

Octobre
2019

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Logement - Construction

Construction neuve à La Réunion en 2017 Les autorisations de logements augmentent de 5 %

En 2017, 7 331 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une progression de 5 % par rapport à 2016. Les autorisations de construire restent relativement stables sur la période 2013-2017. Le secteur du logement individuel contribue principalement à l'évolution globale et demeure majoritaire. La région sud est la plus dynamique (+ 43 %) et concentre près de la moitié des autorisations accordées au cours de l'année, l'est et le nord sont en repli (respectivement - 28 % et - 2 %). La part des petits logements d'une pièce a plus que doublé au cours des cinq dernières années au détriment des logements de taille moyenne (3 pièces). Pour autant la surface moyenne des logements reste stable avec 79 m². En 2017, 432 600 m² de locaux non résidentiels ont été également autorisés à la construction.

En 2017, 7 331 logements ont été autorisés à La Réunion. Les autorisations de logements sont en hausse de près de 5 % par rapport à 2016. En France métropolitaine, le nombre des autorisations de construire progresse de 7 %, alors qu'il recule de 2 % dans les DOM.

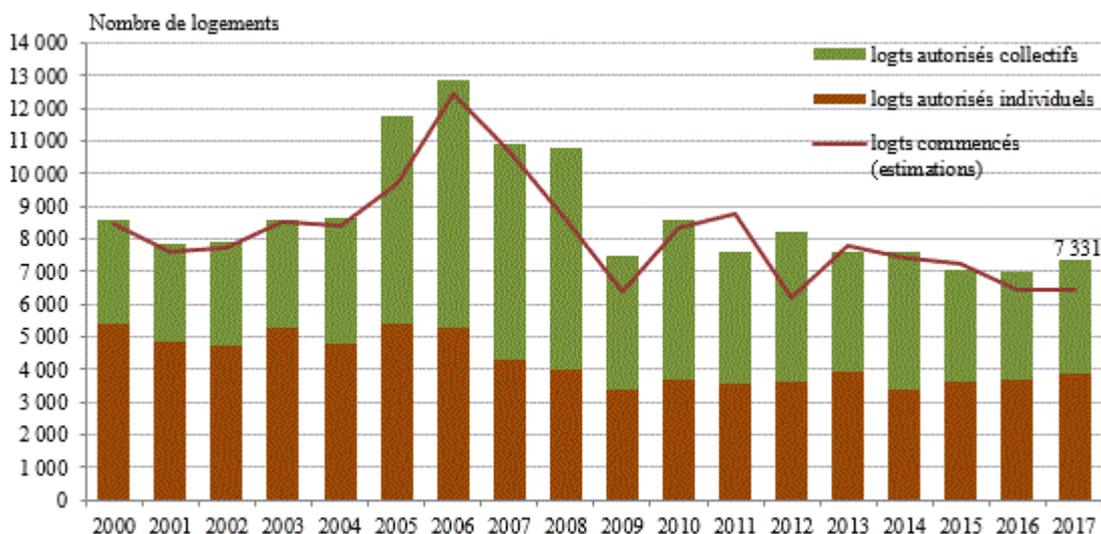
Après avoir atteint des niveaux records durant les années 2000 avec des pics de plus de 10 000 autorisations, celles-ci ont fortement chuté depuis 2009, pour se situer en dessous des 8 000 logements par an. Au cours des cinq dernières années (2013 à 2017), la construction de

logements se stabilise à un niveau assez bas autour de 7 300 projets en moyenne chaque année. (figure 1).

Cependant, La Réunion demeure la région française après la Corse où la construction neuve est la plus dynamique : les autorisations de construire correspondent à 2 % du parc de logements recensés en 2016 (1,6 % au niveau national). Le nombre de logements commencés sur l'île est stable après trois années consécutives de baisse. On estime le nombre d'ouvertures de chantiers à 6 430 en 2017.

Figure 1 – Les autorisations progressent de 5 % en 2017

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés à La Réunion de 2000 à 2017



Source : SDES-Deal, Sit@del2(extraction mai 2019).

La moitié des projets de construction situés dans le sud

En 2017, plus de la moitié des projets de construction se concentrent sur les territoires de la Cavis et du TCO, localisés principalement dans les communes de Saint-Pierre (21 %) et de Saint-Paul (13 %) (figure 2). La micro-région sud se montre la plus dynamique : environ 3 500 logements y ont été autorisés, soit un peu moins de la moitié des autorisations délivrées au cours de l'année à La Réunion. Le sud enregistre également la plus forte hausse des projets de construction autorisés (+ 43 %), répartie entre la Cavis (+ 63 %) et la CASud (+ 13 %). Ailleurs dans les autres micro-régions, l'activité de la construction neuve est en repli.

L'ouest concentre un quart de la production régionale de logements, mais le nombre d'autorisations chute de 19 % par rapport à 2016. C'est dans les communes du Port et de la Possession que la construction de nouveaux logements recule fortement

en un an, respectivement de 72 % et 64 %. Sur le territoire de la Cinor, l'activité se conclut en 2017 par un recul des constructions autorisées (- 2 %) et reste au niveau des trois dernières années (2015-2017) avec 1 500 logements autorisés. Les autorisations de construire chutent sensiblement à Saint-Denis, alors qu'elles sont en forte hausse à Sainte-Marie (+ 43 %) et stagnent à Sainte-Suzanne. Dans l'est, la construction de logements neufs poursuit son repli (- 28 %). En 2017, avec 600 projets autorisés, l'activité ne représente plus que 8 % de l'ensemble de la construction dans l'île. C'est le plus faible niveau enregistré depuis vingt ans.

La construction individuelle reste majoritaire

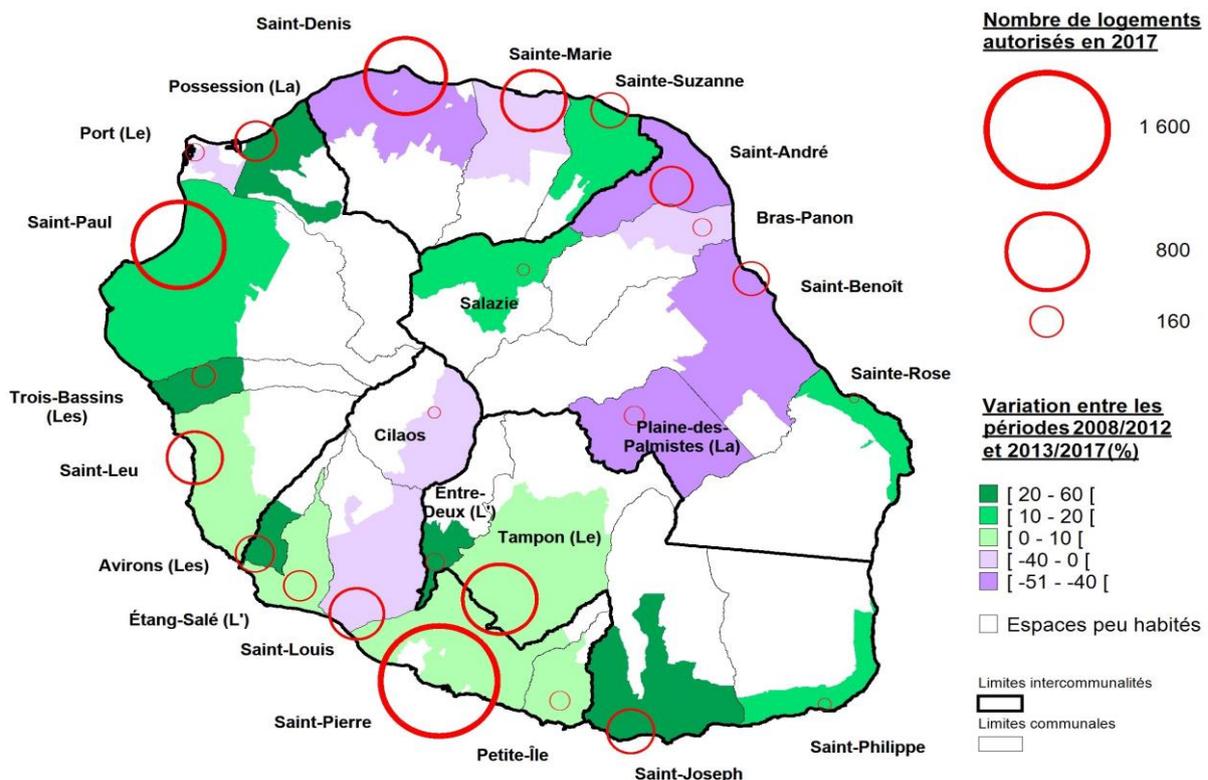
En 2017, la part du logement individuel est majoritaire et continue de progresser pour la troisième année consécutive. Avec 3 900 logements autorisés (figure 4), l'habitat individuel représente 53 % des autorisations délivrées et les logements collectifs

47 %. Les projets de constructions des logements individuels ont augmenté de 5 % par rapport à 2016. Ils progressent régulièrement depuis les cinq dernières années (2013-2017), exception faite en 2014 (figure 5). Cette hausse ressort principalement du dynamisme du logement individuel pur (maisons). En revanche, les autorisations de logements collectifs hors résidences enregistrent une baisse de 7 % en 2017, après avoir reculé les deux années auparavant. Entre 2013 et 2017, le nombre de logements individuels augmente plus vite que celui de logements collectifs.

Davantage de petits logements depuis cinq ans

La typologie des logements autorisés a sensiblement évolué au cours des cinq dernières années (2013-2017). Les logements de taille moyenne de trois ou quatre pièces restent les plus répandus, mais leur part dans la construction neuve a fortement chuté, passant de 70 % en 2013 à 60 % en 2017. A contrario, dans le même laps

Figure 2 – La région sud concentre près de la moitié des autorisations
 Nombre de logements autorisés en 2017 et taux de variation des autorisations



© IGN - Deal 2019
 Source : SDES-Deal, Sit@del2(extraction 05/2019).

de temps, la part des petits logements (d'une à deux pièces) a augmenté de dix points pour s'établir à 28 % en 2017. La tendance récente est de construire davantage de logements plus petits. Cette diminution de la surface habitable reflète également la réduction de la taille des ménages à La Réunion, passant de 2,8 personnes en 2010 à 2,6 personnes en 2016. Les plus grands logements de cinq pièces ou plus représentent 12 % des autorisations en 2017, leur part restant stable (figure 3).

Les petites opérations prédominent

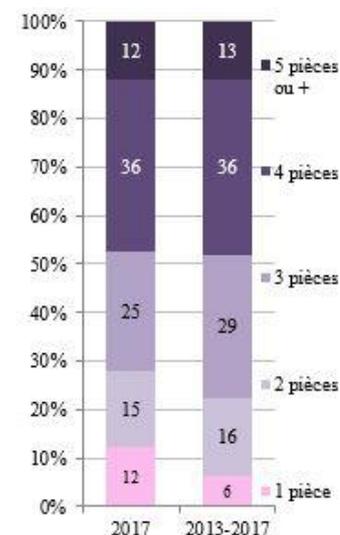
Les permis autorisés à La Réunion concernant principalement des petites opérations. En 2017, 3270 demandes de permis de construire ont été déposées pour les 7 331 logements autorisés. 86 % de ces permis de construire concernent un projet de

construction pour un seul logement, tandis que 2 % d'entre eux (soit 60 permis de construire) se rapportent à des opérations de plus de 25 logements. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec les volumes de logements où les opérations individuelles ne représentent que 38 % du nombre de logements autorisés, contre 41 % pour les opérations de plus de 25 logements autorisés en 2017.

Les superficies des locaux professionnels baissent légèrement

En matière de construction de locaux non résidentiels, 432 600 m² de surfaces de plancher ont été autorisés en 2017 à La Réunion. Ces surfaces sont en baisse de 3 % par rapport à l'année précédente.

Figure 3 La part des petits logements augmente



Source : SDES-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 05/2019)

Figure 4 - Répartition des autorisations de construire en 2017 par commune ou EPCI

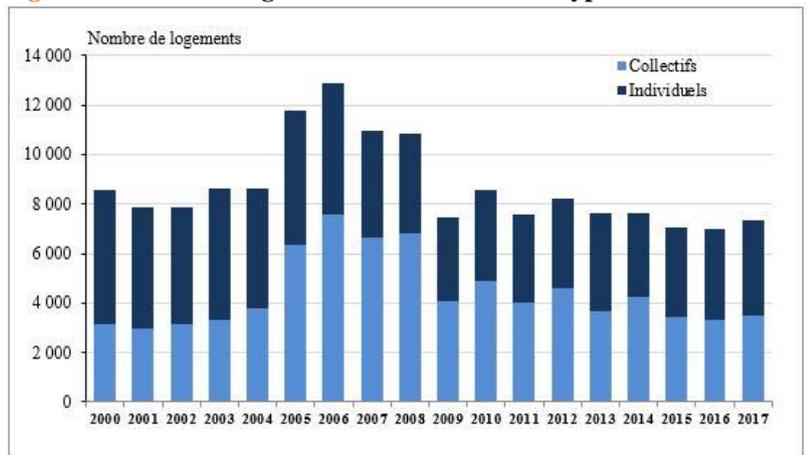
Communes / EPCI	Logements individuels dont :	Ind. p. us	Ind. groupés	Logts collectifs ou résidence	Ensemble	Part des autorisations en log. collectif ou résidence (%)	Surface de logts autorisés (m ²)	Surface moyenne par logement	Surface de locaux autorisés (m ²)
La Réunion	3 854	2 776	1 078	3 477	7 331	48,1	531 819	79,4	432 586
Cinor	487	363	124	1 016	1 503	67,6	107 876	77,9	128 871
Saint-Denis	212	166	46	571	783	72,9	53 312	78,7	42 708
Sainte-Marie	180	125	55	337	517	65,2	37 691	74,8	79 245
Sainte-Suzanne	95	72	23	108	203	53,2	16 873	83,1	6 918
TCO	1 105	838	267	670	1 775	37,7	150 171	85,6	78 117
Le Port	52	40	12	11	63	17,5	5 636	89,5	16 228
La Possession	190	157	33	61	251	24,3	23 751	94,6	4 322
Saint-Leu	238	172	66	164	402	40,8	32 619	81,1	5 327
Saint-Paul	548	426	122	422	970	43,5	80 636	85,0	49 069
Les Trois-Bassins	77	43	34	12	89	13,5	7 529	84,6	3 171
Cirest	573	414	159	39	612	6,4	56 441	92,2	58 669
Bras-Panon	56	38	18	6	62	9,7	6 002	96,8	2 801
La Plaine-des-Palmistes	66	57	9	0	66	0,0	5 967	90,4	3 845
Saint-André	248	168	80	6	254	2,4	23 655	93,1	25 681
Saint-Benoît	153	107	46	27	180	15,0	16 222	90,1	20 628
Sainte-Rose	20	14	6	0	20	0,0	1 795	89,8	3 866
Salazie	30	30	0	0	30	0,0	2 800	93,3	1 848
Civis	1 106	708	398	1 265	2 371	53,4	146 907	74,1	115 823
Les Avirons	101	56	45	117	218	53,7	10 259	90,8	12 033
L'Étang-Salé	28	19	9	2	30	6,7	2 150	71,7	3 231
Petite-Île	63	46	17	92	155	59,4	12 949	83,5	16 426
Saint-Louis	65	48	17	0	65	0,0	5 759	88,6	9 688
Saint-Pierre	314	168	146	78	392	19,9	31 499	80,4	72 714
Cilaos	535	371	164	976	1 511	64,6	84 291	68,6	1 731
C.A.Sud	583	453	130	487	1 070	45,5	70 424	72,8	51 106
Entre-Deux	62	53	9	0	62	0,0	5 552	89,5	819
Saint-Joseph	171	135	36	128	299	42,8	23 294	77,9	14 590
Saint-Philippe	32	19	13	0	32	0,0	2 657	83,0	222
Le Tampon	318	246	72	359	677	53,0	38 921	67,8	35 475

Source : SDES-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 05/2019).

Le commerce et le secteur agricole représentent plus de la moitié des surfaces autorisées (54 %). Les surfaces de locaux destinés à l'artisanat et aux bureaux sont en très forte hausse (respectivement + 119 % et + 74 %), celles à vocation commerciale progressent plus modérément (+ 7 %). Toutefois, ces augmentations ne compensent pas les baisses enregistrées pour les autres types de locaux, notamment dans l'hébergement hôtelier et le secteur industriel.

La région sud a autorisé à elle seule près de 40 % des surfaces en 2017. Mais les surfaces autorisées ont fortement diminué dans la CASud (- 40 %) et plus faiblement sur le territoire de la Civis (- 8 %). Les surfaces des locaux professionnels sont également en repli dans l'ouest (- 22 %). Elles sont en hausse dans le nord (+ 41 %) et dans l'est (+ 36 %). Les services publics avec 57 000 m² de locaux non résidentiels, ne représentent que 13 % de la surface totale autorisée. Les autres catégories relèvent du secteur privé. ■

Figure 5 Nombre de logements autorisés selon le type en 2017



Source : SDES-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraicti399on 05/2018).

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 (mairies à La Réunion). 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 %.

La **publication** repose sur les données SIT@DEL2 stabilisées pour **l'année 2017** après traitements statistiques. Des notes de conjoncture trimestrielles publiées sur le site internet de la DEAL permettent de disposer d'une première estimation de la situation et des tendances sur la construction du logement de l'année en cours.

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

Service Connaissance, évaluation
& transition écologique

Cellule 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 :
Daniel Ah-Son

Gestion Sit@del :
Armande Jogama

Cartographie :
Vincent Liaut

© Deal 2019