

## Construction de logements et de locaux à La Réunion Les autorisations de logements progressent en 2014

Le nombre de logements autorisés à la construction est reparti à la hausse en 2014, avec une progression de 1,6 % sur un an. Si la construction de logements a nettement fléchi après les records des années 2005-2008, les autorisations de construire sont restées particulièrement nombreuses comparativement au parc de logements existants, plaçant La Réunion au premier rang des régions françaises.

La part du collectif est redevenu majoritaire en 2014, avec de fortes disparités sur le territoire. La taille des logements autorisés est restée en revanche quasiment stable depuis 2010, avec peu de logements d'une ou deux pièces (18 %), et une surface moyenne de 79 m<sup>2</sup>.

En 2014, 288 000 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont également été autorisés à la construction, soit une progression de 12 % sur un an.

Après une année 2013 en net recul, le nombre de logements autorisés à la construction est reparti légèrement à la hausse : 7 750 autorisations ont été accordées en 2014 à La Réunion, en augmentation de 1,6 % sur un an (figure 1). Au niveau national, les logements autorisés ont reculé de 7,8 %.

Le nombre de logements commencés sur l'île est en revanche estimé à la baisse, de 7 % par rapport à 2013, avec 7 300 mises en chantier. L'année 2013 avait bénéficié des mises en chantier des autorisations, plus nombreuses, délivrées en 2012.

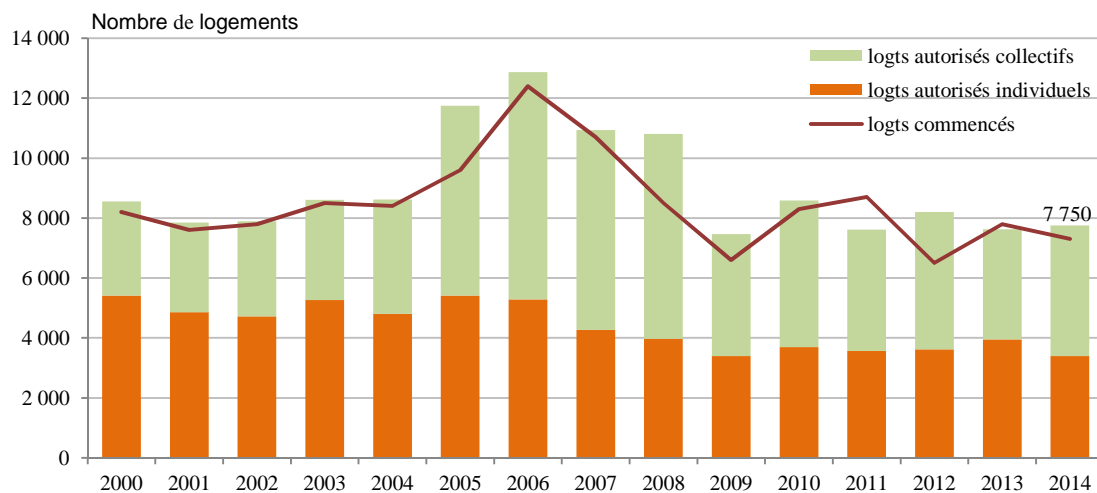
### 7 800 logements autorisés par an depuis 2011

La Réunion a connu une période particulièrement faste pour la construction au milieu des années 2000, avec un pic de 12 900 logements autorisés en 2006. Avec la crise financière notamment, le volume a chuté fortement dès 2009, à un niveau inférieur à 8 000.

Depuis la fin des années 2000 également, la croissance démographique a sensiblement ralenti à La Réunion, relâchant la pression sur l'immobilier. La croissance annuelle de la population réunionnaise est en effet passée de

Figure 1 – Les autorisations progressent légèrement en 2014

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés à La Réunion de 2000 à 2014



Sources : SOeS-Deal, Sit@del2, logements autorisés en date réelle (extraction 09/2016), estimation de logements commencés en date réelle à fin août 2016.

1,5 % par an entre 1999 et 2008 à 0,7 % par an entre 2008 et 2013 (source Insee).

Sur quatre années, entre 2011 et 2014, 7 800 logements ont été autorisés en moyenne chaque année. Comparativement à la période 2007-2010, le nombre de logements autorisés a reculé de 17 % (figure 2). Le repli est variable selon les microrégions, allant de - 7 % dans le Sud, - 34 % dans l'Est, et jusqu'à - 37 % dans le Nord. Le déficit du Nord est lié à la forte baisse des autorisations sur Saint-Denis (- 51 %), celles de Sainte-Suzanne et de Sainte-Marie ayant progressé respectivement de 63 % et de 24 % entre les deux périodes. La microrégion Ouest est la seule à avoir bénéficié d'un regain d'autorisations (+ 12 %), atteignant les 9 000 autorisations sur quatre ans. La Possession (+ 65 %), Saint-Leu (+ 12 %) et dans une moindre mesure Saint-Paul (+ 2 %) portent cette croissance. Les autorisations progressent également dans Les communes proches du Sud (Les Aviron, L'Étang-Salé), en comparaison de la période 2007-2010.

**Comparativement au parc, les autorisations restent très dynamiques**

Malgré un ralentissement depuis 2009, les autorisations de construire sont restées particulièrement nombreuses au regard du parc de logements existants. Ainsi, les autorisations délivrées en 2014 correspondent à 2,3 % du parc de logements recensé sur l'île en 2013. C'est le taux le plus élevé des nouvelles régions françaises, y compris des DOM. Au niveau le plus bas, les autorisations représentent 0,6 % des logements existants en Bourgogne-Franche-Comté, 1,1 % en Île-de-France, et reste inférieur à 1,5 % dans toutes les régions métropolitaines. Dans les DOM, la Guyane a le taux le plus élevé (2,1 %) derrière La Réunion, et la Martinique le plus faible (1,5 %). Par microrégion à La Réunion, l'Ouest se démarque particulièrement. Avec 2 800 logements autorisés à la construction sur son territoire en 2014, les autorisations représentent 3,4 % du parc de logements existants. Les communes

de La Possession (7,4 %) et de Saint-Paul (3,2 %) ont été particulièrement dynamiques (figure 3).

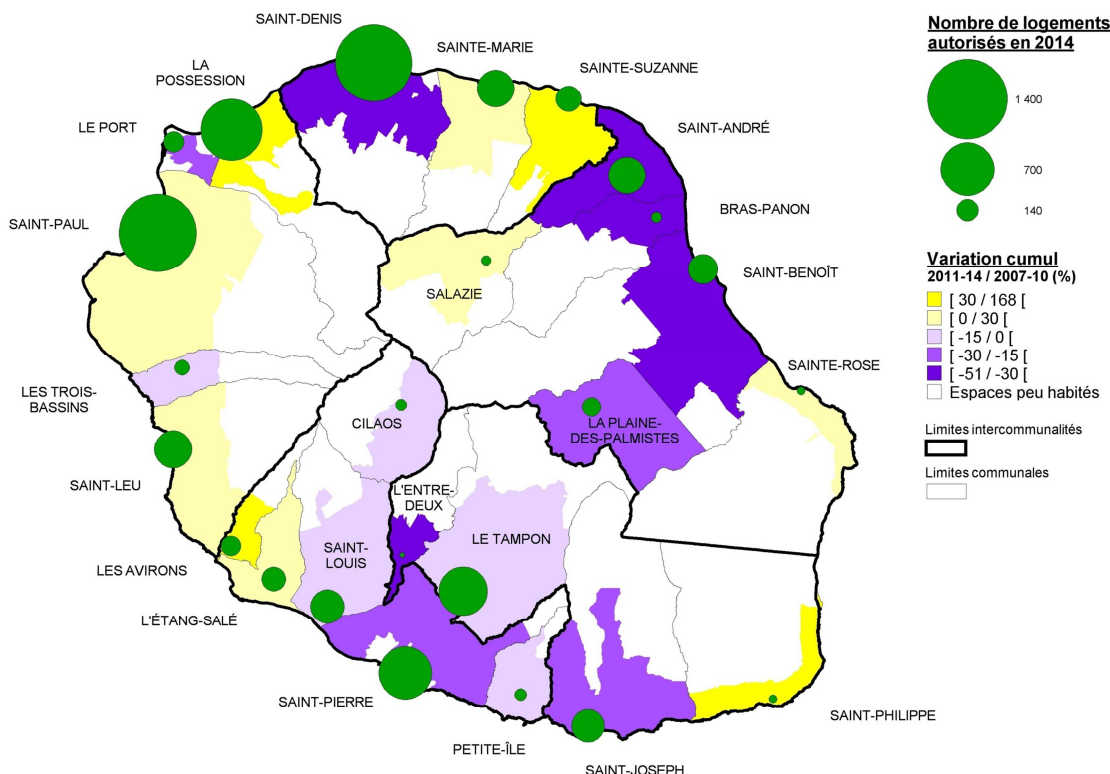
Après des autorisations atones en 2013, le Nord a rebondi en 2014. En volume, c'est essentiellement Saint-Denis qui a retourné la tendance, avec un nombre d'autorisations en hausse de 47 % (1 300 logements autorisés en 2014 après 900 en 2013). Le taux d'autorisations dans le parc s'établit à 2,1 % dans le Nord. L'Est et le Sud sont dans une fourchette proche, avec respectivement 1,7 % et 1,9 % du parc.

**Le collectif redevient majoritaire**

Les autorisations de construire en logement collectif (définitions) ont repris de la vigueur, après être passées sous la barre des 50 % en 2013. En 2014, 56 % des logements autorisés sont en collectif. La part des logements individuels purs est restée quasiment stable, avec 31 % des logements autorisés, alors que l'individuel groupé a reculé de 6 points en un an. Ces opérations ont concerné 13 % des logements autorisés en 2014.

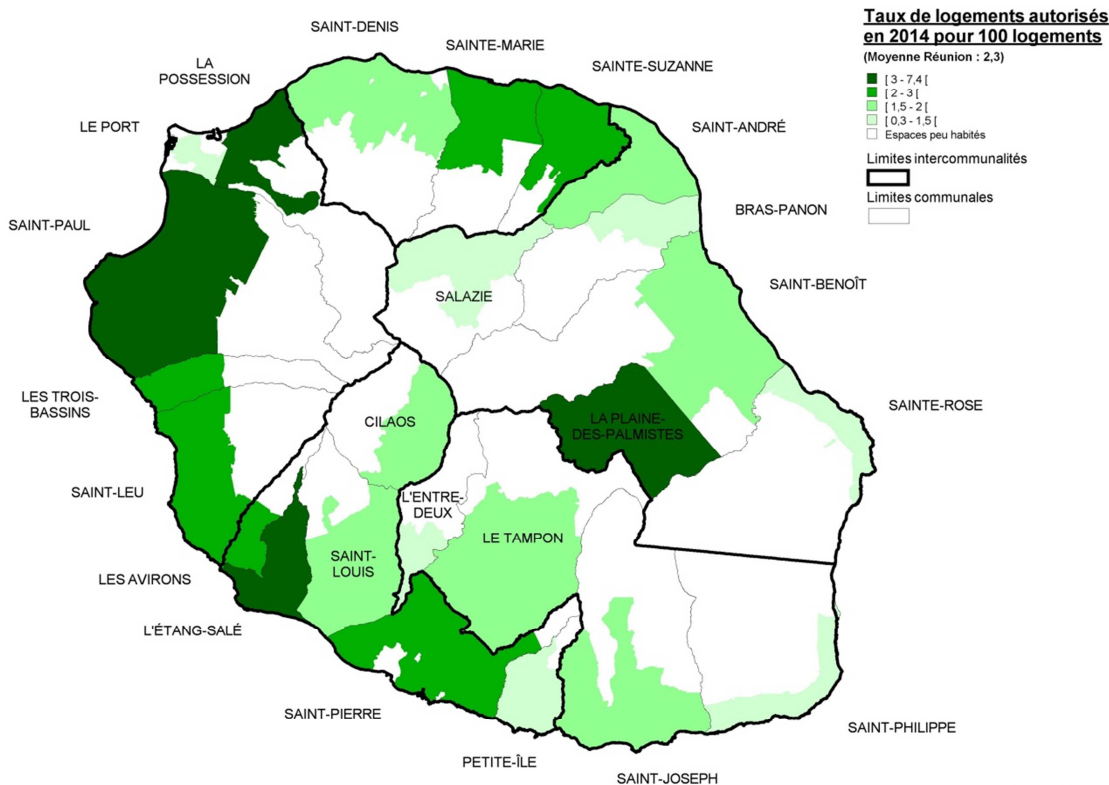
**Figure 2 – Un regain d'autorisations dans l'Ouest**

Nombre de logements autorisés en 2014 et taux de variation des autorisations entre 2011-2014 et 2007-2010



Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 09/2016).

**Figure 3 – 2,3 logements autorisés en 2014 pour 100 logements existants**  
Taux de logements autorisés en 2014 pour 100 logements (en %)



Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 09/2016) ; Insee, recensement de la population 2013.

© IGN – Deal 2016

La part du collectif dans les autorisations de construire est très variable sur le territoire. Dans le Nord, les trois quarts des logements qui ont été autorisés en 2014 sont collectifs, avec un maximum de 85 % à Saint-Denis (figure 6). Le collectif est également majoritaire dans l'Ouest (66 % des autorisations), particulièrement à La Possession (82 % de collectif), Saint-Paul se situant dans la moyenne de l'Ouest (66 %). L'individuel est nettement majoritaire (environ les deux tiers) dans les deux autres microrégions. 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.

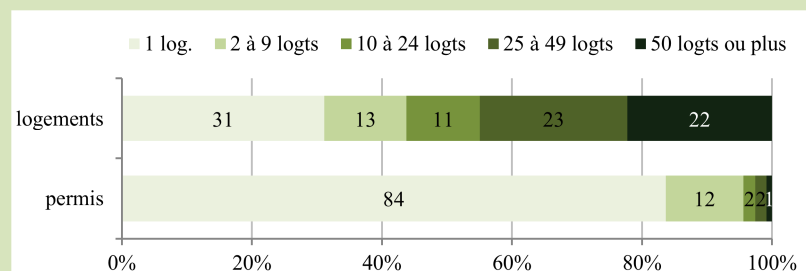
### Moins de petits logements depuis 5 ans

La typologie des logements autorisés en 2014 est restée proche de la moyenne des quatre années précédentes (2010-2014). Sur cette période, les petits logements de une ou deux pièces sont relativement peu nombreux (respectivement 4 %

### La part des logements autorisés dans de grosses opérations est stable depuis 10 ans

Les permis autorisés concernent généralement de petites opérations. Ainsi, sur les 2 890 permis autorisés en 2014, 84 % ne concernent qu'un seul logement. Mais ces opérations individuelles ne couvrent au total que 31 % des logements autorisés. Ainsi, le nombre de grosses opérations est limité (74 permis de plus de 24 logements autorisés en 2014), mais elles concernent 45 % de l'ensemble des logements autorisés (figure 4). Cette part de logements autorisés dans des opérations de plus de 24 logements a augmenté légèrement sur un an (+ 2 points), mais reste relativement stable depuis dix ans, dans une fourchette comprise entre 42 % et 50 % des autorisations.

**Figure 4 – 45 % des logements autorisés dans des opérations d'au moins 25 logements - Répartition des permis et logements autorisés en 2014 à La Réunion selon le nombre de logements de l'opération**



Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 09/2016).

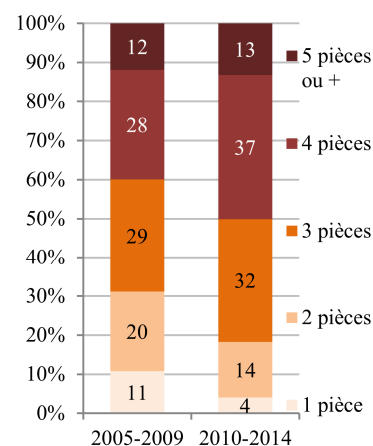
Lecture : 31 % des logements autorisés concernent des opérations d'un seul logement ; 84 % des permis autorisés ne concernent qu'un seul logement.

et 14 % des autorisations) et les trois ou quatre pièces concentrent plus des deux tiers des autorisations (respectivement 32 % et 37 %). Les plus grands logements (cinq pièces ou plus) représentent 13 % des autorisations.

Durant la seconde moitié de la décennie 2000, la construction de petits logements s'était accélérée, soutenue par des dispositifs de défiscalisation favorables. Entre 2005 et 2009, près d'un tiers des logements autorisés comptaient une ou deux pièces, soit 13 points de plus que sur la période récente. La part des trois ou quatre pièces était réduite d'autant, notamment les quatre pièces, qui ne concernaient que 28 % des autorisations contre 37 % depuis 2010 (figure 5). L'année 2010 a marqué une réelle inflexion

sur la répartition des logements autorisés selon le nombre de pièces.

**Figure 5 - Répartition des logements autorisés par typologie**



Source : SOeS-Deal, Sit@del2, date réelle (extraction 09/2016).

**Des logements autorisés plus petits qu'ailleurs**

En surface de plancher, 610 000 m<sup>2</sup> de logements ont été autorisés à la construction en 2014, en progression de 1,6 % par rapport à 2013. La surface moyenne d'un logement autorisé est restée stable, à 79 m<sup>2</sup>. Les logements autorisés demeurent plus petits que ceux de l'ensemble DOM (81 m<sup>2</sup>) et de la France métropolitaine (87 m<sup>2</sup>), mais l'écart se réduit. Les logements individuels sont les plus grands (94 m<sup>2</sup> en moyenne), avec des surfaces autorisées qui restent largement en deçà des moyennes métropolitaines (114 m<sup>2</sup>). En revanche, la surface moyenne autorisée en collectif (67 m<sup>2</sup>) est légèrement supérieure à celle des autres territoires (figure 7).

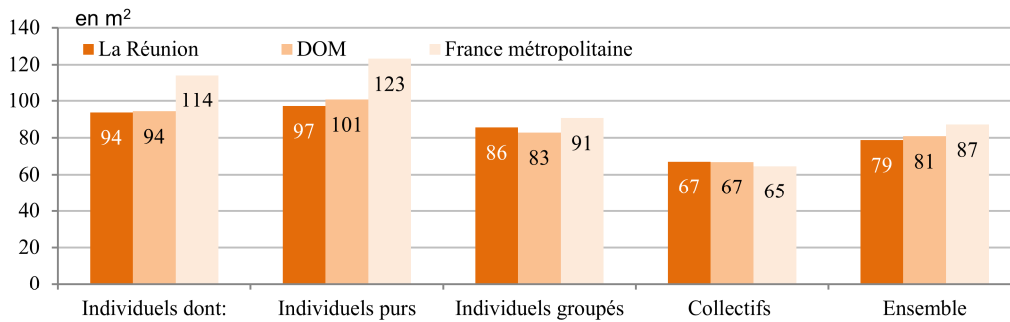
**Figure 6 - Répartition des autorisations de construire en 2014 par commune ou EPCI**

| Communes / EPCI         | Logements individuels dont : | Ind. purs    | Ind. groupés | Logts collectifs ou résidence | Ensemble     | Part des autorisations en logt collectif ou résidence (%) | Surface de logements autorisés (m <sup>2</sup> ) | Surface moyenne par logement | Surface de locaux autorisés (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|--------------|---|--|------------------------------|---|
|                         |                              |              |              |                               |              |   |  |                              |   |
| <b>La Réunion</b>       | <b>3 395</b>                 | <b>2 377</b> | <b>1 018</b> | <b>4 356</b>                  | <b>7 751</b> | <b>56,2</b>   | <b>607 300</b>                                   | <b>78,9</b>                  | <b>288 200</b>                                |
| <b>Cinor</b>            | 465                          | 352          | 113          | 1 373                         | 1 838        | 74,7  | 146 100  | 79,5                         | 85 900  |
| Saint-Denis             | 189                          | 148          | 41           | 1 108                         | 1 297        | 85,4  | 98 200   | 75,7                         | 38 400  |
| Sainte-Marie            | 127                          | 79           | 48           | 226                           | 353          | 64,0  | 29 500   | 83,6                         | 15 200  |
| Sainte-Suzanne          | 149                          | 125          | 24           | 39                            | 188          | 20,7  | 18 400   | 98,0                         | 32 200  |
| <b>Cirest</b>           | <b>500</b>                   | <b>375</b>   | <b>125</b>   | <b>300</b>                    | <b>800</b>   | <b>37,5</b>   | <b>66 300</b>                                    | <b>82,9</b>                  | <b>28 000</b>                                 |
| Bras-Panon              | 37                           | 30           | 7            | 2                             | 39           | 5,1   | 4 000  | 102,5                        | 1 900   |
| La Plaine-des-Palmistes | 57                           | 51           | 6            | 47                            | 104          | 45,2  | 7 700  | 74,1                         | 1 600   |
| Saint-André             | 237                          | 158          | 79           | 120                           | 357          | 33,6  | 30 200   | 84,6                         | 6 800   |
| Saint-Benoît            | 122                          | 90           | 32           | 119                           | 241          | 49,4  | 19 700   | 81,7                         | 10 600  |
| Sainte-Rose             | 23                           | 23           | 0            | 2                             | 25           | 8,0   | 2 100  | 85,3                         | 4 300   |
| Salazie                 | 24                           | 23           | 1            | 10                            | 34           | 29,4  | 2 600  | 77,3                         | 2 600   |
| <b>TCO</b>              | <b>973</b>                   | <b>687</b>   | <b>286</b>   | <b>1 844</b>                  | <b>2 817</b> | <b>65,5</b>   | <b>207 800</b>                                   | <b>75,0</b>                  | <b>90 200</b>                                 |
| Le Port                 | 98                           | 94           | 4            | 38                            | 136          | 27,9  | 10 700   | 78,5                         | 18 900  |
| La Possession           | 159                          | 89           | 70           | 728                           | 887          | 82,1  | 60 800   | 72,2                         | 11 300  |
| Saint-Leu               | 204                          | 139          | 65           | 175                           | 379          | 46,2  | 30 700   | 80,9                         | 12 600  |
| Saint-Paul              | 458                          | 336          | 122          | 881                           | 1 339        | 65,8  | 98 400   | 73,5                         | 42 500  |
| Les Trois-Bassins       | 54                           | 29           | 25           | 22                            | 76           | 28,9  | 7 200  | 95,0                         | 5 000   |
| <b>Civis</b>            | <b>939</b>                   | <b>659</b>   | <b>280</b>   | <b>444</b>                    | <b>1 383</b> | <b>32,1</b>   | <b>119 200</b>                                   | <b>86,5</b>                  | <b>48 200</b>                                 |
| Les Avirons             | 66                           | 47           | 19           | 55                            | 121          | 45,5  | 9 900  | 84,7                         | 2 800   |
| L'Étang-Salé            | 87                           | 64           | 23           | 81                            | 168          | 48,2  | 14 400   | 86,0                         | 1 800   |
| Petite-Île              | 50                           | 46           | 4            | 0                             | 50           | 0,0   | 4 600  | 91,7                         | 1 600   |
| Saint-Louis             | 210                          | 124          | 86           | 102                           | 312          | 32,7  | 26 000   | 83,4                         | 7 400   |
| Saint-Pierre            | 482                          | 347          | 135          | 203                           | 685          | 29,6  | 60 700   | 88,6                         | 33 000  |
| Cilaos                  | 44                           | 31           | 13           | 3                             | 47           | 6,4   | 3 500  | 75,3                         | 1 500   |
| <b>CASud</b>            | <b>518</b>                   | <b>304</b>   | <b>214</b>   | <b>395</b>                    | <b>913</b>   | <b>43,3</b>   | <b>67 900</b>                                    | <b>74,4</b>                  | <b>35 900</b>                                 |
| Entre-Deux              | 4                            | 4            | 0            | 5                             | 9            | 55,6  | 900  | 94,9                         | 0   |
| Saint-Joseph            | 126                          | 83           | 43           | 169                           | 295          | 57,3  | 20 800   | 70,5                         | 11 300  |
| Saint-Philippe          | 25                           | 21           | 4            | 2                             | 27           | 7,4   | 2 400  | 89,2                         | 10 800  |
| Le Tampon               | 363                          | 196          | 167          | 219                           | 582          | 37,6  | 43 800   | 75,3                         | 13 900  |

Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 09/2016).

**Figure 7 – Des logements de 79 m<sup>2</sup> en moyenne**

Surface moyenne des logements autorisés par type en 2014



Champ : hors logements autorisés en résidence et hors Mayotte.

Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 09/2016).

**Les surfaces de locaux progressent de 12 %**

En 2014, 288 000 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont été autorisés à La Réunion, en progression de 12 % sur un an (figure 6). En dehors de la région Est qui a mobilisé environ 10 % des surfaces de locaux autorisées (28 000 m<sup>2</sup>), les trois autres microrégions se sont réparties de manière équilibrée. Elles ont autorisé chacune entre 84 000 et 90 000 m<sup>2</sup> de locaux.

Un quart des surfaces de locaux autorisées sur l'île en 2014 ont concerné un service public, les autres catégories relevant du secteur privé. Les commerces et les bureaux ont représenté respectivement 15 % et 17 % des surfaces autorisées, après une année 2013 particulièrement basse pour les bureaux (9 % des surfaces autorisées). Les locaux à usage agricole ont légèrement fléchi, avec 17 % des surfaces autorisées. ■

**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).

**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 de 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 %.

**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

**Directeur de la publication** :  
Jean-Michel Maurin

**Rédaction et mise en forme** :  
Claire Grangé

**Gestion Sit@del** :  
Karl Arousse

**Cartographie** :  
Vincent Liaut

ISSN : 1955-9070

© Deal 2016