

La construction neuve à La Réunion Résultats 2011

Décembre 2012

2011 : une année contrastée...

8 000 logements: un niveau bas pour les autorisations de construire des logements.

4200 de ces logements sont autorisés dans des immeubles collectifs

328 000 m²: un niveau record 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 2012 et 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 8 000 logements, le volume des autorisations de construire reste à un niveau bas ...

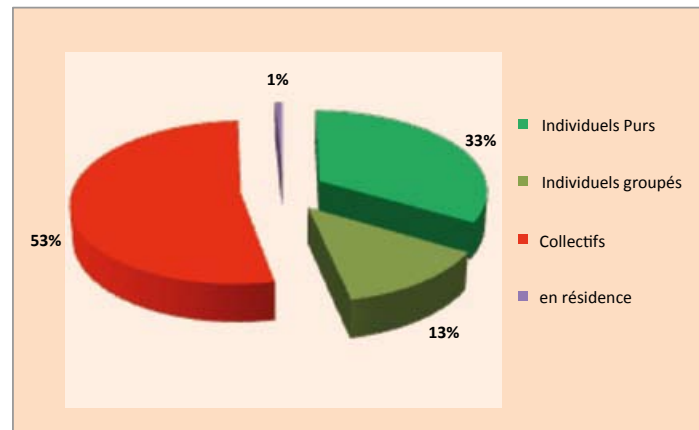
Après la période faste de 2005 à 2008 qui a vu autoriser, en 4 ans, la construction de 46 500 logements, le volume des autorisations a très fortement chuté en 2009 et malgré une petite reprise en 2010, se maintient à un niveau bas en 2011.

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

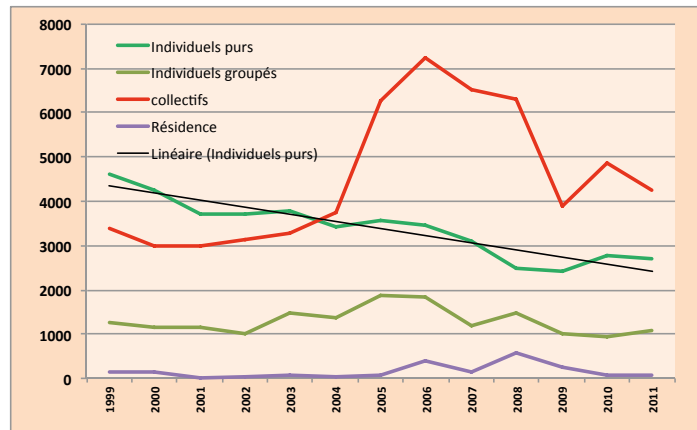
	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moy 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
individuels purs	2 749	2 643	-3,9	3 439	-23,1
individuels groupés	889	1 049	18,0	1 307	-19,7
individuels	3 638	3 692	1,5	4 746	-22,2
collectifs	4 933	4 154	-15,8	4 558	-8,9
ordinaires	8 571	7 846	-8,5	9 304	-15,7
en résidence	67	59	-11,9	158	-62,6
ensemble	8 638	7 905	-8,5	9 462	-16,5
annulés	1520	995	-35	924	8
part du collectif	57,6	52,9	-8,0	49,0	8,1



Les autorisations de construire délivrées en 2011 concernent environ 7900 logements publics et privés. Elles s'inscrivent, avec 700 logements de moins, en repli de 8,5% par rapport à l'année 2010. C'est le 6ème plus bas niveau atteint depuis 1991 date de mise en place des statistiques de construction à La Réunion, le 4ème plus bas niveau atteint depuis 1999. Cela représente 1500 logements de moins que la moyenne des 12 années précédentes, 1100 de moins que la moyenne des 20 années précédentes. Cette baisse est surtout le fait des logements collectifs qui chutent de 15,8% alors que l'ensemble des logements individuels progresse très légèrement (+1,5%). Malgré cette chute, la part du collectif est, comme depuis 7 ans, prépondérante (53%) en raison de son poids sur la CINOR (80%); l'individuel est majoritaire dans les autres EPCI. Avec 4200 logements, le nombre de logements collectifs autorisés est toutefois supérieur à ce qui se faisait avant 2005. Sur ces 4200 logements, 1700 au moins soit plus de 40% ont pour maître d'ouvrage un bailleur social étant précisé que d'autres opérations peuvent être destinées au logement social (VEFA Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Bien qu'à un niveau supérieur à celui des 2 années précédentes, le logement individuel reste sur une tendance à la baisse puisqu'il réalise le 3ème plus mauvais score depuis 1991, après les années 2010 et 2009.



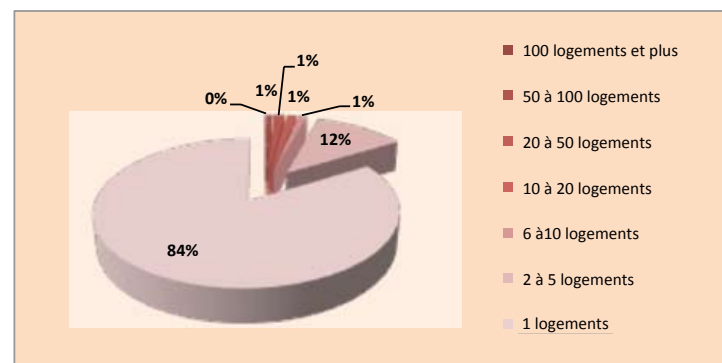
Répartition des logements autorisés en 2011 selon le type de construction



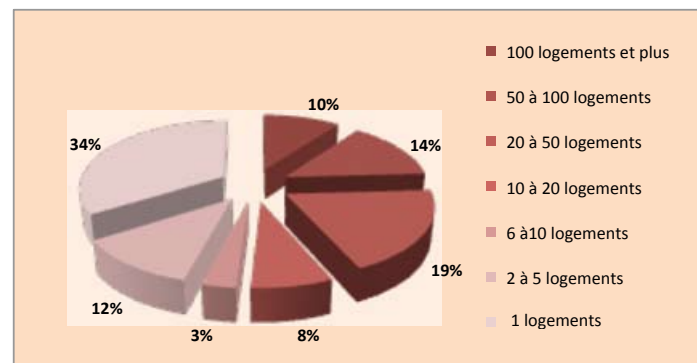
Evolution des logements autorisés depuis 1999 selon le type de construction

Les immeubles sont de taille modérée

Moins de 6% des permis autorisés comptent plus de 5 logements; ces permis représentent 54% des logements autorisés. 6 permis concernent des opérations de plus de 100 logements et 17 des opérations de 50 à 100 logements.



Répartition des permis de logements selon le nombre de logements autorisés en 2011



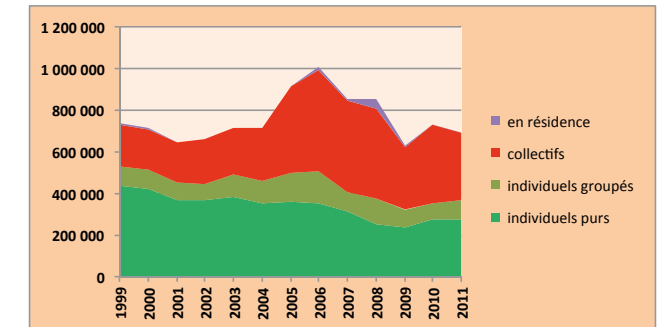
Répartition des logements autorisés en 2011 selon la taille du permis en logements

Une Surface Hors Œuvre Nette de 670 000 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)

	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moy 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
individuels purs	272 901	268 642	-1,6	343 356	-21,8
individuels groupés	74 236	85 752	15,5	101 709	-15,7
individuels	347 137	354 394	2,1	445 065	-20,4
collectifs	379 311	312 265	-17,7	310 381	0,6
ordinaires	726 448	666 659	-8,2	755 446	-11,8
en résidence	3 835	3 191	-16,8	8 589	-62,8
ensemble	730 283	669 850	-8,3	764 035	-12,3

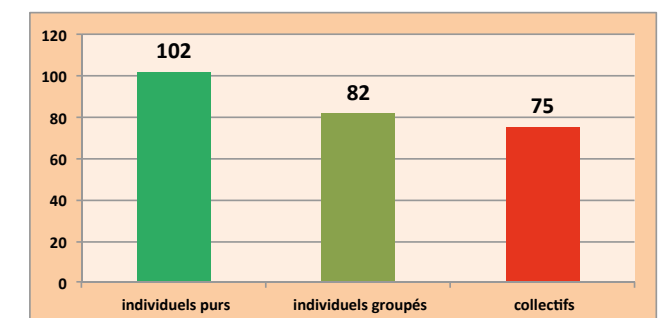


Evolution de la SHON, en m², des logements autorisés selon le type de construction

Pour les logements individuels, l'évolution de la SHON diffère peu de celle du nombre de logements en progressant de 2,1% contre 1,5% par rapport à 2010. Le même constat s'applique à la comparaison des évolutions moyennes (-20,4% pour la SHON et -22,2% pour le nombre de logements). Pour les logements collectifs, l'évolution 2011/2010 est également proche (-17,7% et -15,8%). Par contre, l'écart par rapport à la moyenne des douze années précédentes est très différent +0,6 pour la SHON et -8,9 pour le nombre de logements; cet écart traduit une augmentation de la taille moyenne des logements qui avait fortement chuté avec les logements défiscalisés de 2005 à 2008.

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

	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moy 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
individuels purs	99	102	2,4	100	1,8
individuels groupés	84	82	-2,1	78	5,0
individuels	95	96	0,6	94	2,4
collectifs	77	75	-2,2	68	10,4
ordinaires	85	85	0,2	81	4,6
en résidence	57	54	-5,5	54	-0,7
ensemble	85	85	0,2	81	4,9



SHON moyenne, en m², des logements autorisés en 2011, selon le type de construction

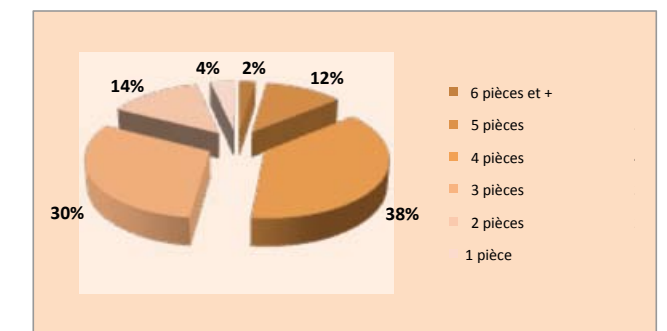
La hiérarchie des SHON moyennes par type de logements est bien établie: environ 100 m² pour l'individuel pur, environ 80m² pour l'individuel groupé et autour de 70m² pour le collectif.

Ce sont les collectifs qui sont les plus sensibles à la conjoncture, comme l'ont montré les évolutions de structure lors de la période 2005 à 2008.

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

Nombre de logements autorisés selon leur taille en nombre de pièces

	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moy 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
1 pièce	390	274	-29,7	842	-67,5
2 pièces	1 095	1 063	-2,9	1 584	-32,9
3 pièces	2 522	2 358	-6,5	2 665	-11,5
4 pièces	3 094	2 897	-6,4	2 880	0,6
5 pièces	867	902	4,0	1 047	-13,8
6 pièces et +	242	185	-23,6	323	-42,8
nb pièces inconnu	428	226	-47,2	94	140,9
ensemble	8 638	7 905	-8,5	9 481	-16,6



Répartition des logements autorisés en 2011 selon leur taille en pièces

68% des logements autorisés sont des logements de 3 ou 4 pièces

La répartition des logements autorisés selon leur nombre de pièces en 2011 est la même qu'en 2010 (1% d'écart maximum par classe) Elle diffère sensiblement du constat réalisé sur les 20 années précédentes, au cours desquelles les 3 et 4 pièces représentaient, en moyenne, 60% de l'ensemble.

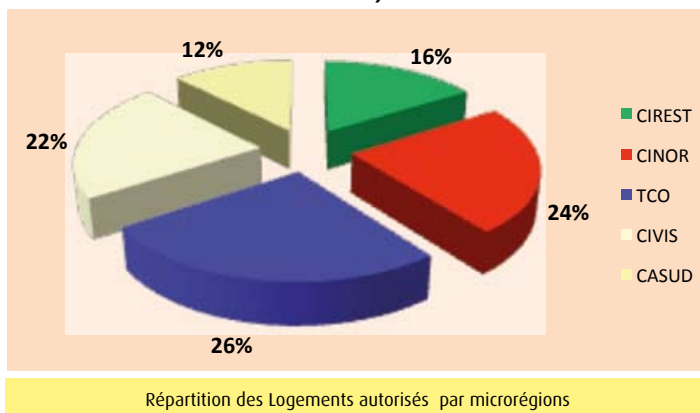
Les 1 et 2 pièces qui avaient fortement progressé avec les programmes en défiscalisation des années 2005 à 2008 ne représentent plus, respectivement, que 4 et 14%.

Par EPCI, la part des autorisations reflète celle de la population...

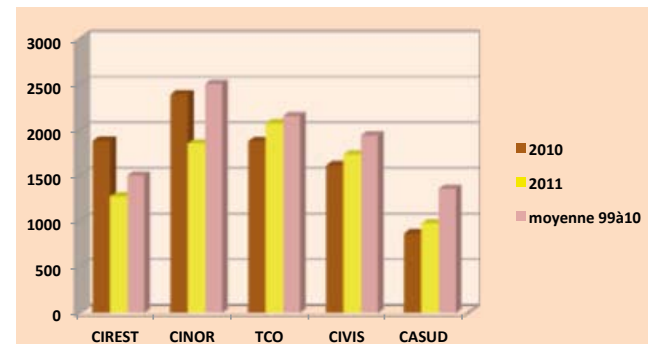
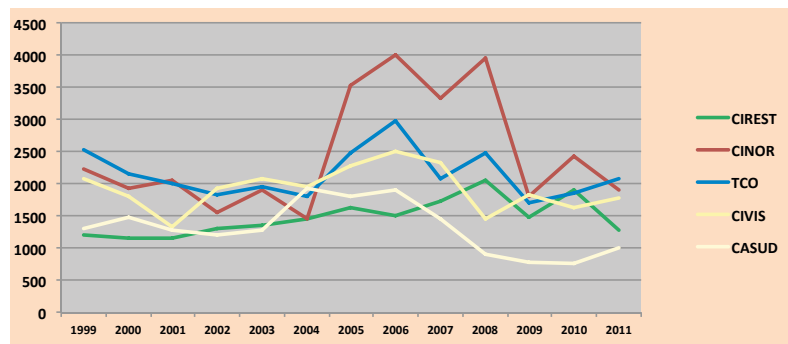
La répartition des logements autorisés par EPCI, en 2011, est proche de la répartition moyenne sur les douze années précédentes et reflète assez bien la répartition de la population.

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

EPCI	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moyenne 99à10	écart 2011 / moyenne (%)
CIREST	1883	1271	-32,5	1501	-15,3
CINOR	2392	1854	-22,5	2509	-26,1
TCO	1881	2073	10,2	2155	-3,8
CIVIS	1614	1732	7,3	1942	-10,8
CASUD	868	975	12,3	1356	-28,1
sud	2482	2707	9,1	3297	-17,9
Réunion	8638	7905	-8,5	9462	-16,5



Evolution du nombre de logements autorisés par EPCI

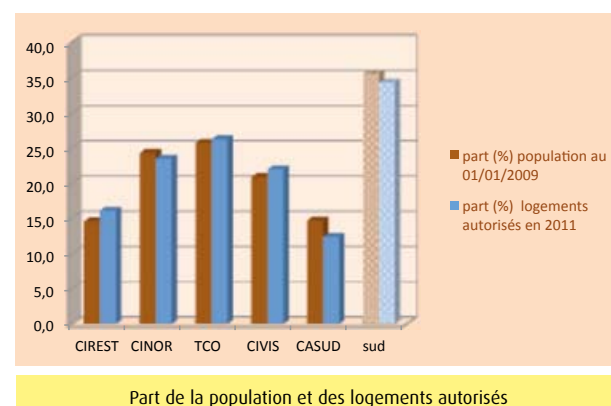


Les 5 EPCI ont, en 2011, autorisé moins de logements qu'ils ne l'ont fait, en moyenne annuelle, sur les douze années précédentes. La CIREST et la CINOR voient leur nombre de logements autorisés baisser fortement par rapport à 2010 (-32,5 et -22,5%) et s'inscrire très en dessous de leur niveau moyen sur la période 1999-2010. Dans la CASUD, le TCO et la CIVIS, le nombre de logements autorisés progresse par rapport à 2010, mais reste inférieur aux valeurs moyennes. Ce constat est particulièrement vérifié dans la CASUD où le niveau 2011 est de 28,1% inférieur à la moyenne 1999-2010. Que l'on raisonne en nombre de logements autorisés ou en contribution au total réunionnais, le classement des EPCI est le même pour l'année 2011: TCO, CINOR, CIVIS, CIREST et CASUD.

Le TCO, qui autorise 26% des logements, a ainsi repris la première place des EPCI qu'il avait laissée à la CINOR depuis 2005. 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) alors que les 3 autres EPCI occupaient le même rang que celui qu'ils occupent en 2011.

Population et logements autorisés

EPCI	Population au 01/01/2009	part (%) population au 01/01/2009	part (%) logements autorisés en 2011	logements autorisés pour 1000 habitants
CIREST	118620	14,5	16,1	10,7
CINOR	198013	24,3	23,5	9,4
TCO	209835	25,7	26,2	9,9
CIVIS	170116	20,8	21,9	10,2
CASUD	119780	14,7	12,3	8,1
sud	289896	35,5	34,2	9,3
Réunion	816364	100	100,0	9,7



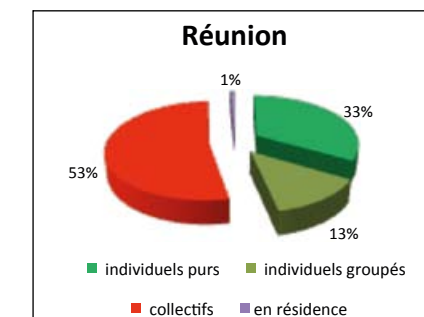
Le poids relatif des logements autorisés en 2011 est assez proche du poids relatif de la population. Le nombre de logements autorisés en 2011 est comparé à la dernière population connue, celle du Recensement de Population 2009 réalisé par l'INSEE. Ce décalage temporel n'est pas gênant car la répartition de la population par EPCI évolue peu. A La Réunion, en 2011, ont été autorisés 9,7 logements pour 1000 habitants. Ce ratio varie selon les EPCI entre 10,7 pour la CIREST et 8,1 pour la CASUD.

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

Comme à l'accoutumée, le taux de logements collectifs autorisés est très élevé dans la CINOR (80%) alors qu'il «reste» inférieur à 50% dans les autres EPCI.

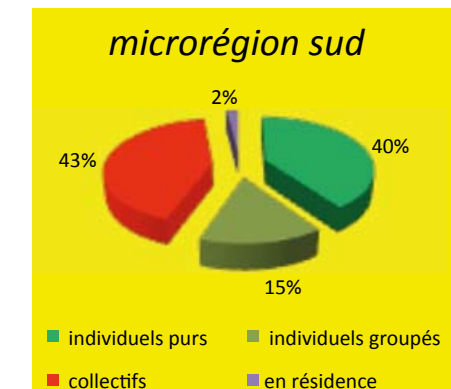
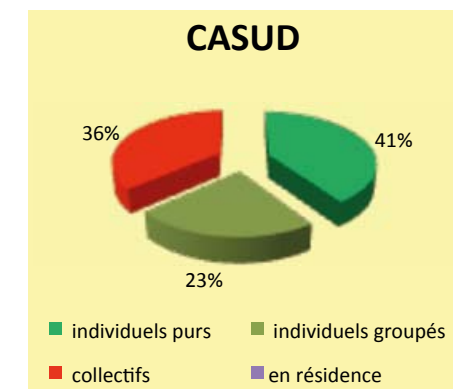
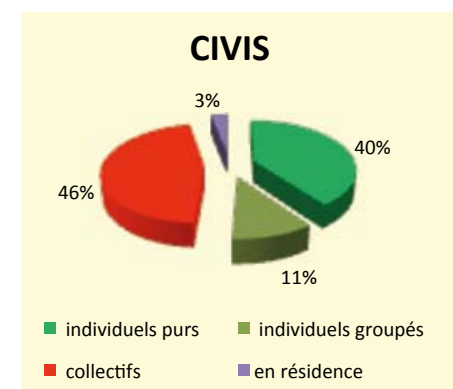
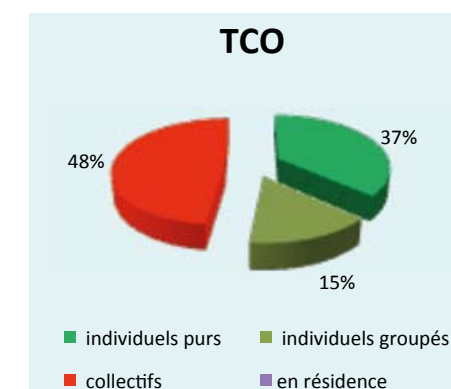
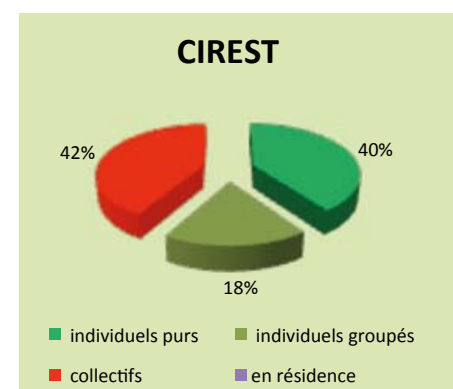
Nombre de logements autorisés en 2011 par type de logements et par microrégion en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

EPCI	ensemble	individuels purs	individuels groupés	individuels	collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)
CIREST	1271	510	231	741	530	1271	0	41,7
CINOR	1854	284	92	376	1474	1850	4	79,5
TCO	2073	760	314	1074	999	2073	0	48,2
CIVIS	1732	694	187	881	796	1677	55	46,0
CASUD	975	395	225	620	355	975	0	36,4
sud	2707	1089	412	1501	1151	2652	55	42,5
Réunion	7905	2643	1049	3692	4154	7846	59	52,5



Au niveau de la CINOR, 4 logements autorisés sur 5 sont, en 2011, des logements en habitat collectif. Ce ratio est le même, en moyenne sur la période 2005-2011. Malgré la dynamique constatée depuis 2005 pour les logements collectifs, les autorisations de logements individuels restent prépondérantes pour 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, La CIREST en 2009 et 2010.

Répartition des Logements autorisés selon le type de construction par EPCI



EPCI et microrégions ...

Les résultats infradépartementaux disponibles dans ce documents 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.

Cinq 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 2010	logements autorisés 2011	évolution (%) 2011/2010	logements autorisés moyenne 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
97401	Les Avirons	60	135	125,0	173	-21,7
97402	Bras-Panon	248	187	-24,6	166	12,5
97403	Entre-Deux	42	38	-9,5	92	-58,6
97404	L'Étang-Salé	145	97	-33,1	144	-32,8
97405	Petite-Île	144	69	-52,1	119	-42,2
97406	La Plaine des Palmistes	143	112	-21,7	117	-4,1
97407	Le Port	179	180	0,6	196	-8,1
97408	La Possession	270	500	85,2	444	12,6
97409	Saint-André	929	491	-47,1	690	-28,8
97410	Saint-Benoît	457	358	-21,7	424	-15,6
97411	Saint-Denis	1450	882	-39,2	2005	-56,0
97412	Saint-Joseph	325	195	-40,0	370	-47,2
97413	Saint-Leu	309	505	63,4	400	26,1
97414	Saint-Louis	284	596	109,9	491	21,5
97415	Saint-Paul	1078	842	-21,9	1044	-19,3
97416	Saint-Pierre	935	784	-16,1	971	-19,3
97417	Saint-Philippe	33	57	72,7	46	24,6
97418	Sainte-Marie	855	732	-14,4	298	145,8
97419	Sainte-Rose	69	58	-15,9	57	2,1
97420	Sainte-Suzanne	87	240	175,9	206	16,6
97421	Salazie	37	65	75,7	48	36,4
97422	Le Tampon	468	685	46,4	849	-19,3
97423	Les Trois-Bassins	45	46	2,2	70	-34,4
97424	Cilaos	46	51	10,9	43	17,7
	Réunion	8638	7905	-8,5	9462	-16,5

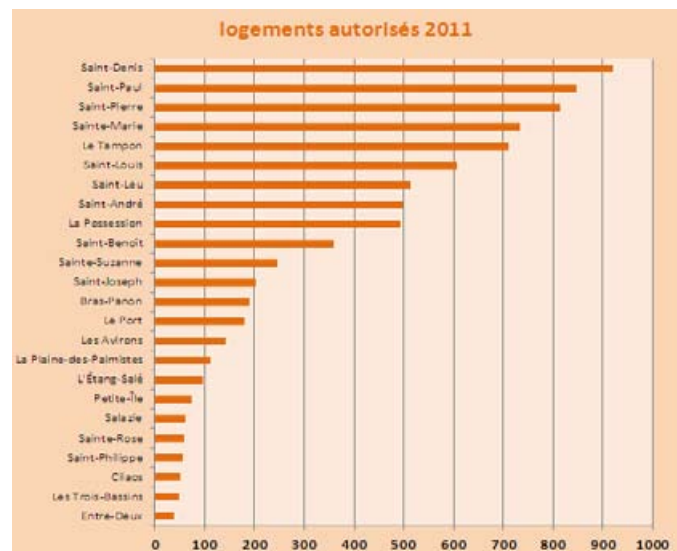
Saint-Denis reste la commune qui a autorisé le plus de logements en 2011, mais elle est, avec 882 logements, à son plus bas niveau depuis 1991 en valeur absolue et en pourcentage des autorisations réunionnaises, avec un peu plus de 11%. En moyenne sur les douze années précédentes, Saint-Denis autorisait plus de 2 fois ce nombre et plus de 3,5 fois sur la période 2005-2008.

Suivent Saint-Paul et Saint-Pierre avec respectivement 842 et 784 logements autorisés près de 20% en dessous de leur niveau moyen, qui gardent le même poids dans le total départemental avec un peu plus de 10%.

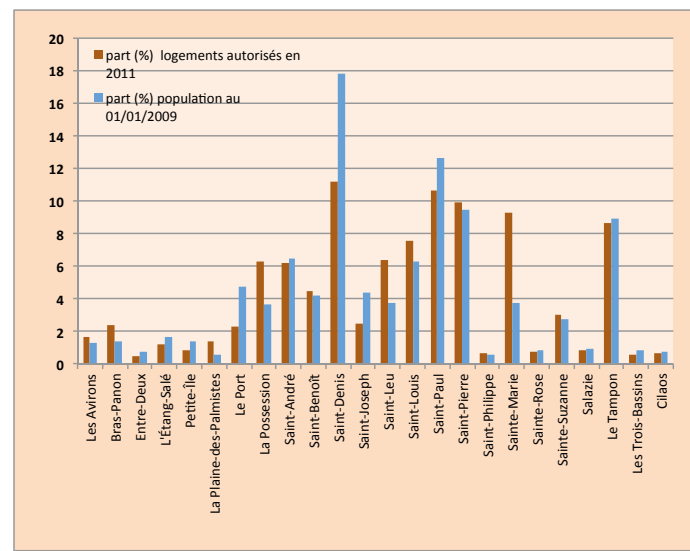
Le classement des communes ne présente pas de surprise majeure puisque 9 des 10 premières figuraient dans les 10 premières du classement établi sur la moyenne 1999-2010.

Sainte-Marie qui n'apparaissait pas dans les 10 premières est devenue avec 732 logements la 4ème plus grosse commune en terme d'autorisations; elle se situait déjà à un très haut niveau en 2010: 5ème avec 855 logements autorisés.

Cette évolution spectaculaire s'explique par l'opération publique d'aménagement concédée par la commune à CBo Territoria en 2008, sur le site de Beauséjour. Cette opération donnera naissance à une ville nouvelle de plus de 2 000 logements sur 80 ha, située à proximité du chef-lieu.



Classement des communes selon le nombre de logements autorisés en 2011



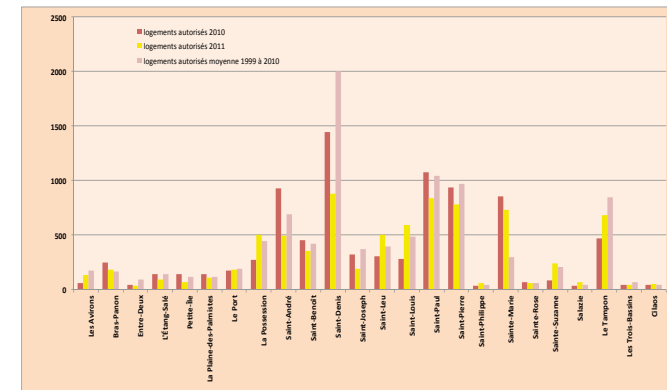
Part de la population et des logements autorisés

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

La répartition, entre les communes, des logements autorisés est beaucoup plus équilibrée que par le passé.

En 2011, 14 des 24 communes ont autorisé moins de logements qu'elles ne l'avaient fait, en moyenne, sur les douze années précédentes. La part de chacune des cinq premières communes dans le total départemental est très proche, entre 8,7% et 11,2%. A elles cinq, elles ne représentent que la moitié des autorisations alors qu'elles en représentaient plus de 60% avant.

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

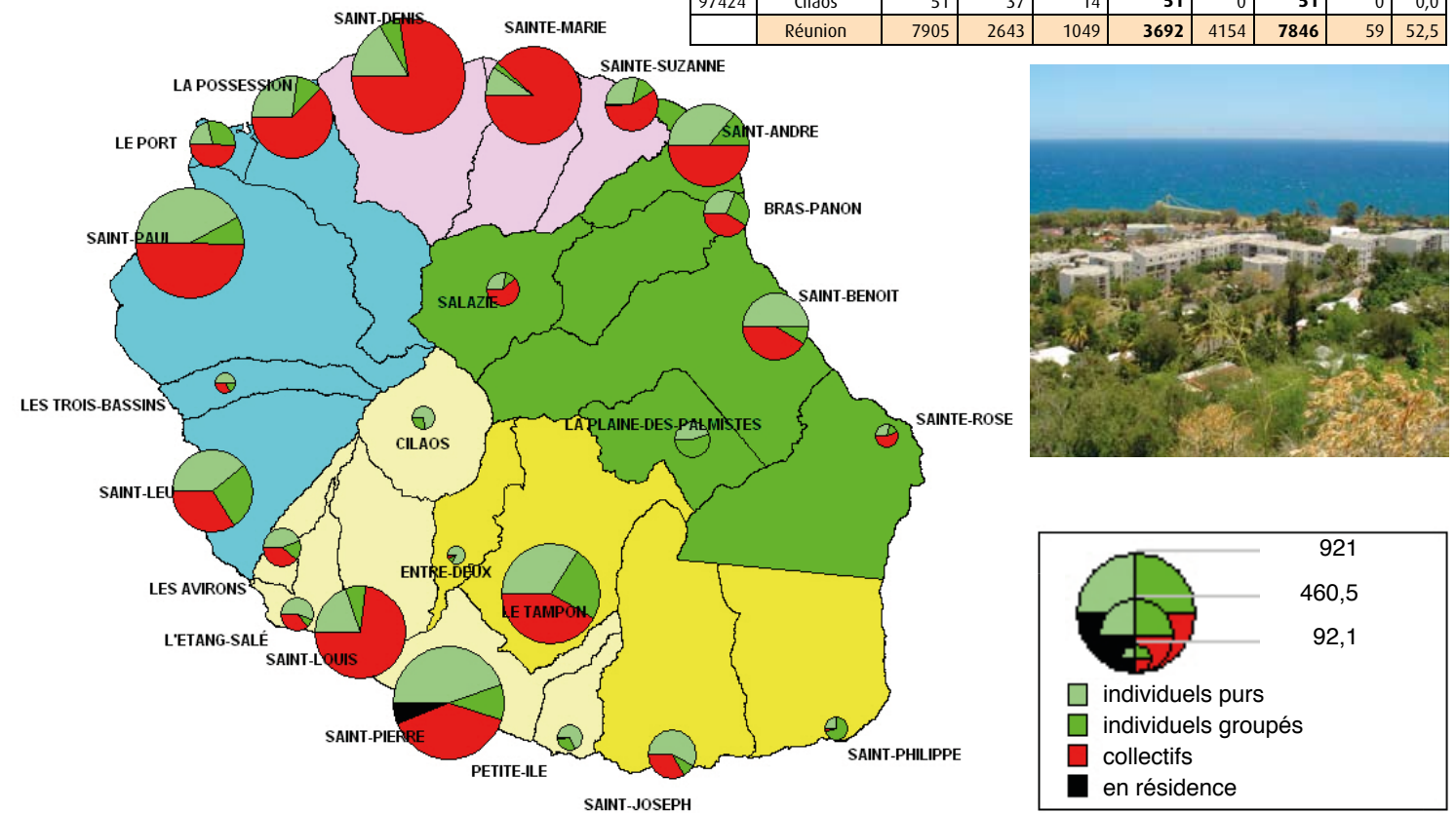


La part du collectif est la plus importante dans 7 communes: Sainte-Marie 89%, Saint-Denis 78%, Saint-Louis 73%, La Possession 62%, Sainte-Suzanne 57%, Sainte-Rose 55%, Saint-André 51%. A Saint-Paul, logements collectifs et individuels s'équilibrent avec toutefois quelques logements individuels de plus.

Nombre de logements autorisés en 2011 par type de logements et par commune en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

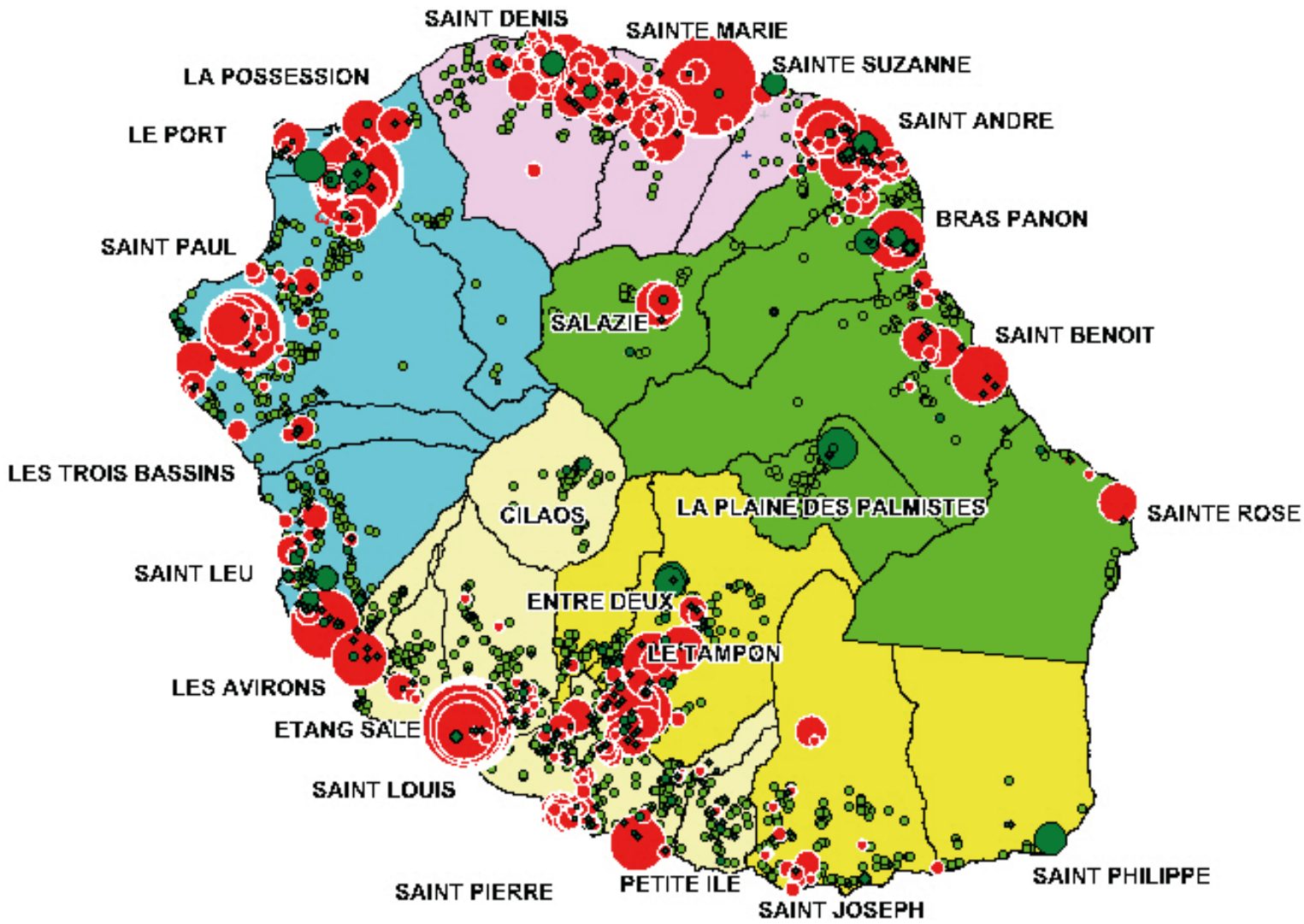
code INSEE	Communes	logements autorisés 2011	individuels purs	individuels groupés	individuels collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)
97401	Les Avirons	135	66	22	88	47	135	0 34,8
97402	Bras-Panon	187	58	52	110	77	187	0 41,2
97403	Entre-Deux	38	31	4	35	3	38	0 7,9
97404	L'Étang-Salé	97	54	7	61	36	97	0 37,1
97405	Petite-Île	69	50	17	67	2	69	0 2,9
97406	La Plaine des Palmistes	112	51	61	112	0	112	0 0,0
97407	Le Port	180	38	54	92	88	180	0 48,9
97408	La Possession	500	134	58	192	308	500	0 61,6
97409	Saint-André	491	172	68	240	251	491	0 51,1
97410	Saint-Benoît	358	179	31	210	148	358	0 41,3
97411	Saint-Denis	882	148	49	197	685	882	0 77,7
97412	Saint-Joseph	195	114	18	132	63	195	0 32,3
97413	Saint-Leu	505	203	131	334	171	505	0 33,9
97414	Saint-Louis	596	114	47	161	435	596	0 73,0
97415	Saint-Paul	842	362	64	426	416	842	0 49,4
97416	Saint-Pierre	784	373	80	453	276	729	55 35,2
97417	Saint-Philippe	57	15	39	54	3	57	0 5,3
97418	Sainte-Marie	732	66	13	79	653	732	0 89,2
97419	Sainte-Rose	58	17	9	26	32	58	0 55,2
97420	Sainte-Suzanne	240	70	30	100	136	236	4 56,7
97421	Salazie	65	33	10	43	22	65	0 33,8
97422	Le Tampon	685	235	164	399	286	685	0 41,8
97423	Les Trois-Bassins	46	23	7	30	16	46	0 34,8
97424	Cilaos	51	37	14	51	0	51	0 0,0
	Réunion	7905	2643	1049	3692	4154	7846	59 52,5

Répartition des logements autorisés par commune selon le type de construction

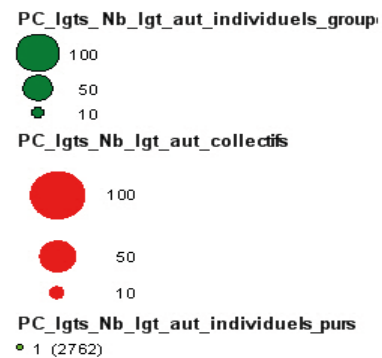


La localisation des logements autorisés en 2011 confirme l'implantation dominante sur la frange littorale

Localisation à la parcelle des logements autorisés en 2011, 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 centre 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.

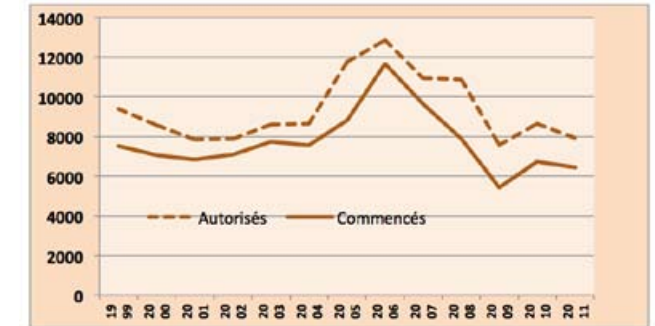


Cette représentation met en évidence l'implantation très largement dominante des logements sur la frange littorale et dans la tâche urbaine. Elle se décline de manière différente selon les types de construction avec une concentration plus forte des logements collectifs dans les zones urbaines denses 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)

	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moy 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
individuels purs	1 999	1 994	-0,3	2 888	-30,9
individuels groupés	770	762	-1,0	1 093	-30,3
individuels	2 769	2 756	-0,5	3 981	-30,8
collectifs	3 842	3 637	-5,3	3 659	-0,6
ordinaires	6 611	6 393	-3,3	7 640	-16,3
en résidence	105	30	-71,4	190	-84,2
ensemble	6 716	6 423	-4,4	7 830	-18,0



Le nombre de logements mis en chantier, 6423, s'inscrit en retrait de 4,4% par rapport à 2010 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 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 2011 par type de logements et par communes en date réelle (autorisations nettes d'annulations)

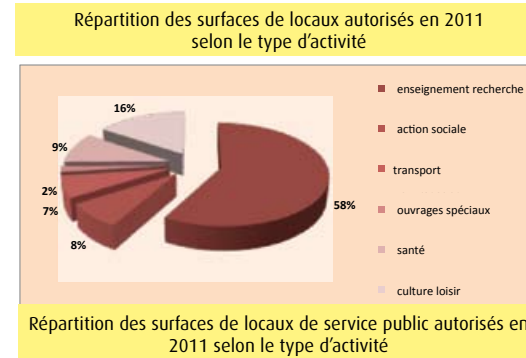
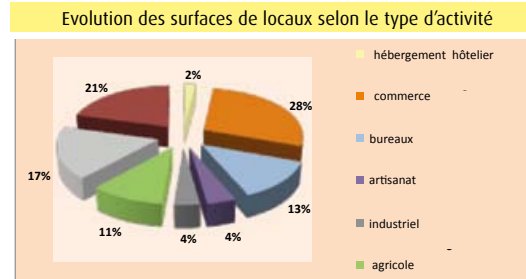
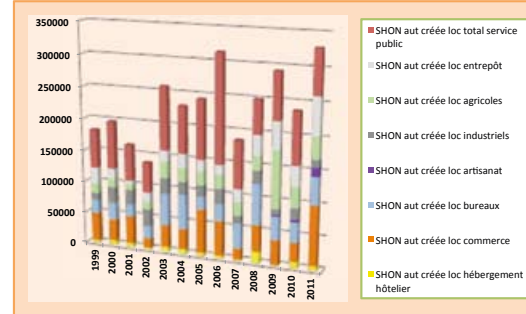
code INSEE	Communes	logements mis en chantier en 2011	individuels purs	individuels groupés	individuels	collectifs	ordinaires	en résidence	part collectifs (%)
97401	Les Avirons	69	39	28	67	2	69	0	2,9
97402	Bras-Panon	55	22	7	29	26	55	0	47,3
97403	Entre-Deux	27	16	8	24	3	27	0	11,1
97404	L'Étang-Salé	130	56	6	62	68	130	0	52,3
97405	Petite-Île	77	41	6	47	29	76	1	37,7
97406	La Plaine des Palmistes	141	68	73	141	0	141	0	0,0
97407	Le Port	76	25	44	69	7	76	0	9,2
97408	La Possession	177	51	6	57	120	177	0	67,8
97409	Saint-André	921	179	110	289	632	921	0	68,6
97410	Saint-Benoît	602	160	66	226	376	602	0	62,5
97411	Saint-Denis	640	127	18	145	494	639	1	77,2
97412	Saint-Joseph	165	97	16	113	52	165	0	31,5
97413	Saint-Leu	348	119	55	174	174	348	0	50,0
97414	Saint-Louis	194	94	31	125	69	194	0	35,6
97415	Saint-Paul	596	222	79	301	291	592	4	48,8
97416	Saint-Pierre	871	297	108	405	443	848	23	50,9
97417	Saint-Philippe	13	8	3	11	2	13	0	15,4
97418	Sainte-Marie	851	76	32	108	743	851	0	87,3
97419	Sainte-Rose	23	18	5	23	0	23	0	0,0
97420	Sainte-Suzanne	53	41	2	43	9	52	1	17,0
97421	Salazie	16	16	0	16	0	16	0	0,0
97422	Le Tampon	324	183	50	233	91	324	0	28,1
97423	Les Trois-Bassins	27	17	4	21	6	27	0	22,2
97424	Cilaos	27	22	5	27	0	27	0	0,0
	Réunion	6423	1994	762	2756	3637	6393	30	56,6

Une année record pour les autorisations de locaux non résidentiels : 328 000m²

Les surfaces de locaux non résidentiels autorisées à Saint-Pierre représentent 25% du total départemental

Nombre de logements mis en chantier en date réelle (mises en chantier nettes d'annulations)

Type d'activité	2010	2011	évolution 2011/2010 (%)	moyenne 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
ensemble	236 983	328 351	38,6	224 321	46,4
hébergement hôtelier	10 049	6 916	-31,2	6 246	10,7
commerce	29 454	93 337	216,9	37 766	147,1
bureaux	31 874	42 794	34,3	34 582	23,7
artisanat	3 678	13 504	267,2	579	2233,6
industriel	17 594	11 860	-32,6	19 179	-38,2
agricole	32 417	34 423	6,2	25 601	34,5
entrepôt	31 532	57 404	82,0	21 691	164,6
total service public	80 385	68 113	-15,3	78 678	-13,4
serv public enseign rech	38 434	39 370	2,4	34 260	14,9
serv public action sociale	7 602	5 286	-30,5	7 179	-26,4
locaux serv public transport	2 451	4 654	89,9	3 454	34,7
serv public ouvrages spéciaux	7 902	1 911	-75,8	5 888	-67,5
service public santé	12 917	6 281	-51,4	14 846	-57,7
service public culture loisir	11 079	10 611	-4,2	13 051	-18,7



Depuis 1991, jamais les surfaces de locaux non résidentiels autorisées n'ont été aussi élevées.

C'est seulement la deuxième fois depuis 21 ans que le cap des 300 000m² est franchi (314 000 en 2006). Ce niveau est majoritairement dû au secteur privé qui représente 80% des autorisations et laisse le secteur public à son plus bas niveau historique en %.

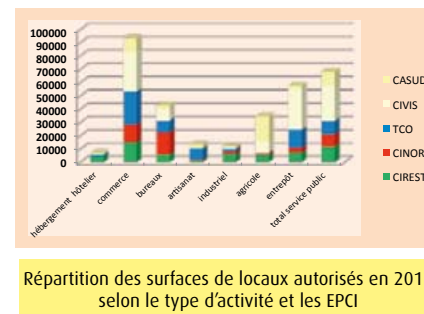
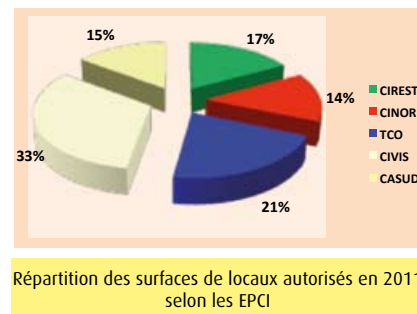
Les surfaces de locaux autorisées sont plus élevées de 39% qu'en 2010 et de 48% que la moyenne des douze années précédentes.

Les locaux à usage commercial représentent, avec 93 000m², 28% du total et devançant le secteur public à 21% et les entrepôts à 18%. C'est la plus importante surface de locaux commerciaux autorisée sur une année, plus de 2 fois et demi la moyenne des 12 dernières années. La surface en entrepôt, avec 57 400m², est la deuxième plus forte jamais observée après 1992 où 61 000 m² avaient été autorisés. Elle est également plus de deux fois et demi plus forte que la moyenne.

Un tiers des surfaces de locaux autorisées, en 2011, concernent la CIVIS

Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2011 par EPCI (en m²)

EPCI	2010	2011	évolution(%) 2011/2010	moyenne 99à10	écart 2011 / moyenne (%)
CIREST	34759	55761	60,4	40108	39,0
CINOR	42375	47005	10,9	51345	-8,5
TCO	55269	69540	25,8	53125	30,9
CIVIS	61409	107403	74,9	57508	86,8
CASUD	43171	48642	12,7	22120	119,9
sud	104580	156045	49,2	79628	96,0
Réunion	236983	328351	38,6	224206	46,5



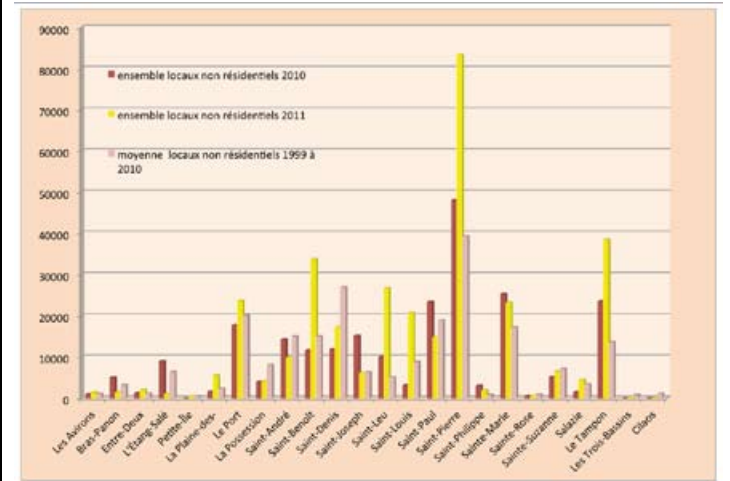
Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2011 par EPCI selon le type d'activité(en m²)

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	55761	4067	14890	5527	1108	5982	5302	7021	11864	5151	1158	0	271	469	4815	2476
CINOR	47005	0	13282	16942	641	1923	1274	3712	9231	2666	981	0	358	4450	776	6083
TCO	69540	1395	24921	8799	8483	2027	301	13729	9885	6207	996	24	46	172	2440	135
CIVIS	107403	935	29783	8607	448	1928	9005	30121	26576	18897	0	4630	586	1190	1273	18662
CASUD	48642	519	10461	2919	2824	0	18541	2821	10557	6449	2151	0	650	0	1307	3846
sud	156045	1454	40244	11526	3272	1928	27546	32942	37133	25346	2151	4630	1236	1190	2580	22508
Réunion	328351	6916	93337	42794	13504	11860	34423	57404	68113	39370	5286	4654	1911	6281	10611	31202

Un tiers des surfaces totales de locaux non résidentiels autorisées concernent la CIVIS qui devance, ainsi, largement les autres EPCI puisque le TCO n'autorise que 21% des surfaces alors que les 3 autres sont en dessous de 20%. Cette répartition 2011 est assez différente de la répartition habituelle puisqu'en moyenne sur les douze années précédentes la CIVIS «ne représentait que» 26% alors que le TCO était à 24%, la CINOR à 23%, la CIREST à 18% et le CASUD seulement à 10%.

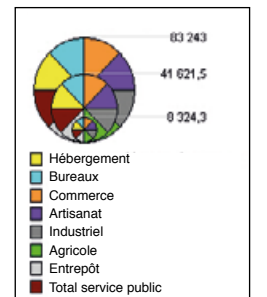
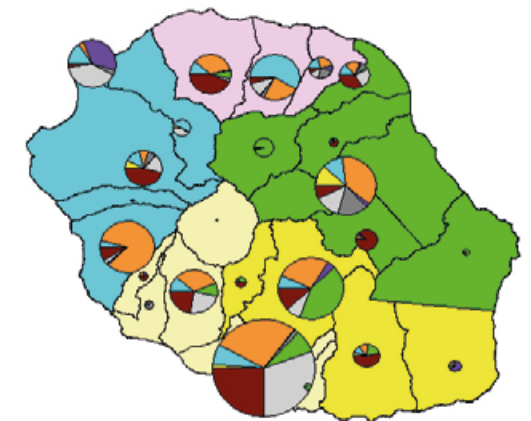
Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2011 par commune (en m²)

code INSEE	Communes	ensemble locaux non résidentiels 2010	ensemble locaux non résidentiels 2011	évolution (%) 2011/2010	moyenne locaux non résidentiels 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
97401	Les Avirons	1028	1461	42,1	1126	29,8
97402	Bras-Panon	5053	1508	-70,2	3274	-53,9
97403	Entre-Deux	1324	2026	53,0	1220	66,0
97404	L'Étang-Salé	9010	1071	-88,1	6463	-83,4
97405	Petite-Île	0	566	///	558	1,5
97406	La Plaine-des-Palmistes	1657	5508	232,4	2359	133,4
97407	Le Port	17755	23616	33,0	20098	17,5
97408	La Possession	4050	4167	2,9	8105	-48,6
97409	Saint-André	14305	9910	-30,7	15032	-34,1
97410	Saint-Benoît	11649	33764	189,8	15077	123,9
97411	Saint-Denis	11907	17287	45,2	26927	-35,8
97412	Saint-Joseph	15220	6184	-59,4	6330	-2,3
97413	Saint-Leu	10024	26672	166,1	5150	418,0
97414	Saint-Louis	3184	20734	551,2	8859	134,0
97415	Saint-Paul	23440	14817	-36,8	18915	-21,7
97416	Saint-Pierre	48139	83390	73,2	39299	112,2
97417	Saint-Philippe	3071	1918	-37,5	878	118,6
97418	Sainte-Marie	25290	23208	-8,2	17239	34,6
97419	Sainte-Rose	581	591	1,7	928	-36,3
97420	Sainte-Suzanne	5178	6510	25,7	7178	-9,3
97421	Salazie	1514	4480	195,9	3437	30,3
97422	Le Tampon	23556	38514	63,5	13692	181,3
97423	Les Trois-Bassins	0	268	///	859	-68,8
97424	Cilaos	48	181	277,1	1204	-85,0
Réunion	253287	328351	29,6	223235	47,1	



Répartition des surfaces de locaux autorisés en 2011 par commune selon le type d'activité (en m²)

code INSEE	Communes	ensemble locaux non résidentiels 2011	hébergement hôtelier	commerce	bureaux	artisanat	industriel	agricole	entrepôt	total service public
97401	Les Avirons	1461	0	403	0	243	0	0	20	795
97402	Bras-Panon	1508	0	116	192	93	10	187	0	910
97403	Entre-Deux	2026	0	149	143	0	0	744	0	990
97404	L'Étang-Salé	1071	0	91	177	5	761	0	19	18
97405	Petite-Île	566	0	0	0	0	0	566	0	0
97406	La Plaine-des-Palmistes	5508	0	380	80	179	0	0	65	4804
97407	Le Port	23616	30	994	3580	8315	881	0	9215	601
97408	La Possession	4167	262	26	2181	88	0	0	1520	90
97409	Saint-André	9910	0	1715	1445	252	531	353	2194	3420
97410	Saint-Benoît	33764	4067	12679	3810	584	5441	20	4730	2433
97411	Saint-Denis	17287	0	6305	1891	18	0	1119	465	7489
97412	Saint-Joseph	6184	286	123	105	0	0	1535	54	4081
97413	Saint-Leu	26672	0	22695	724	0	120	193	549	2391
97414	Saint-Louis	20734	0	6583	2425	0	0	2048	4812	4866
97415	Saint-Paul	14817	1103	1206	2046	80	1026	108	2445	6803
97416	Saint-Pierre	83390	796	22683	6005	200	1167	6372	25270	20897
97417	Saint-Philippe	1918	233	217	0	1274	0	174	20	0
97418	Sainte-Marie	23208	0	5272	13711	20	510	137	2402	1156
97419	Sainte-Rose	591	0	0	0	0	0	450	0	141
97420	Sainte-Suzanne	6510	0	1705	1340	603	1413	18	845	586
97421	Salazie	4480	0	0	0	0	0	4292	32	156
97422	Le Tampon	38514	0	9972	2671	1550	0	16088	2747	5486
97423	Les Trois-Bassins	268	0	0	268	0	0	0	0	0
97424	Cilaos	181	139	23	0	0	0	19	0	0
Réunion	328351	6916	93337	42794	13504	11860	34423	57404	68113	

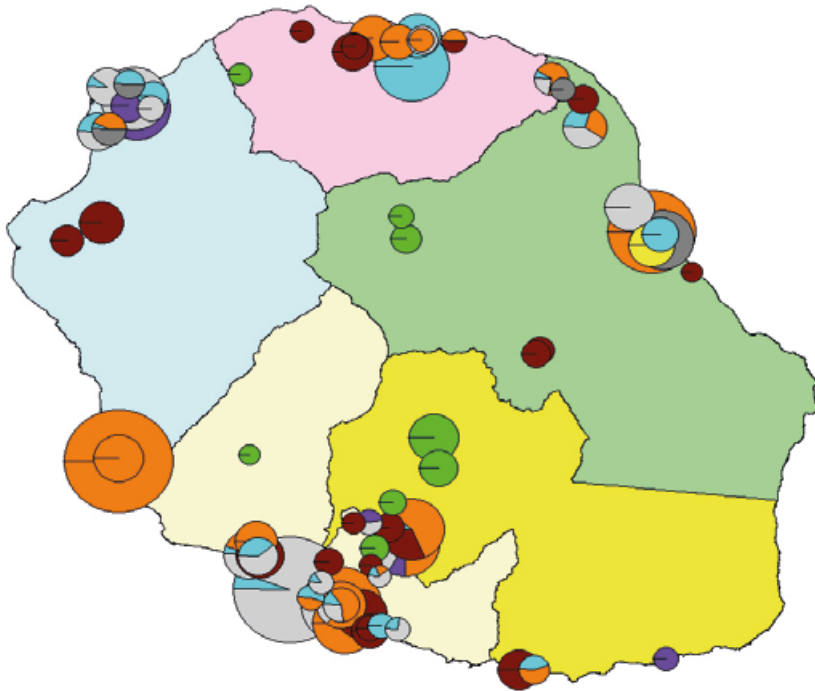


Au niveau communal, Saint-Pierre arrive largement en tête du classement des communes en fonction des surfaces de locaux autorisés, avec 83 000 m², soit un peu plus de 25% du total réunionnais. Le Tampon (12% des surfaces), Saint-Benoit (10%) et Saint-Leu (8%) permettent d'atteindre, avec seulement 4 communes plus de la moitié des surfaces autorisées à La Réunion. Le classement des communes est, en 2011, assez différent de celui que l'on peut établir à partir des autorisations des 12 dernières années.

Il faut toutefois 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.

74 projets de plus de 1000 m² génèrent 255 000 m² de locaux autorisés, soit 78% du total.

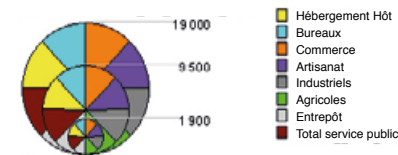
Localisation des projets de plus de 1000 m² de surfaces de locaux autorisés en 2011 selon le secteur d'activité



11 projets dépassent les 5000m² et génèrent la création de 111 000 m² de surfaces de locaux d'activité dont près de la moitié seront consacrées au commerce, un quart à l'entreposage et 14% à des locaux de bureau.

Ces gros projets se situent :

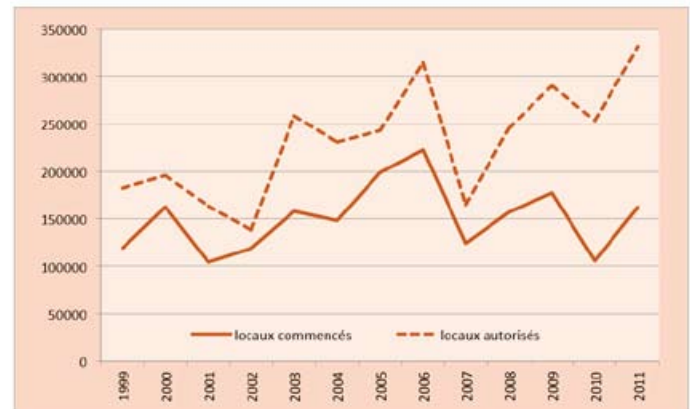
- à Saint-Pierre dans la zone aéroportuaire et rue Hubert Delisle
- à Saint-Leu dans la ZAC du Portail pour la construction d'un centre commercial
- à Saint-Benoit ZAC ISIS pour la construction d'un centre commercial et zone industrielle
- à Sainte-Marie ZAC Beauséjour pour la réalisation d'un immeuble de bureaux
- au Tampon rue Hubert Delisle pour l'extension d'un centre commercial et rue Roland Garros pour la création d'un centre commercial
- au Port avec création d'une zone artisanale et entrepôt



174 000 m² de locaux ont été mis en chantier en 2011

Surfaces de locaux mises en chantier (m²)

Type d'activité	2010	2011	évolution 2011/2010	moyenne 1999 à 2010	écart 2011 / moyenne (%)
ensemble	109 255	174 176	59,4	150 409	15,8
hébergement hôtelier	227	2 192	865,6	3 720	-41,1
commerce	23 450	25 112	7,1	31 687	-20,7
bureaux	19 998	32 264	61,3	24 269	32,9
artisanat	1 852	1 607	-13,2	190	746,2
industriel	9 755	5 455	-44,1	13 803	-60,5
agricole	8 940	45 235	406,0	9 129	395,5
entrepôt	10 222	19 953	95,2	14 865	34,2
total service public	34 811	42 358	21,7	52 746	-19,7
serv public enseign rech	6 107	26 322	331,0	24 904	5,7
serv public action sociale	5 021	1 220	-75,7	4 980	-75,5
locaux serv public transport	7 071	345	-95,1	1 483	-76,7
serv public ouvrages spéciaux	1 588	1 502	-5,4	3 382	-55,6
service public santé	8 653	3 618	-58,2	8 324	-56,5
service public culture loisir	6 371	9 351	46,8	9 674	-3,3



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 rétropolées sur toute la période antérieure à 2009.

Directeur de la publication :
Daniel FAUVRE, DEAL
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

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

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