

## Construction de logements et de locaux en 2013 Les autorisations de logements baissent de 8 % à La Réunion

Le nombre de logements autorisés à la construction reculait de 8 % en 2013 et atteignait son plus bas niveau depuis 20 ans. Après la période faste 2005-2008, les autorisations ont chuté en 2009 et peinent à se redresser depuis. Rapportées au parc de résidences principales, les autorisations de logements délivrées en 2013 couvrent 2,4 % du parc réunionnais, avec de fortes disparités sur le territoire. La part du collectif recule et redevient minoritaire, là aussi avec des écarts importants d'une commune à l'autre. Entre 2010 et 2013, le nombre de pièces des logements autorisés est à peu près stable, avec une surface moyenne de 79 m<sup>2</sup> en 2013. En 2013, 255 000 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont également été autorisés à la construction.

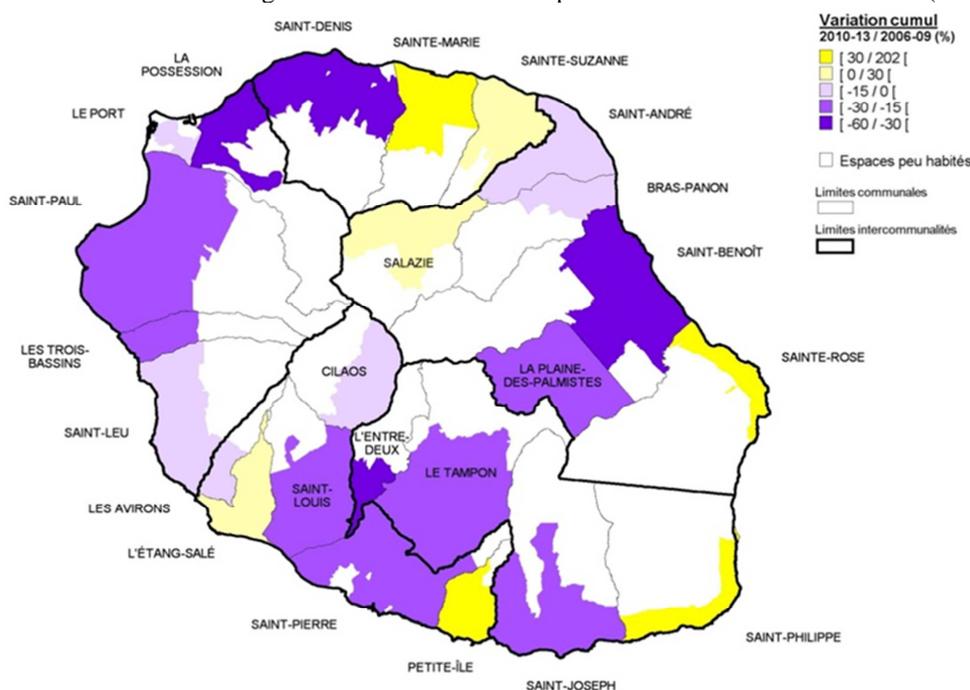
Après une légère embellie en 2012, le nombre de logements autorisés à la construction reculait de nouveau à La Réunion en 2013 : 7 350 autorisations étaient accordées, en repli de 8 % comparativement à 2012. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis 1993. Au niveau national, les logements autorisés reculaient de 12 % en 2013.

### Les autorisations stagnent depuis 2009

La Réunion a connu une période particulièrement faste pour la construction au milieu des années 2000. Entre 2005 et 2008, une moyenne de 11 500 logements étaient autorisés chaque année. Le volume chute fortement dès 2009, à un niveau inférieur à 8 000.

**Figure 1 – Moins d'autorisations depuis la fin des années 2000**

Variation du nombre de logements autorisés entre les périodes 2010-2013 et 2006-2009 (en %)



Source : SOeS-Deal, Sit@del2  
(extraction date réelle février 2016)

©IGN – Deal 2016

Sur quatre années, entre 2010 et 2013, le nombre de logements autorisés recule de 25 % comparativement à la période 2006-2009 (figures 1 et 2). Le repli est sensible sur l'ensemble des intercommunalités, allant de - 15 % dans l'Est à - 39 % dans le Nord. La commune de Saint-Denis affiche le plus net repli (- 58 % entre les deux périodes), alors qu'au contraire les logements autorisés progressent dans les deux autres communes du Nord : + 200 % à Sainte-Marie, notamment grâce au nouveau quartier Beauséjour, et + 22 % à Sainte-Suzanne. Dans l'Ouest, les autorisations reculent de 20 %. Après une période de forte croissance, le nombre de logements autorisés recule sensiblement à La Possession (- 39 % entre les deux périodes), et plus modérément dans les autres communes de l'Ouest.

**Les autorisations correspondent à 2,4 % du parc**

Les logements autorisés en 2013 correspondent à 2,4 % du parc de résidences principales recensé sur l'île en 2012.

Avec 2 270 logements autorisés à la construction sur son territoire en 2013, les autorisations représentent 3,1 % du parc de résidences principales du Territoire de la Côte Ouest.

Saint-Leu détient d'ailleurs le record des communes de l'île (5,2 % du parc), alors que Le Port est très en retrait (1,7 %). En valeur absolue, la commune de Saint-Paul détient le record régional d'autorisations en 2013, avec 930 logements (figure 4).

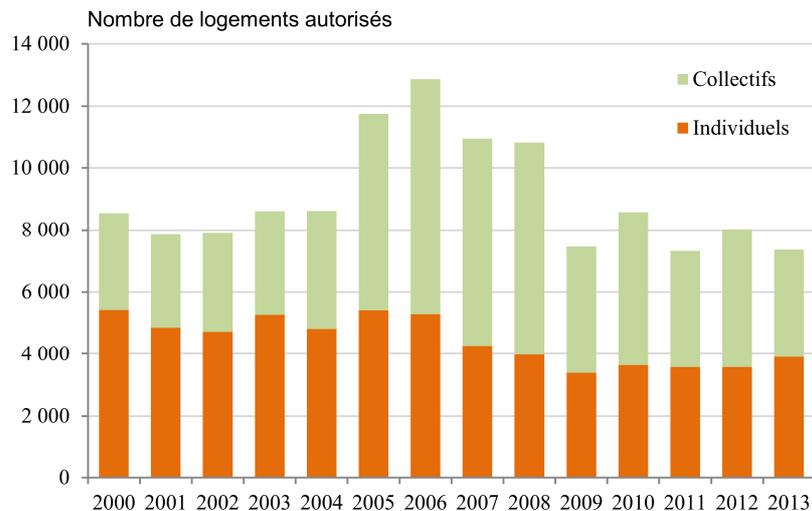
**La part du collectif recule**

Après avoir dépassé la barre des 50 % en 2005 et atteint son maximum en 2008 (63 %), la part des logements autorisés en collectif (définitions) redevient minoritaire en 2013 (47 %). Elle est en recul de 9 points comparativement à 2012. La part des logements individuels purs ou groupés dans les autorisations progresse parallèlement, d'environ 4 points chacun.

La part du collectif dans les autorisations de construire est très

**Figure 2 – Les logements autorisés reculent en 2013**

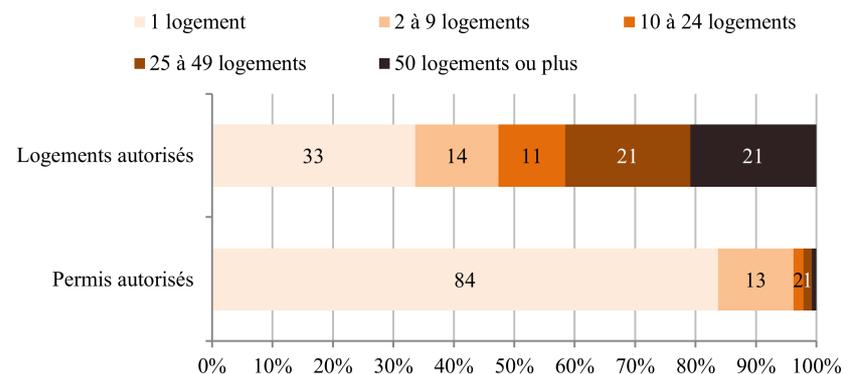
Évolution du nombre de logements autorisés par type à La Réunion de 2000 à 2013



Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle février 2016).

**Figure 3 – 84 % des permis concernent un seul logement**

Répartition des permis et logements autorisés en 2013 à La Réunion selon le nombre de logements de l'opération



Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle février 2016).

Lecture : 33 % des logements autorisés concernent des opérations d'un seul logement, 14 % des opérations de 2 à 9 logements, etc. ; 84 % des permis autorisés ne concernent qu'un seul logement.

variable sur le territoire. Les communes rurales des Hauts ont délivré très peu d'autorisations pour du collectif en 2013, mais la proportion est aussi très faible sur certaines communes littorales telles que Les Avirons, l'Étang-Salé ou Petite-Île (figure 4).

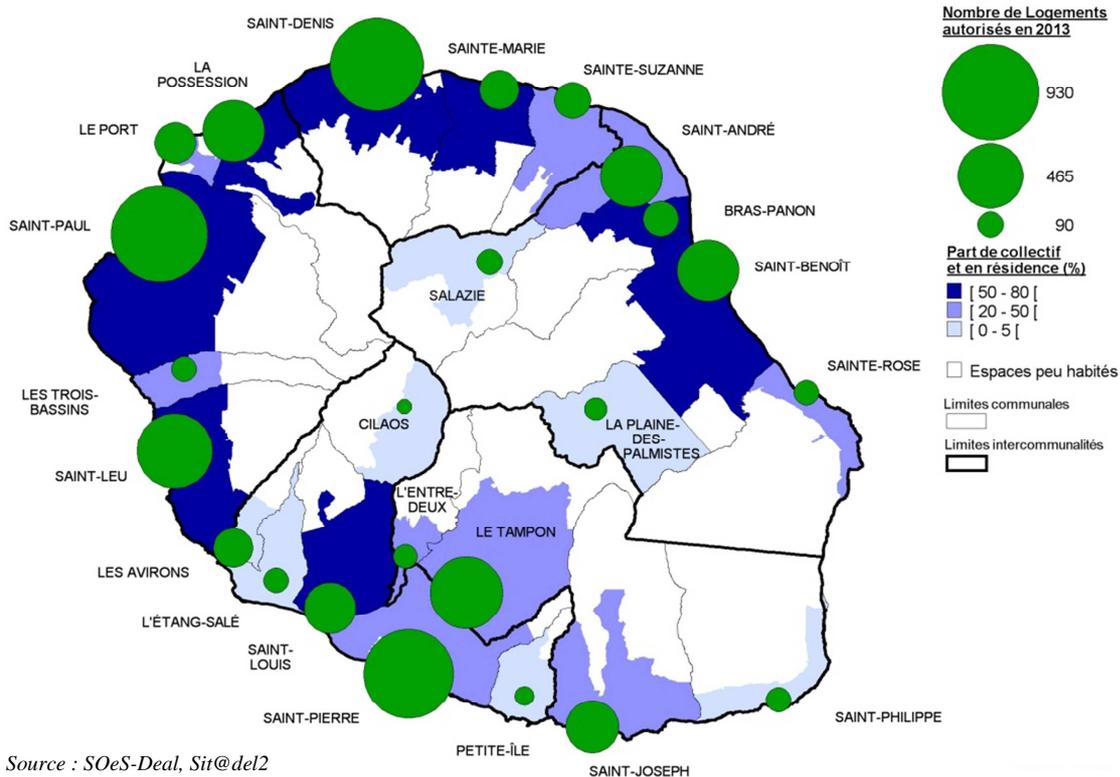
À l'opposé, les trois quarts des logements autorisés à Saint-Denis sont collectifs, et plus des deux tiers à Bras-Panon ou à La Possession. La part du collectif peut varier sensiblement sur le territoire d'une année sur l'autre, en raison des programmes de construction de logements sociaux notamment.

**Prépondérance des petites opérations**

Les permis autorisés concernent généralement de petites opérations. Ainsi, sur les 2 950 permis autorisés en 2013, 84 % concernent un seul logement. Mais ces opérations individuelles ne couvrent au total qu'un tiers des logements autorisés. À l'opposé, seulement 64 permis correspondent à des opérations de plus de 25 logements (2,2 % des permis autorisés), mais ils représentent 42 % de l'ensemble des logements autorisés à la Réunion en 2013 (figure 3).

**Figure 4 – Moins de la moitié des logements autorisés en 2013 sont en collectif**

Nombre de logements autorisés en 2013 et part du collectif dans les autorisations



Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle février 2016)

©IGN – Deal 2016

**Une typologie de logement stable sur quatre ans**

La typologie des logements autorisés en 2013 est proche de la moyenne des quatre années précédentes (2010-2013). Les logements de trois ou quatre pièces sont les plus répandus et concentrent 68 % des autorisations (respectivement 31 % et 37 %). La part des petits logements de une ou deux pièces se maintient à 18 % et les plus grands logements (cinq pièces ou plus) représentent 14 % des autorisations.

Durant la période 2005-2008, où les autorisations de construire ont été les plus nombreuses, les opérations portaient sur des logements plus petits : 32 % des logements autorisés comportaient une ou deux pièces (figure 5). La part des trois pièces était proche de celle de la période récente, mais les quatre pièces ne représentaient que 27 % des autorisations, soit 10 points de moins qu'entre 2010 et 2013.

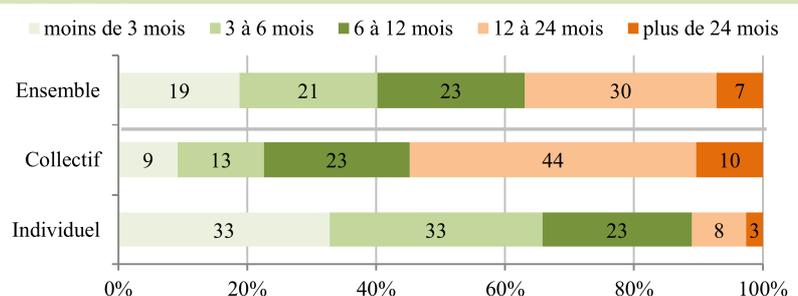
**Une estimation des mises en chantier**

Sur l'année 2013, le nombre de logements mis en chantier est estimé à 7 900 à La Réunion, en progression de 19 % par rapport à 2012 (source). Par type de logement, les mises en chantier de logements individuels sont quasi stable alors que les logements collectifs ou en résidence progressent de 35 %.

Sur la base des informations collectées en 2013, près des deux tiers des mises en chantier interviennent dans l'année suivant l'autorisation de construire. Les délais sont plus longs pour les logements collectifs (46 % des logements commencés dans les douze mois) que pour l'individuel (89 % dans les douze mois) (figure A).

**Figure A – Deux logements sur trois sont commencés dans l'année suivant l'autorisation**

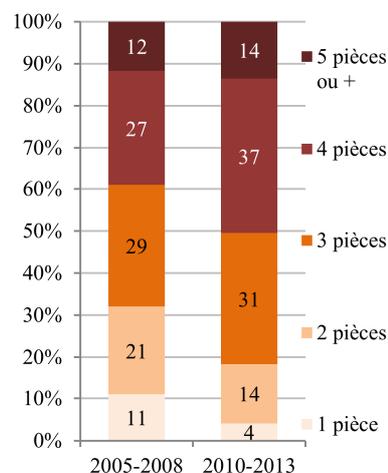
Délais de mise en chantier des logements commencés en 2013 à La Réunion



Champ : logements déclarés commencés en 2013. Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle février 2016).

**Figure 5 – La part des une ou deux pièces diminue**

Répartition des logements autorisés par typologie



Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle 02/2016).

**Des surfaces moyennes plus petites qu'en France**

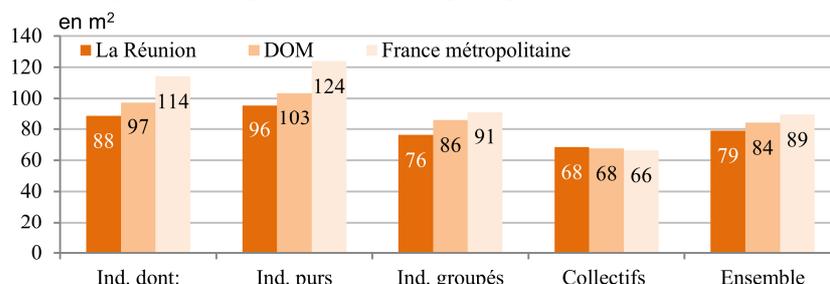
En surface de plancher, 580 700 m<sup>2</sup> de logements ont été autorisés à la construction en 2013. Cette surface ne peut être comparée à celle des années précédentes, la méthodolo-

gie retenue ayant été modifiée en mars 2012 (définitions).

La surface moyenne d'un logement autorisé est de 79 m<sup>2</sup> en 2013 à La Réunion (figure 6). Les logements autorisés sont plus petits que ceux de l'ensemble DOM hors Mayotte (84 m<sup>2</sup>) et de la métropole (89 m<sup>2</sup>).

**Figure 6 – Des logements de 79 m<sup>2</sup> en moyenne**

Surface moyenne des logements autorisés par type en 2013



Champ : hors logements autorisés en résidence.  
Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle février 2016).

**Figure 7 - Répartition des autorisations de construire en 2013 par commune ou EPCI**

Communes / EPCI	Logements individuels dont :	Ind. purs	Ind. groupés	Logts collectifs	Ensemble	Part des autorisations sur le parc de rés. ppales. (%)	Surface de logts autorisés (m <sup>2</sup> )	Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	Surface de locaux autorisés (m <sup>2</sup> )
<b>La Réunion</b>	<b>3 904</b>	<b>2 446</b>	<b>1 458</b>	<b>3 452</b>	<b>7 356</b>	<b>2,4</b>	<b>580 700</b>	<b>78,9</b>	<b>255 100</b>
<b>Civis</b>	1 037	670	367	475	1 512	2,4	124 300	82,2	74 400
Les Avirons	188	60	128	6	194	4,8	16 500	84,8	12 400
L'Étang-Salé	83	43	40	4	87	1,7	7 600	87,7	4 500
Petite-Île	56	51	5	0	56	1,3	4 600	82,8	1 300
Saint-Louis	156	125	31	157	313	1,8	24 800	79,3	6 700
Saint-Pierre	521	360	161	308	829	2,7	68 700	83,0	49 200
Cilaos	33	31	2	0	33	1,6	2 000	61,1	300
<b>CASud</b>	<b>715</b>	<b>413</b>	<b>302</b>	<b>345</b>	<b>1 060</b>	<b>2,3</b>	<b>80 700</b>	<b>76,1</b>	<b>60 100</b>
Entre-Deux	60	51	9	22	82	3,4	6 300	76,9	200
Saint-Joseph	218	109	109	111	329	2,4	25 000	75,8	31 400
Saint-Philippe	89	18	71	0	89	5,0	6 300	71,1	400
Le Tampon	348	235	113	212	560	2,0	43 100	77,1	28 000
<b>Cirest</b>	<b>729</b>	<b>411</b>	<b>318</b>	<b>547</b>	<b>1 276</b>	<b>3,1</b>	<b>105 300</b>	<b>82,6</b>	<b>30 200</b>
Bras-Panon	49	42	7	111	160	3,7	11 700	73,3	3 400
La Plaine-des-Palmistes	74	49	25	0	74	3,8	6 500	87,9	3 500
Saint-André	251	157	94	179	430	2,4	39 200	91,2	9 600
Saint-Benoît	202	117	85	229	431	3,5	33 700	78,3	7 900
Sainte-Rose	65	19	46	24	89	3,9	7 400	83,3	2 600
Salazie	88	27	61	4	92	3,7	6 800	73,4	3 200
<b>Cinor</b>	<b>394</b>	<b>250</b>	<b>144</b>	<b>848</b>	<b>1 242</b>	<b>1,6</b>	<b>95 800</b>	<b>77,1</b>	<b>45 600</b>
Saint-Denis	206	135	71	676	882	1,5	66 600	75,5	28 600
Sainte-Marie	87	65	22	108	195	1,8	15 000	76,8	15 000
Sainte-Suzanne	101	50	51	64	165	2,2	14 200	86,1	2 100
<b>TCO</b>	<b>1 029</b>	<b>702</b>	<b>327</b>	<b>1 237</b>	<b>2 266</b>	<b>3,1</b>	<b>174 600</b>	<b>77,1</b>	<b>44 700</b>
Le Port	146	84	62	65	211	1,7	15 700	74,3	17 700
La Possession	143	113	30	287	430	3,9	35 200	81,8	1 700
Saint-Leu	249	149	100	361	610	5,2	45 300	74,3	10 700
Saint-Paul	424	338	86	505	929	2,6	71 900	77,3	13 800
Les Trois-Bassins	67	18	49	19	86	3,5	6 500	75,8	800

Sources : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction date réelle 02-2016, date de prise en compte pour les locaux) ; Insee, RP 2012.

Les logements individuels sont les plus grands (88 m<sup>2</sup> en moyenne), mais les surfaces autorisées à La Réunion pour ces logements restent largement en deçà des moyennes métropolitaines (114 m<sup>2</sup>) ou de l'ensemble DOM (97 m<sup>2</sup>). En revanche, la surface moyenne autorisée en collectif (68 m<sup>2</sup>) est légèrement supérieure à celle des autres territoires.

### La moitié des surfaces de locaux autorisés dans le Sud

En 2013, 255 000 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont été autorisés à La Réunion (*figure 7*). La région Sud a autorisé à elle seule plus de la moitié des surfaces (53 %), principalement sur les communes de Saint-Pierre (19 %), Saint-Joseph (12 %) et Le Tampon (11 %).

Les services publics concentrent 28 % des surfaces de locaux autorisées sur l'île en 2013, les autres catégories relevant du secteur privé. Les locaux à usage agricole, qui peuvent aussi être des serres, concentrent 23 % des surfaces et les locaux commerciaux représentent 20 % des surfaces (51 000 m<sup>2</sup>). L'hébergement hôtelier et les bureaux sont en 2013 à un niveau particulièrement bas (respectivement 2 % et 8 % des surfaces), mais ces résultats ne peuvent être comparés avec les années précédentes suite au changement de méthode de calcul de surface (*définitions*). ■

### Sources

La base de données **Sit@del2** rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales). Il faut en moyenne attendre quatre mois pour obtenir 90 % des autorisations accordées un mois donné. Les déclarations de mises en chantier sont à l'initiative des pétitionnaires ; il faut environ trois mois pour collecter la moitié des déclarations de mise en chantier des logements commencés un mois donné.

**Les résultats diffusés pour les autorisations logements sont nets d'annulations** et en date réelle de l'évènement.

Les **estimations de logements mis en chantier** corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier. Selon les années, l'écart entre les estimations de mises en chantier et les informations effectivement remontées se situe entre 20 et 30 %.

### Définitions

Un **logement individuel pur** a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Les **logements individuels groupés** ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un **logement collectif** fait partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Un **logement en résidence** (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) se caractérise par la fourniture de services individualisés (loisirs, restauration, soins ou autres).

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie la définition des **surfaces de plancher** prises en compte dans le droit de l'urbanisme. À compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et à la surface de plancher hors œuvre nette (Shon).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert (sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m), calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de plusieurs éléments (cages d'escalier par exemple).

L'entrée en vigueur de la surface de plancher pour les permis déposés ou modifiés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 introduit une rupture dans les séries de surfaces de construction issues de la base Sit@del2 diffusées à partir des surfaces déclarées sur les permis.



Direction de l'environnement,  
de l'aménagement et du  
logement  
La Réunion

Service Connaissance, évaluation  
& transition écologique

Unité Évaluation & statistiques

2, rue Juliette Dodu  
CS 41009

97743 Saint-Denis Cedex 9

Tél. : 0262 40 26 71

Mél. : deal-reunion  
@developpement-durable.gouv.fr

Internet :  
www.reunion.developpement-  
durable.gouv.fr  
www.side.developpement-  
durable.gouv.fr

Rédaction :  
Claire Grangé

Gestion Sit@del :  
Richard Julie

Cartographie :  
Vincent Liaut

Directeur de la publication :  
Daniel Fauvre

ISSN : 1955-9070

© Deal 2016