TCO	210224	25,6	17,8	6,9
CIVIS	172686	21,0	22,9	10,8
CASUD	120560	14,7	12,7	8,6
sud	293246	35,7	35,6	9,9
Réunion	821136	100,0	100,0	9,9



Part de la population et des logements autorisés

La différence entre le poids relatif des logements autorisés en 2012 et le poids relatif de la population est sensible.

Le nombre de logements autorisés en 2012 est comparé à la dernière population connue, celle du Recensement de Population 2010 réalisé par l'INSEE. Ce décalage temporel n'est pas gênant car la répartition de la population par EPCI évolue peu.

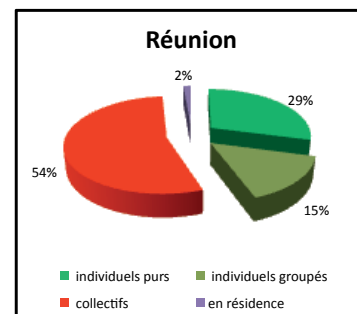
A La Réunion, en 2012, ont été autorisés 9,9 logements pour 1000 habitants. Ce ratio varie selon les EPCI entre 12,2 pour la CIREST et 6,9 pour le TCO.

Les logements collectifs, majoritaires sur l'ensemble du département, ne sont majoritaires que sur le territoire de la CINOR

Comme à l'accoutumée, le taux de logements collectifs autorisés est très élevé dans la CINOR (78%) alors qu'il reste inférieur à 50% dans les autres EPCI

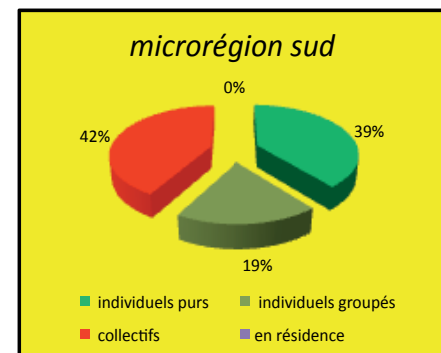
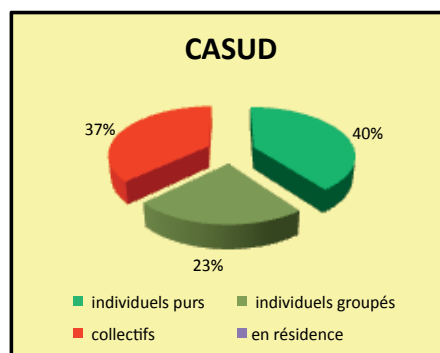
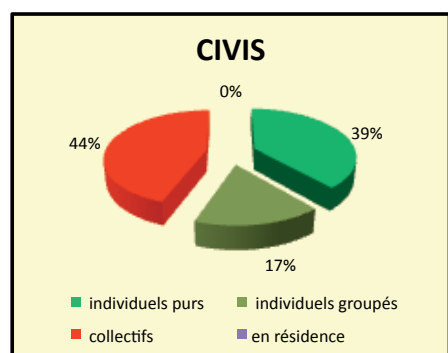
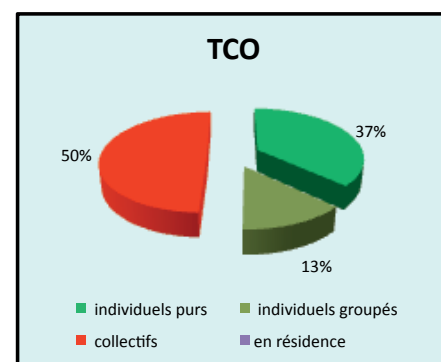
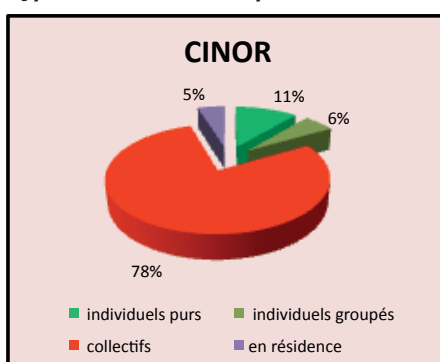
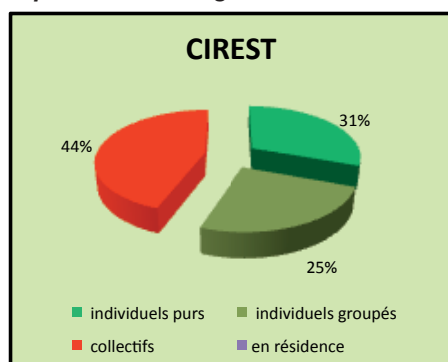
Nombre de logements autorisés en 2012 par type de logements et par EPCI en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

EPCI	ensemble	individuels purs	individuels groupés	individuels	collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)
CIREST	1473	450	368	818	655	1473	0	44,5
CINOR	2336	260	130	387	1834	2221	112	78,5
TCO	1451	536	196	731	719	1450	0	49,6
CIVIS	1870	723	315	1036	832	1868	0	44,5
CASUD	1035	412	240	650	383	1033	0	37,0
sud	2905	1135	555	1686	1215	2901	0	41,8
Réunion	8165	2381	1249	3622	4423	8045	112	54,2



Sur le territoire de la CINOR, 4 logements autorisés sur 5 sont, en 2012, des logements en habitat collectif. Ce ratio est le même, en moyenne sur la période 2005-2011. 41% des logements collectifs autorisés à La Réunion le sont sur la CINOR, contre 19% sur la CIVIS, 16% sur le TCO, 15% sur la CIREST et seulement 9% dans la CASUD. Malgré la dynamique constatée depuis 2005 pour les logements collectifs, les autorisations de logements individuels restent prépondérantes dans les 4 autres EPCI. La CASUD n'a jamais atteint le seuil de 50% de collectifs alors que la CIVIS l'a atteint ou dépassé pendant 3 années, en 2007, 2008 et 2009. Le TCO l'a atteint seulement en 2006 et 2007 et s'en approche en 2012, la CIREST l'a dépassé en 2009 et 2010. La CIVIS autorise 29% des constructions de logements individuels de l'île, ce qui la classe au premier rang pour ce type de logements devant la CIREST à 22%, le TCO à 20%, la CASUD à 18% et bien sûr la CINOR qui n'en autorise que 11%.

Répartition des Logements autorisés selon le type de construction par EPCI



EPCI et microrégions ...

Les résultats infradépartementaux disponibles dans ce document sont présentés par commune ou par EPCI.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales.

Cinq communautés d'agglomérations existent à La Réunion et couvrent l'ensemble de l'île :

la CIREST : Communauté intercommunale Réunion Est
 la CINOR : Communauté intercommunale de Nord de La Réunion
 le TCO : Territoire de la côte Ouest
 la CIVIS : Communauté intercommunale des villes solidaires du Sud
 la CASUD : Communauté d'agglomérations du Sud
 La CIREST, la CINOR et le TCO correspondent respectivement aux 3 microrégions EST, NORD et OUEST alors que la CIVIS et la CASUD constituent la microrégion SUD. Le sous total SUD apparaît dans tous les tableaux de résultats déclinés par EPCI.

Quatre communes autorisent la moitié des logements

Le nombre d'autorisations est le plus élevé dans les communes les plus peuplées, mais la corrélation est moins forte qu'au niveau des EPCI

Nombre de logements autorisés par communes en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

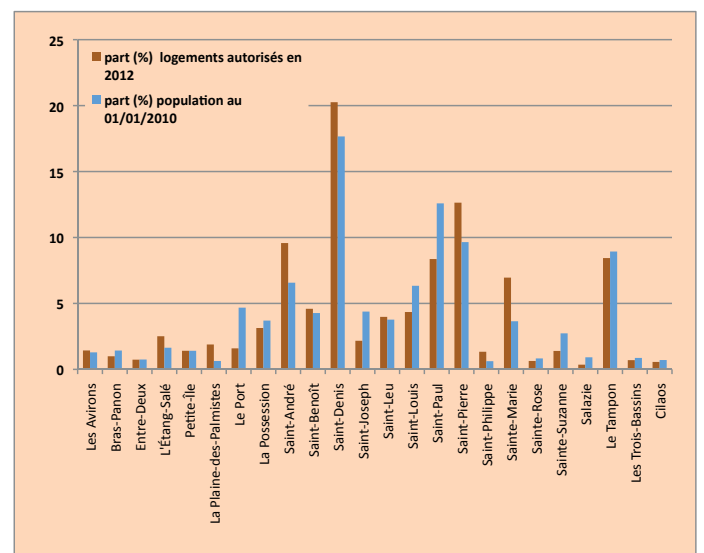
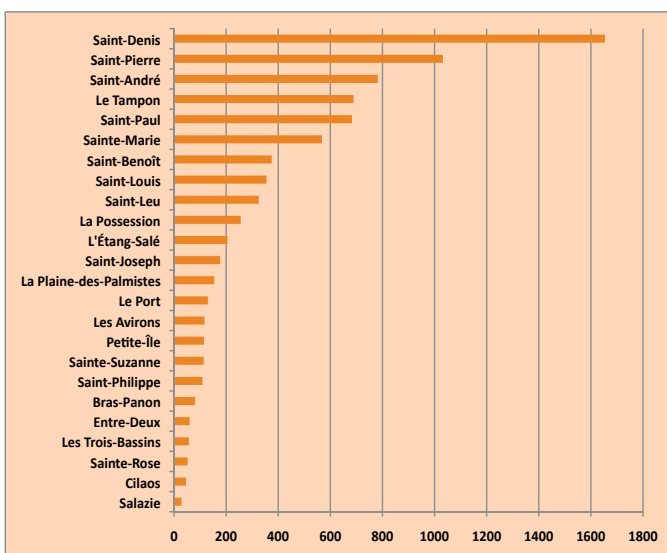
code INSEE	Communes	logements autorisés 2011	logements autorisés 2012	évolution (%) 2012/2011	logements autorisés moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)	Communes	Population au 01/01/2010	part (%) logements autorisés en 2012	part (%) population au 01/01/2010
97401	Les Avirons	135	117	-13,3	173	-32,2	Les Avirons	10 580	1,4	1,3
97402	Bras-Panon	187	81	-56,7	166	-51,3	Bras-Panon	11 725	1,0	1,4
97403	Entre-Deux	38	60	57,9	92	-34,6	Entre-Deux	6 133	0,7	0,7
97404	L'Étang-Salé	97	205	111,3	144	42,0	L'Étang-Salé	13 467	2,5	1,6
97405	Petite-Île	69	115	66,7	119	-3,7	Petite-Île	11 566	1,4	1,4
97406	La Plaine des Palmistes	112	154	37,5	117	31,9	La Plaine-des-Palmistes	5 213	1,9	0,6
97407	Le Port	180	130	-27,8	196	-33,6	Le Port	38 418	1,6	4,7
97408	La Possession	500	256	-48,8	444	-42,4	La Possession	30 373	3,1	3,7
97409	Saint-André	491	782	59,3	690	13,4	Saint-André	53 955	9,6	6,6
97410	Saint-Benoît	358	375	4,7	424	-11,6	Saint-Benoît	35 063	4,6	4,3
97411	Saint-Denis	882	1654	87,5	2005	-17,5	Saint-Denis	145 022	20,3	17,7
97412	Saint-Joseph	195	177	-9,2	370	-52,1	Saint-Joseph	35 976	2,2	4,4
97413	Saint-Leu	505	325	-35,6	400	-18,8	Saint-Leu	30 966	4,0	3,8
97414	Saint-Louis	596	355	-40,4	491	-27,6	Saint-Louis	52 038	4,3	6,3
97415	Saint-Paul	842	683	-18,9	1044	-34,6	Saint-Paul	103 346	8,4	12,6
97416	Saint-Pierre	784	1032	31,6	971	6,2	Saint-Pierre	79 228	12,6	9,6
97417	Saint-Philippe	57	109	91,2	46	138,3	Saint-Philippe	5 086	1,3	0,6
97418	Sainte-Marie	732	568	-22,4	298	90,7	Sainte-Marie	29 951	7,0	3,6
97419	Sainte-Rose	58	52	-10,3	57	-8,5	Sainte-Rose	6 806	0,6	0,8
97420	Sainte-Suzanne	240	114	-52,5	206	-44,6	Sainte-Suzanne	22 421	1,4	2,7
97421	Salazie	65	29	-55,4	48	-39,2	Salazie	7 510	0,4	0,9
97422	Le Tampon	685	689	0,6	549	-18,8	Le Tampon	73 365	8,4	8,9
97423	Les Trois-Bassins	46	57	23,9	70	-18,8	Les Trois-Bassins	7 121	0,7	0,9
97424	Cilaos	51	46	-9,8	43	6,2	Cilaos	5 807	0,6	0,7
	Réunion	7905	8165	3,3	9462	-13,7	Réunion	821 136	100,0	100,0

Saint-Denis reste la commune qui a autorisé le plus de logements en 2012. Avec 1654 logements, elle concentre 20% des autorisations délivrées à La Réunion. Ce chiffre qui traduit une progression spectaculaire par rapport aux 882 logements autorisés en 2011 ne représente qu'un peu moins de la moitié de ce qui était autorisé, en moyenne annuelle, sur la période 2005-2008. Il se situe au niveau de ce qui «se faisait» durant les années 1990. Depuis la mise en place, en 1991, de données statistiques sur les permis de construire, Saint-Denis a toujours été, sauf en 2002 et 2004, la commune qui autorise la construction du plus grand nombre de logements.

Suivent Saint-Pierre avec 1032 logements autorisés, Saint-André avec 782 qui ont toutes deux fortement progressé par rapport à 2011 avec respectivement 32% et 59% d'autorisations en plus. Le Tampon, stable en terme d'autorisations complète le quatuor de tête qui représente plus de la moitié du total départemental.

Les dix communes qui ont autorisés le plus grand nombre de logements en 2012 sont les mêmes qu'en 2011 ; elles concentrent 82% des autorisations, soit 1% de plus qu'en 2011.

La commune de Sainte-Marie, sur laquelle un niveau d'autorisations très important avait été enregistrée en 2010 (854 logements) et 2011 (732 logements) s'inscrit en repli mais à un niveau élevé (568 logements) par rapport au passé.

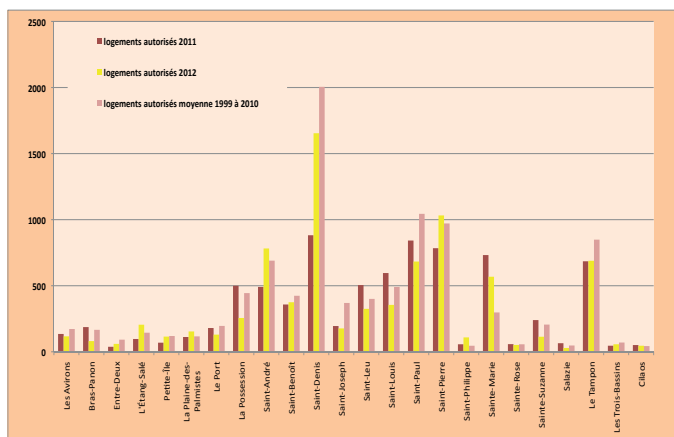


Dans la majorité des communes, le nombre de logements autorisés est inférieur à la moyenne 1999-2010

La répartition des autorisations entre les différentes communes de l'île est moins équilibrée qu'en 2011.

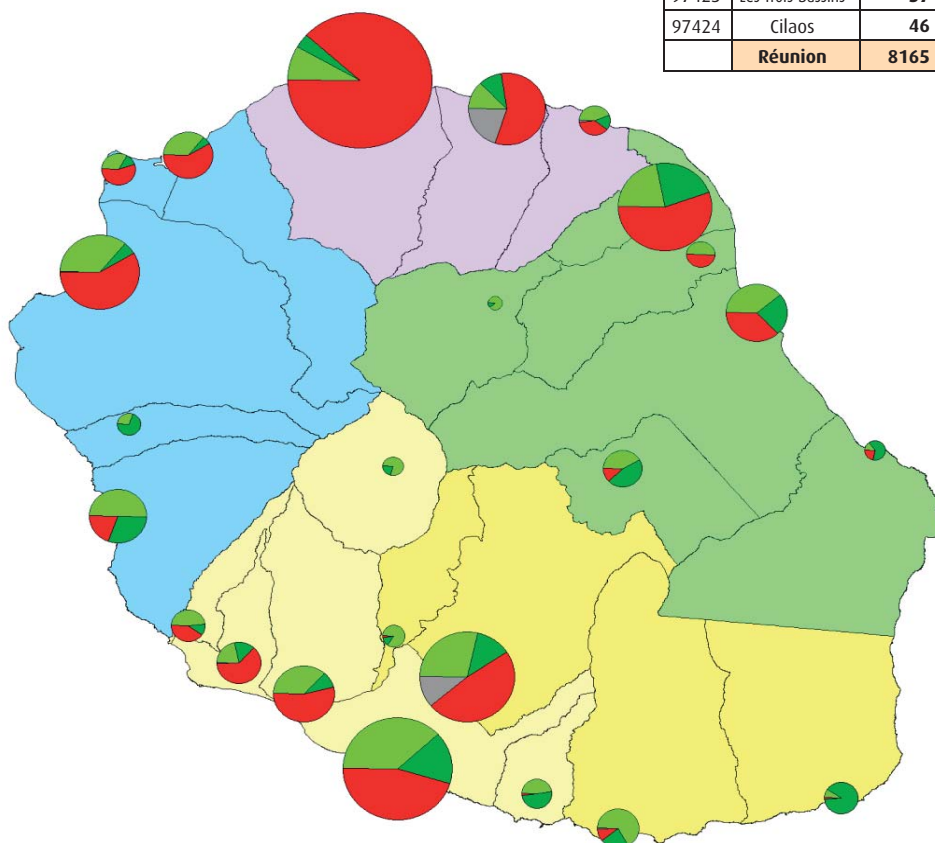
En 2012, 13 des 24 communes ont autorisé moins de logements qu'elles ne l'avaient fait en 2011. 17 en ont autorisé moins qu'elles ne l'avaient fait, en moyenne, sur les douze années précédentes.

Nombre de logements autorisés par commune en 2011, 2012, et moyenne 1999 à 2010



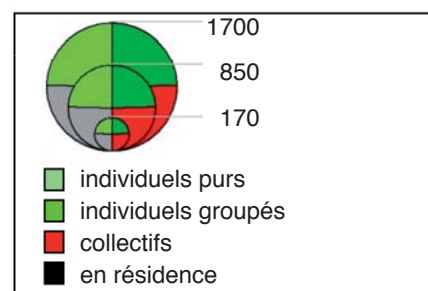
La part du collectif est la plus importante dans 9 communes : Saint-Denis 88%, Saint-Paul 64%, L'Étang-Salé 62%, Sainte-Marie 58%, La Possession 57%, Saint-André et Le Port 55%, Saint-Louis 54%, Le Tampon 53%.

Répartition des logements autorisés par commune selon le type de construction



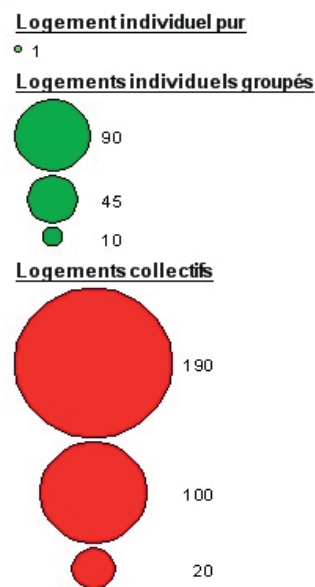
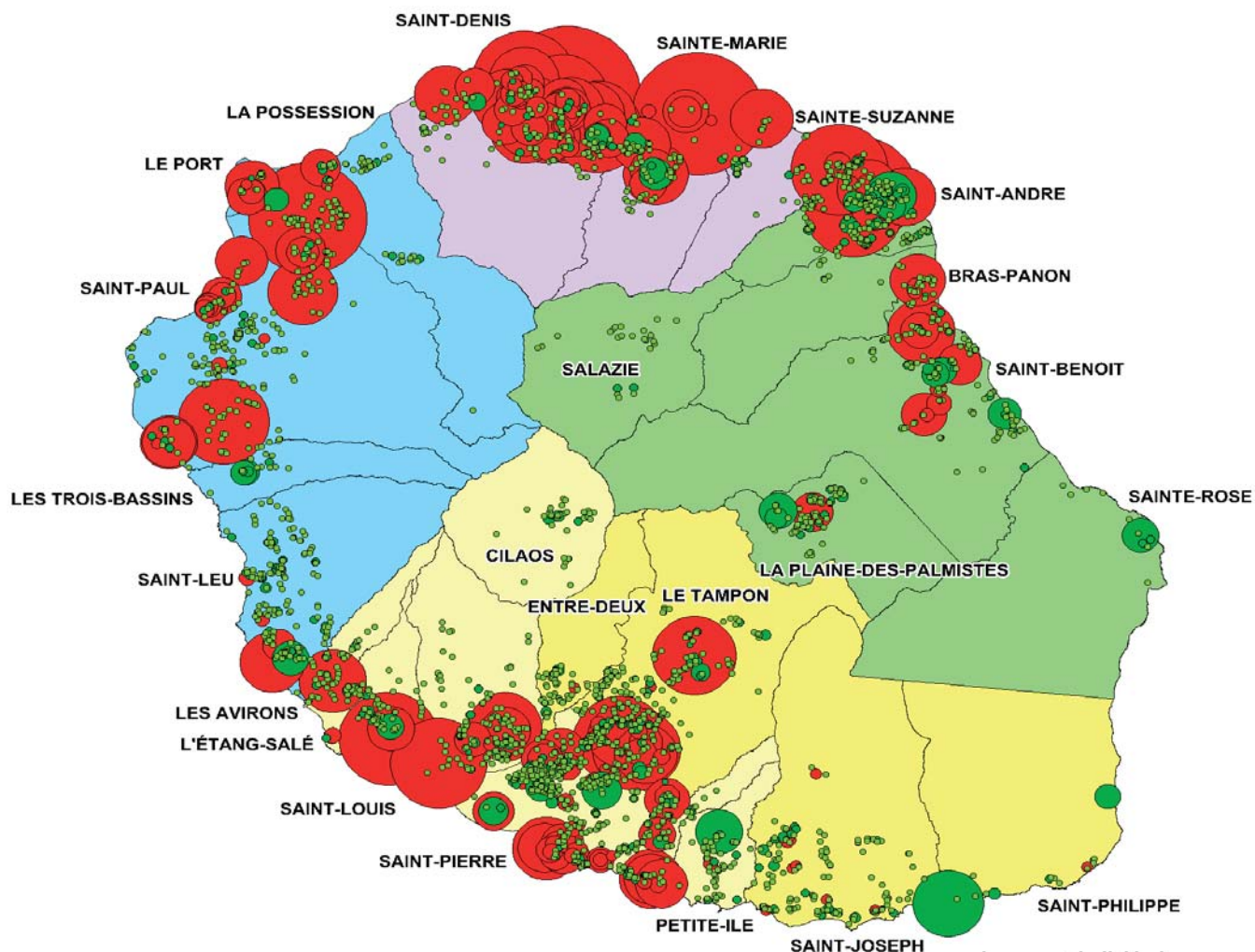
Nombre de logements autorisés en 2012 par type de logements et par commune en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

code INSEE	Communes	logements autorisés 2012	individuels purs	individuels groupés	individuels collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)	
97401	Les Avirons	117	57	13	70	47	117	0	40,2
97402	Bras-Panon	81	41	0	41	40	81	0	49,4
97403	Entre-Deux	60	51	9	60	0	60	0	0,0
97404	L'Étang-Salé	205	46	31	77	128	205	0	62,4
97405	Petite-île	115	55	57	112	3	115	0	2,6
97406	La Plaine des Palmistes	154	63	71	134	20	154	0	13,0
97407	Le Port	130	44	15	59	71	130	0	54,6
97408	La Possession	256	94	15	109	147	256	0	57,4
97409	Saint-André	782	173	178	351	431	782	0	55,1
97410	Saint-Benoît	375	140	83	223	152	375	0	40,5
97411	Saint-Denis	1654	136	56	192	1462	1654	0	88,4
97412	Saint-Joseph	177	122	36	158	19	177	0	10,7
97413	Saint-Leu	325	165	96	261	64	325	0	19,7
97414	Saint-Louis	355	134	31	165	190	355	0	53,5
97415	Saint-Paul	683	215	31	246	437	683	0	64,0
97416	Saint-Pierre	1032	395	173	568	464	1032	0	45,0
97417	Saint-Philippe	109	11	96	107	2	109	0	1,8
97418	Sainte-Marie	568	70	56	126	330	456	112	58,1
97419	Sainte-Rose	52	8	32	40	12	52	0	23,1
97420	Sainte-Suzanne	114	54	18	72	42	114	0	36,8
97421	Salazie	29	25	4	29	0	29	0	0,0
97422	Le Tampon	589	228	99	327	362	689	0	52,5
97423	Les Trois-Bassins	57	18	39	57	0	57	0	0,0
97424	Cilaos	46	36	10	46	0	46	0	0,0
	Réunion	8165	2381	1249	3630	4423	8053	112	54,2



La localisation des logements autorisés en 2012 confirme l'implantation dominante sur la frange littorale

Localisation à la parcelle des logements autorisés en 2012, selon le type de construction



A partir des références cadastrales contenues dans les fichiers de gestion des permis de construire, les permis sont géolocalisés au centroïde des parcelles cadastrales sur lesquelles ils ont été déposés. Ils sont représentés par un symbole, proportionnel au nombre de logements du permis, dont la couleur est fonction du type de logements autorisés.

La cartographie fine ainsi réalisée est un outil précieux pour conduire les réflexions d'aménagement.

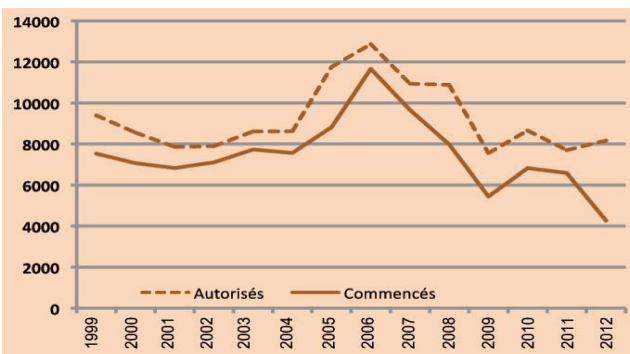
Cette représentation met en évidence l'implantation très largement dominante des logements sur la frange littorale et à l'intérieur la tâche urbaine.

Elle se décline de manière différente selon les types de construction avec une concentration plus forte des logements collectifs dans les zones urbaines denses et une plus forte dispersion des logements individuels.

Des données encore partielles sur les mises en chantier de logements

Nombre de logements commencés par type de logements en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

	2011	2012	évolution(%) 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
Logements commencés	6 423	4 266	-33,6	7 847	-45,6
Selon le type de construction :					
Construction neuve	6 050	3 924	-35,1	7 572	-48,1
Construction sur bâtiment existant	373	342	-8,2	287	19,3
Selon le type de logement :					
Logements ordinaires	6 393	4 266	-33,4	7 657	-44,4
individuels purs	1 994	1 532	-23,7	2 891	-47,4
individuels groupés	762	663	-13,0	1 096	-39,5
collectifs	3 637	2 071	-43,1	3 671	-43,6
En résidence	30	0	-63,3	190	-94,2
Part des logements collectifs	56,6	48,5		46,8	



Le nombre de logements mis en chantier, 4266, s'inscrit en retrait de -34% par rapport à 2011 et peut paraître faible par rapport au nombre de logements autorisés.

Il s'explique, pour partie, par l'abandon de certains projets de construction par le pétitionnaire qui avait reçu un avis favorable ; il est également la conséquence d'une remontée d'informations moins rapide et moins complète que pour les autorisations.

Il faut donc être prudent sur l'analyse des séries de données, notamment en fin de période et ne pas tirer trop vite des enseignements sur l'évolution du parc de logements.

Les courbes d'autorisations et de mises en chantier sont, avec un certain décalage, affectées des mêmes mouvements.

Ce niveau correspond à une conjoncture moins favorable, dont l'effet est toutefois amplifié par les délais de mobilisation de l'information qui sont plus longs que pour les autorisations.

Le parti pris, dans cette publication, de diffuser des données en date réelle affecte surtout ce type de données.

Nombre de logements mis en chantier en 2012 par type de logements et par communes en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

code INSEE	Communes	logements mis en chantier en 2012	individuels purs	individuels groupés	individuels	collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)
97401	Les Avirons	117	55	15	70	47	117	0	40,2
97402	Bras-Panon	61	30	24	54	7	61	0	11,5
97403	Entre-Deux	51	42	9	51	0	51	0	0,0
97404	L'Étang-Salé	83	48	17	65	18	83	0	21,7
97405	Petite-Ile	69	26	10	36	33	69	0	47,8
97406	La Plaine des Palmistes	85	44	41	85	0	85	0	0,0
97407	Le Port	53	20	6	26	27	53	0	50,9
97408	La Possession	53	46	7	53	0	53	0	0,0
97409	Saint-André	279	92	44	136	143	279	0	51,3
97410	Saint-Benoît	174	92	47	139	35	174	0	20,1
97411	Saint-Denis	434	71	39	110	324	434	0	74,7
97412	Saint-Joseph	123	87	17	104	19	123	0	15,4
97413	Saint-Leu	198	122	56	178	20	198	0	10,1
97414	Saint-Louis	244	51	13	64	180	244	0	73,6
97415	Saint-Paul	390	108	15	123	267	390	0	68,5
97416	Saint-Pierre	413	246	63	309	104	413	0	25,2
97417	Saint-Philippe	44	6	36	42	2	44	0	4,5
97418	Sainte-Marie	524	65	2	67	457	524	0	87,2
97419	Sainte-Rose	54	8	32	40	14	54	0	25,9
97420	Sainte-Suzanne	85	29	15	44	41	85	0	48,2
97421	Salazie	53	23	8	31	22	53	0	41,5
97422	Le Tampon	636	195	135	330	306	636	0	48,1
97423	Les Trois-Bassins	18	9	4	13	5	18	0	27,8
97424	Cilaos	25	17	8	25	0	25	0	0,0
	Réunion	4266	1532	663	2195	2071	4266	0	48,5

Une année supérieure à la moyenne pour les autorisations de locaux non résidentiels : 243 000m²

Surfaces de locaux autorisés selon le type d'activité en m²

Type d'activité	2011	2012	moyenne 1999/2010
ensemble	328 351	243 187	224 255
hébergement hôtelier	6 916	18 235	6 351
commerce	93 337	44 473	37 778
bureaux	42 794	38 075	34 439
artisanat	13 504	12 755	546
industriel	11 860	14 564	19 070
agricole	34 423	32 874	25 612
entrepôt	57 404	46 496	21 627
total service public	68 113	35 685	78 832
enseign recherche	39 370	11 523	34 249
action sociale	5 286	6 510	7 182
transport	4 654	1 761	3 732
ouvrages spéciaux	1 911	4 482	5 825
santé	6 281	2 030	14 793
culture loisir	10 611	9 379	13 051

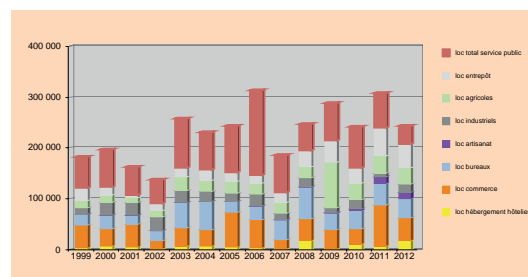
Analyser l'évolution des surfaces de locaux non résidentiels sur de brèves périodes est délicat car un seul grand projet peut à lui seul déterminer la tendance. Le passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis de construire déposés ou modifiés depuis le 1er mars 2012 introduit une rupture dans les séries, visible à partir des résultats de juin 2012 et complique ce suivi. Un travail méthodologique approfondi est nécessaire. L'évaluation de l'impact sur les séries doit être déterminée avec un recul de plusieurs mois. Les surfaces en niveau sont néanmoins diffusées dans ce document, mais les observations récentes ne doivent pas être comparées à celles de périodes antérieures à cette évolution réglementaire. Après l'année record de 2011, les autorisations de locaux non résidentiels à La Réunion s'inscrivent en net repli : -25%. Avec 243 000 m², l'année 2012 est 7ème au classement des années selon les surfaces autorisées (depuis 1991).

Les évolutions par rapport à l'année précédente sont très variables selon les secteurs d'activité. Les locaux consacrés au secteur public s'inscrivent, avec 35 500 m², en repli de 48% à leur plus bas niveau depuis 1991. Ils ne représentent, en 2012, que 14,5% des surfaces de locaux autorisés contre 33% en moyenne les 20 années précédentes.

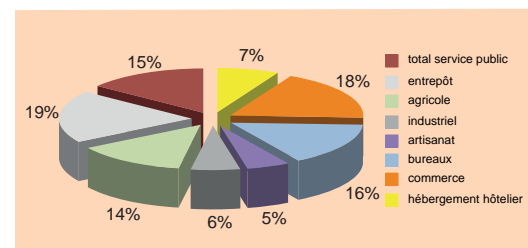
Les locaux consacrés au secteur privé s'inscrivent en baisse de 19% par rapport à 2011 mais sont au 3ème plus fort niveau depuis 1991, derrière 2011 et 2009.

La plus forte chute affecte les locaux à usage commercial qui avaient atteint un niveau record en 2011, ils baissent de 51%.

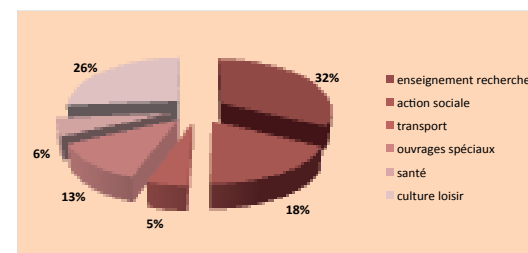
Les locaux hébergement hôtelier progressent de manière spectaculaire (+127%) pour atteindre 18 235 m², 3ème plus haut niveau après 1991, 2008 et 1992.



Evolution des surfaces de locaux selon le type d'activité



Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 selon le type d'activité

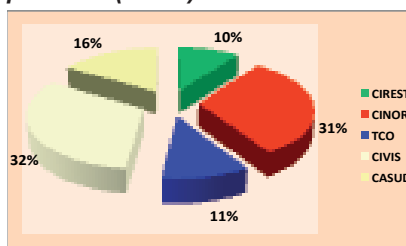


Répartition des surfaces de locaux de service public autorisés en 2012 selon le type d'activité

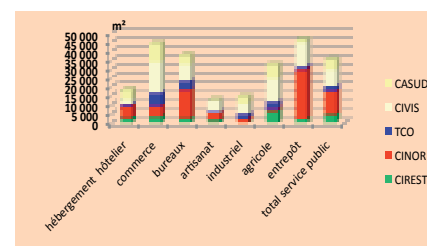
La CIVIS et la CINOR concentrent 63% des surfaces de locaux non résidentiels autorisées à La Réunion en 2012

Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 par EPCI (en m²)

EPCI	2011	2012	moyenne 1999 à 2010
CIREST	55761	24433	40226
CINOR	47005	75644	51598
TCO	69540	25902	53095
CIVIS	107403	77693	57265
CASUD	48642	39515	22072
sud	156045	117208	79336
Réunion	328351	243187	224255



Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 selon les EPCI



Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 selon le type d'activité et les EPCI

Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 par EPCI selon le type d'activité(en m²)

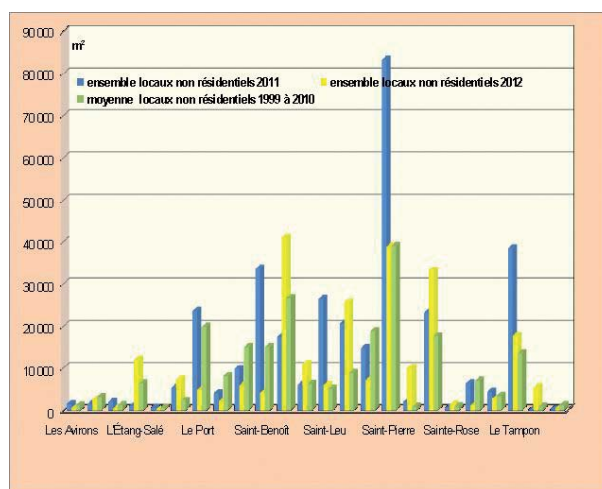
EPCI	ensemble locaux non résidentiels	hébergement hôtelier	commerce	bureaux	artisanat	industriel	agricole	entrepôt	total service public	service public enseignement recherche	service public action sociale	service public transport	service public ouvrages spéciaux	service public santé	service public culture loisir	SHON aut créée loc annulée
CIREST	24433	2796	3306	2647	1865	335	6573	2099	4813	615	254	138	818	255	2114	225
CINOR	75644	6383	6004	15931	3545	1832	1036	28093	12820	2952	2940	213	2355	166	4194	7390
TCO	25902	1347	7266	4726	1071	2875	4107	1664	2846	755	1094	0	469	0	538	15029
CIVIS	77693	2398	17739	9656	6123	5709	13109	13208	9751	6712	920	1271	723	125	0	676
CASUD	39515	5312	10158	5115	151	3843	8049	1432	5455	489	1302	139	127	1484	1914	2562
sud	117208	7710	27897	14771	6274	9552	21158	14640	15206	7201	2222	1410	850	1609	1914	3238
Réunion	243187	18235	44473	38075	12755	14594	32874	46496	35685	11523	6510	1761	4482	2030	8760	25882

Avec respectivement, 32% et 31% des surfaces de locaux non résidentiels autorisés, la CIVIS et la CINOR concentrent près des deux tiers des surfaces totales, elles devance, ainsi, largement les autres EPCI.

Les surfaces de locaux non résidentiels autorisées à Saint-Denis et Saint-Pierre représentent un tiers du total départemental

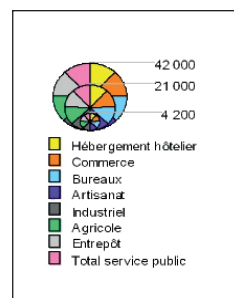
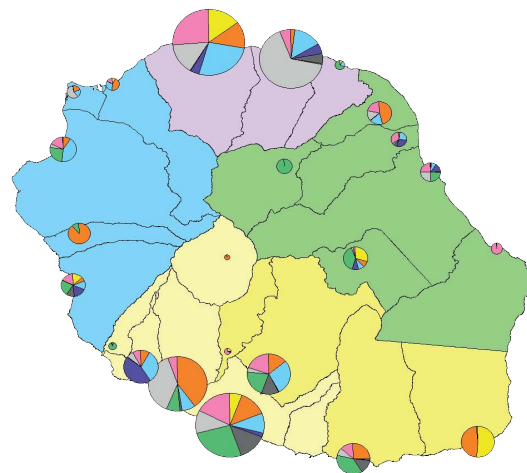
Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 par commune (en m²)

code INSEE	Communes	ensemble locaux non résidentiels 2011	ensemble locaux non résidentiels 2012	évolution (%) 2012/2011	moyenne locaux non résidentiels 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
97401	Les Avirons	1461	520	-64,4	1126	-53,8
97402	Bras-Panon	1508	2603	72,6	3274	-20,5
97403	Entre-Deux	2026	502	-75,2	1220	-58,9
97404	L'Étang-Salé	1071	12159	1035,3	6463	88,1
97405	Petite-Île	566	15	-97,3	558	-97,3
97406	La Plaine-des-Palmistes	5508	7378	34,0	2359	212,7
97407	Le Port	23616	5018	-78,8	20004	-74,9
97408	La Possession	4167	2035	-51,2	8101	-74,9
97409	Saint-André	9910	6002	-39,4	15032	-60,1
97410	Saint-Benoît	33764	4374	-87,0	15077	-71,0
97411	Saint-Denis	17287	41154	138,1	26774	53,7
97412	Saint-Joseph	6184	11065	78,9	6331	74,8
97413	Saint-Leu	26672	6075	-77,2	5202	16,8
97414	Saint-Louis	20734	25738	24,1	8859	190,5
97415	Saint-Paul	14817	7227	-51,2	18915	-61,8
97416	Saint-Pierre	83390	38917	-53,3	39054	-0,4
97417	Saint-Philippe	1918	10210	432,3	878	1063,4
97418	Sainte-Marie	23208	33250	43,3	17687	88,0
97419	Sainte-Rose	591	1334	125,7	941	41,7
97420	Sainte-Suzanne	6510	1240	-81,0	7137	-82,6
97421	Salazie	4480	2742	-38,8	3542	-22,6
97422	Le Tampon	38514	17738	-53,9	13643	30,0
97423	Les Trois-Bassins	268	5547	1969,8	873	535,6
97424	Cilaos	181	344	90,1	1206	-71,5
	Réunion	328351	243187	-25,9	224255	8,4



Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2012 par commune selon le type d'activité (en m²)

code INSEE	Communes	ensemble locaux non résidentiels 2012	hébergement hôtelier	commerce	bureaux	artisanat	industriel	agricole	entrepôt	total service public
97401	Les Avirons	520	0	0	22	0	0	468	0	30
97402	Bras-Panon	2603	0	0	678	720	167	126	0	912
97403	Entre-Deux	502	134	13	0	14	0	0	0	341
97404	L'Étang-Salé	12159	0	1012	3950	5351	113	0	813	920
97405	Petite-Île	15	0	15	0	0	0	0	0	0
97406	La Plaine-des-Palmistes	7378	2760	520	609	512	0	2739	100	138
97407	Le Port	5018	0	450	409	0	2875	0	1262	22
97408	La Possession	2035	181	832	678	0	0	0	0	344
97409	Saint-André	6002	0	2742	968	0	91	0	878	1323
97410	Saint-Benoît	4374	35	44	392	633	77	959	1121	1113
97411	Saint-Denis	41154	6236	5295	10825	1630	76	0	6206	10886
97412	Saint-Joseph	11065	0	2796	118	57	1560	4084	991	1459
97413	Saint-Leu	6075	1106	385	741	1071	0	1542	55	1175
97414	Saint-Louis	25738	0	11833	2054	0	406	2213	7653	1579
97415	Saint-Paul	7227	60	662	2898	0	0	1955	347	1305
97416	Saint-Pierre	38917	2398	4551	3614	772	5190	10428	4742	7222
97417	Saint-Philippe	10210	5178	4940	0	0	0	92	0	0
97418	Sainte-Marie	33250	0	709	4855	1915	1756	194	21887	1934
97419	Sainte-Rose	1334	0	0	0	0	0	20	0	1314
97420	Sainte-Suzanne	1240	147	0	251	0	0	842	0	0
97421	Salazie	2742	0	0	0	0	0	2729	0	13
97422	Le Tampon	17738	0	2409	4997	80	2283	3873	441	3655
97423	Les Trois-Bassins	5547	0	4937	0	0	0	610	0	0
97424	Cilaos	344	0	328	16	0	0	0	0	0
	Réunion	243187	18235	44473	38075	12755	14594	32874	46496	35685

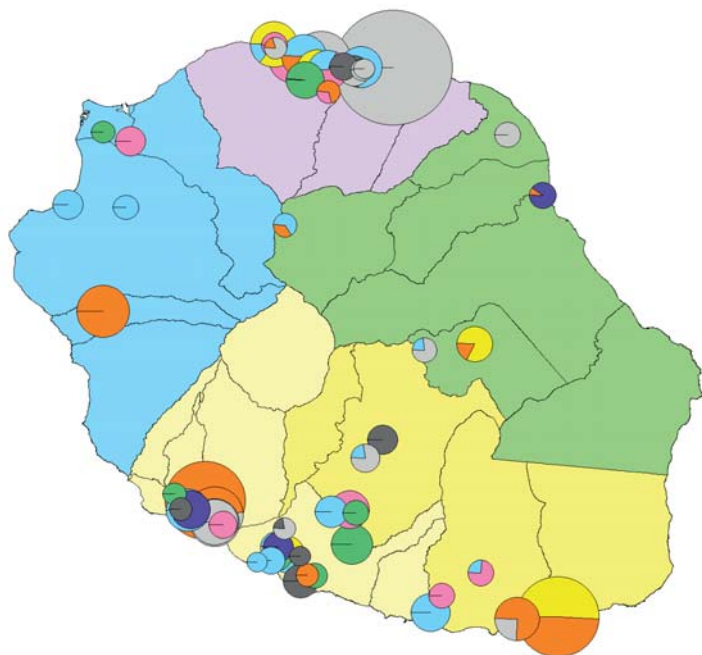


Au niveau communal, Saint-Denis (41 000m²) et Saint-Pierre (39 000m²) arrivent en tête du classement des communes en fonction des surfaces de locaux autorisés, elles représentent à elles deux, un tiers du total réunionnais. Sainte-Marie (14% des surfaces et Saint-Louis (11%) permettent d'atteindre, avec seulement 4 communes 57% des surfaces autorisées à La Réunion. Saint-Pierre perd, de peu, la première place qu'il occupait depuis 2005 dans un classement des communes qui fluctue beaucoup.

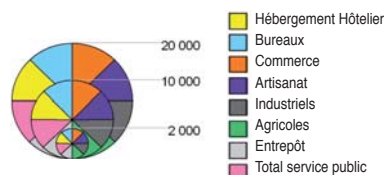
Il faut se méfier des déductions hâtives que l'on pourrait tirer des évolutions annuelles car un grand projet peut à lui seul faire évoluer les tendances.

61 projets de plus de 1000 m² génèrent 166 000 m² de locaux autorisés, soit plus des deux tiers du total.

Localisation des projets de plus de 1000 m² de surfaces de locaux autorisés en 2012 selon le secteur d'activité



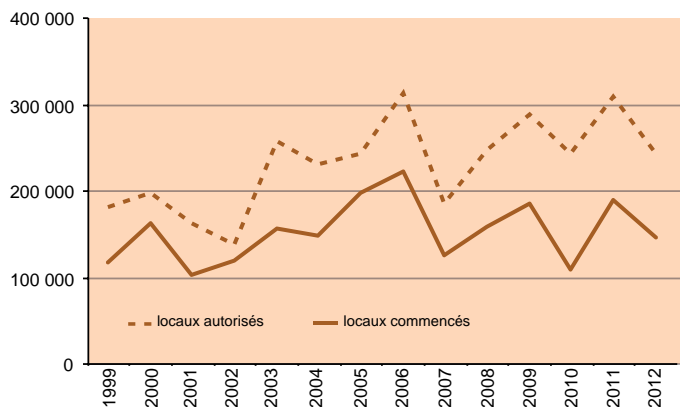
61 projets de plus de 1 000m² génèrent 166 000m² soit plus des deux tiers des surfaces de locaux non résidentiels autorisés.
 27% concernent des entrepôts, 17% des surfaces commerciales et 15% des surfaces de bureaux.
 6 projets dépassent ou approchent les 5 000m²; ils totalisent plus de 55 000m² et se situent
 - à Sainte-Marie
 - à Saint-Philippe
 - à Saint-Louis
 - à Saint-Denis (2)
 - à Trois-Bassins



147 000 m² de locaux ont été mis en chantier en 2012

Surfaces de locaux mises en chantier (m²)

Type d'activité	2011	2012	évolution 2012/2011	moyenne 1999 à 2010	écart 2012 / moyenne (%)
ensemble	174 176	147 146	-15,5	150 409	-2,2
hébergement hôtelier	2 192	6 568	199,6	3 720	76,6
commerce	25 112	26 452	5,3	31 687	-16,5
bureaux	32 264	17 003	-47,3	24 269	-29,9
artisanat	1 607	4 314	168,5	190	2171,5
industriel	5 455	2 686	-50,8	13 803	-80,5
agricole	45 235	44 742	-1,1	9129	390,1
entrepôt	19 953	25 841	29,5	14 865	73,8
total service public	42 358	19 540	-53,9	52 746	-63,0
serv public enseign rech	26 322	6 249	-76,3	24 904	-74,9
serv public action sociale	1 220	1 050	-13,9	4 980	-78,9
locaux serv public transport	345	864	150,4	1 483	-41,7
serv public ouvrages spéciaux	1 502	1 956	30,2	3 382	-42,2
service public santé	3 618	2 835	-21,6	8 324	-65,9
service public culture loisir	9 351	6 586	-29,6	9 674	-31,9



Comparaison des surfaces de locaux autorisés et mises en chantier

Méthodo

Logements

Les chiffres portent sur le nombre total de logements répartis en logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, on distingue les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte. Les foyers et les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement. Les annulations indiquent le nombre de logements dont les permis ont été annulés.

Locaux

Sont prises en compte les différentes catégories de locaux. Il est à noter que la notion de local artisanal a été introduite en octobre 2007 lors de la réforme du droit des sols et celle de stockage agricole a été supprimée à cette date. De la même manière, les Surfaces hors oeuvre brutes (SHOB) des parkings et des aires de stationnement ne sont plus mesurées. La catégorie service public ou intérêt collectif regroupe les catégories transport, enseignement et recherche action sociale, ouvrage spécial, santé, et culture et loisirs. Les annulations indiquent la superficie de locaux dont les permis ont été annulés (par décision administrative ou volontairement).

De Sitadel à Sit@del2

La réforme du droit des sols, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, a profondément modifié le contenu des formulaires relatifs aux actes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et permis de démolir). Les nouveaux modèles de formulaires permettent de mieux appréhender certaines informations statistiques. C'est essentiellement le cas des surfaces, désormais connues de manière détaillée à partir du « tableau des surfaces ». Depuis mars 2009, Sit@del2 intègre pleinement ces nouvelles spécifications. Les séries Sit@del2 sont nouvelles. Afin de maintenir la continuité avec le passé, elles ont été rétroapolées sur toute la période antérieure à 2009.

Directeur de la publication :

Daniel FAUVRE

ISSN :

en cours

Tirage :

1 000 exemplaires

Mise en page et impression :

Color Print

Dépôt légal :

Pour en savoir plus :

DEAL Réunion /SCED/unité Economie et Statistiques : 02 62 40 26 47

Jean-Luc ROUSSELOT : jean-luc.rousselot@developpement-durable.gouv.fr

Richard JULIE : richard.julie@developpement-durable.gouv.fr

Danielle ROBERT : danielle.robert@developpement-durable.gouv.fr

Site internet DEAL de La Réunion : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr>