



Chiffres & statistiques

Janvier 2022

**LOGEMENT
CONSTRUCTION**



Construction neuve à La Réunion en 2019

En 2019, recul des autorisations de logements et de locaux

Cette publication annuelle a pour objectif d'analyser l'état de la construction neuve en détail, à la commune. Pour avoir une qualité de données suffisante à ce niveau, presque deux ans de décalage sont nécessaires. Ce bilan analyse donc la construction neuve avant la crise sanitaire.

En complément, chaque trimestre, les notes de conjoncture diffusent des statistiques récentes sur les autorisations et sur les mises en chantier des logements et des locaux non résidentiels, en cumul sur les 12 derniers mois. Cela permet de suivre l'évolution de ces chiffres clés, trimestres par trimestres.

Malgré le confinement de mi-mars à mi-mai 2020, les autorisations de logements sont en hausse en 2020 et en 2021 car, à La Réunion, les communes instructrices des autorisations d'urbanisme ont globalement pu fonctionner. La tendance reste à la hausse sur la période. Les mises en chantier marquent un recul en 2020, qui est très largement rattrapé en 2021.

En 2019, 6 458 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une diminution de 4 % par rapport à 2018 qui se cumule aux baisses des années précédentes. L'est de l'île est particulièrement touché par ce repli (- 44 %) ces 5 dernières années. Les logements individuels sont majoritaires parmi les autorisations accordées et la part des petits logements (d'une pièce ou deux pièces) a augmenté au cours des cinq dernières années au détriment des logements de taille moyenne (3 pièces). Pour autant, la surface moyenne des logements augmente, avec 79 m².

En 2019, 383 760 m² de locaux non résidentiels ont été également autorisés à la construction, soit une diminution de 1 % par rapport à 2018.

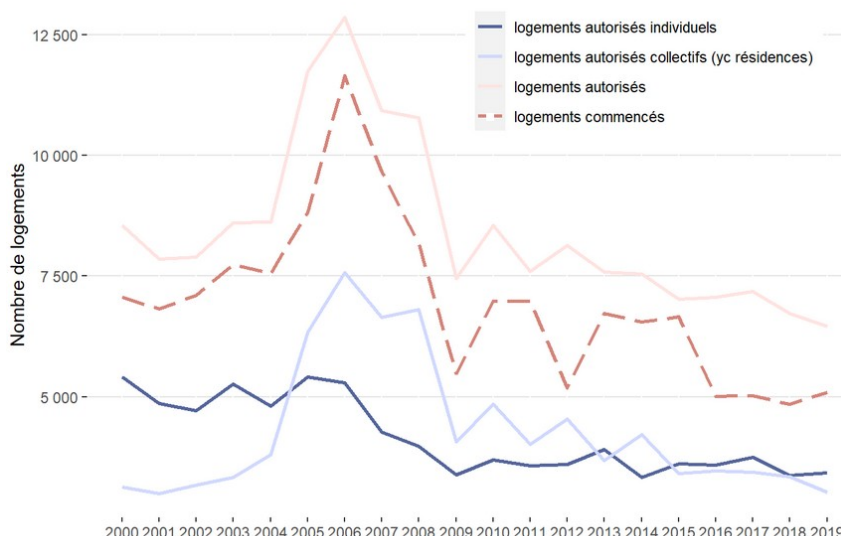
Les autorisations de logements restent faibles en 2019

En 2019, 6 458 logements ont été autorisés à La Réunion (figure 3). Les autorisations de logements sont en baisse de 4 % par rapport à 2018. En France hexagonale, le nombre des autorisations de construire diminue moins fortement (- 1,5 %).

Après avoir atteint des niveaux records durant les années 2000 avec des pics de plus de 10 000 autorisations par an, celles-ci ont fortement chuté depuis 2006, pour atteindre en 2019 leur niveau le plus bas sur la période (figure 1). Au cours des cinq dernières années (2014 à 2019), la construction de logements se stabilise à un niveau assez bas de moins de 7 000 logements autorisés par an après un léger soubresaut en 2017.

Le nombre de logements commencés sur l'île reprend après avoir atteint un point bas en 2018 : on estime le nombre d'ouvertures de chantiers à 5 100 en 2019 (soit + 5 % par rapport à 2018).

Figure 1 - Nombre de logements autorisés et commencés à La Réunion par an



Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 12/2021)

Moins de logements autorisés dans l'est ces cinq dernières années, malgré une reprise en 2019

En 2019, la situation de la construction neuve est très différente selon les EPCI : à la Cires est le nombre de logements autorisés augmente (40 %) par rapport à 2018 comme à la CASud (+ 28 %) alors qu'il chute dans les autres EPCI (en particulier à la Cinor avec - 24 %).

En prenant en compte les 5 dernières années (2015 à 2019 inclus), Bras-Panon est la commune la plus touchée par la chute du nombre de logements autorisés avec 48 % de logements en moins par rapport à 2010-2014 (figure 2). C'est d'ailleurs pour 4 communes de la Cires est où s'observent les baisses les plus fortes : au final la Cires est a 44 % de logements autorisés de moins en 2015-2019 qu'en 2010-2014.

Figure 2 - Nombre de logements autorisés en 2019 et taux de variation des autorisations

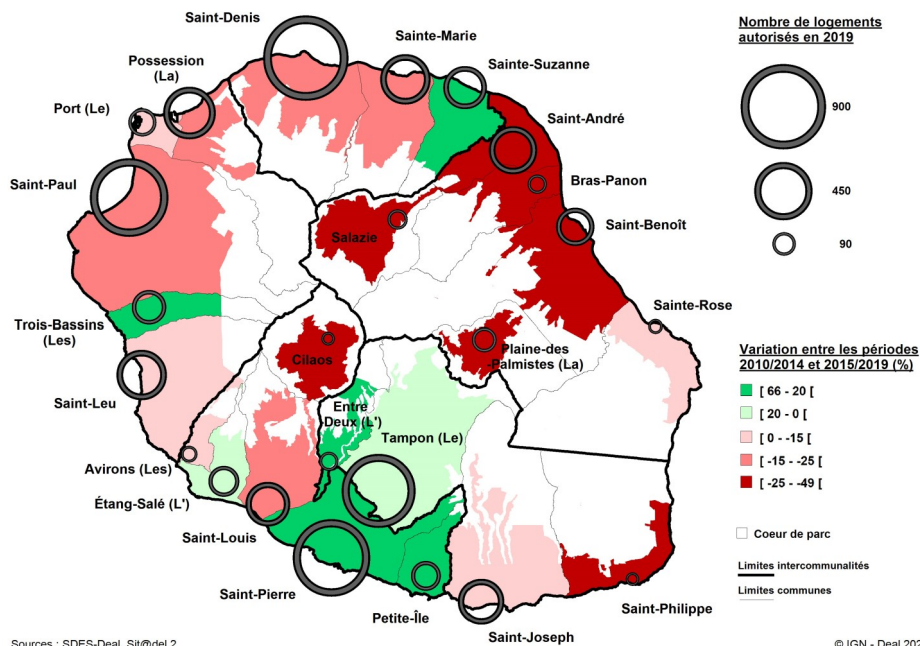


Figure 3 - Répartitions des autorisations de construire en 2019 par commune et EPCI

Communes/EPCI	(nombre de)					Part des autorisations en logts collectifs ou résidence	(m² de)		(m² de)
	Logements individuels dont	Individuels purs	Individuels groupés	Logts collectifs ou résidence	Ensemble des logts autorisés		Surface de logts autorisés	Surface moyenne par logt	
La Réunion	3 433	2 347	1 086	3 025	6 458	46,8	509 324	78,9	383 758
CASud	544	383	181	525	1 069	49,1	76 236	71,3	69 536
Entre-Deux	54	32	22	4	58	6,9	5 112	88,1	3 902
Saint-Joseph	152	113	39	131	283	46,3	20 338	71,9	27 350
Saint-Philippe	26	17	9	4	30	13,3	2 399	80,0	1 740
Tampon	312	201	111	386	698	55,3	48 387	69,3	36 544
Cinor	482	390	92	999	1 481	67,5	108 334	73,1	79 258
Saint-Denis	237	191	46	662	899	73,6	63 038	70,1	21 830
Sainte-Marie	143	115	28	186	329	56,5	25 923	78,8	49 650
Sainte-Suzanne	102	84	18	151	253	59,7	19 373	76,6	7 778
Cires est	637	424	213	129	766	16,8	69 729	91,0	40 354
Bras-Panon	39	23	16	22	61	36,1	4 626	75,8	3 831
Plaine-Des-Palmistes	95	39	56	0	95	0,0	8 555	90,1	9 086
Saint-Andre	251	154	97	62	313	19,8	29 706	94,9	7 011
Saint-Benoit	156	128	28	45	201	22,4	17 569	87,4	7 519
Sainte-Rose	32	30	2	0	32	0,0	3 181	99,4	8 392
Salazie	64	50	14	0	64	0,0	6 092	95,2	4 515
Civis	899	551	348	480	1 379	34,8	113 554	82,3	96 053
Avirons	42	35	7	2	44	4,5	3 878	88,1	2 291
Etang-Salé	66	46	20	80	146	54,8	11 517	78,9	9 839
Petite-Ile	120	61	59	12	132	9,1	12 691	96,1	1 533
Saint-Louis	251	137	114	18	269	6,7	22 796	84,7	20 300
Saint-Pierre	390	242	148	368	758	48,5	60 261	79,5	61 566
Cilaos	30	30	0	0	30	0,0	2 413	80,4	524
TCO	871	619	252	892	1 763	50,6	141 471	80,2	98 557
Port	28	22	6	98	126	77,8	6 493	51,5	22 199
Possession	195	111	84	166	361	46,0	30 078	83,3	16 007
Saint-Leu	193	146	47	141	334	42,2	26 742	80,1	10 309
Saint-Paul	385	307	78	382	767	49,8	65 759	85,7	46 459
Trois-Bassins	70	33	37	105	175	60,0	12 399	70,9	3 583

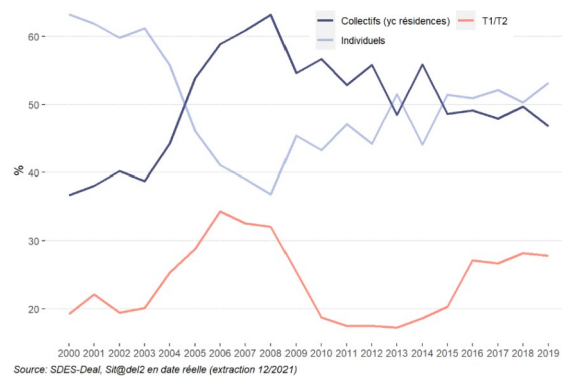
Source : SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 12/2021)

Trois-Bassins présente la hausse la plus forte avec 65 % de logements autorisés en plus sur 5 ans, principalement due à un nombre d'autorisations 2 fois plus élevé en 2019 qu'en 2018. Moins d'un tiers des communes ont un nombre moyen d'autorisation plus élevé ces cinq dernières années par rapport aux cinq précédentes. La CASud et la Civis sont les seuls EPCI à voir leur nombre de logements autorisés en hausse (respectivement 1 % et 7 %).

Augmentation du nombre de logements individuels

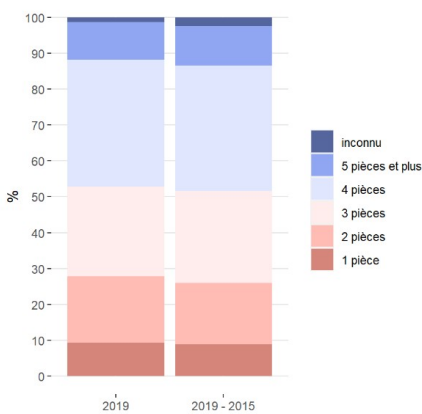
En 2019, les autorisations de constructions individuelles repartent à la hausse (1,6 %) alors que les constructions collectives (y compris les résidences) diminuent de nouveau (- 9,6 %, figure 4). Une hausse de la même ampleur est observée pour les logements individuels de France hexagonale. C'est à la Cinor qu'on trouve le plus de logements autorisés collectifs avec 67 % de l'ensemble des autorisations en 2019.

Figure 4 - Typologie du logement autorisé depuis 2000



Davantage de petits logements autorisés

Figure 5 - Répartition du nombre de pièces pour les logements autorisés

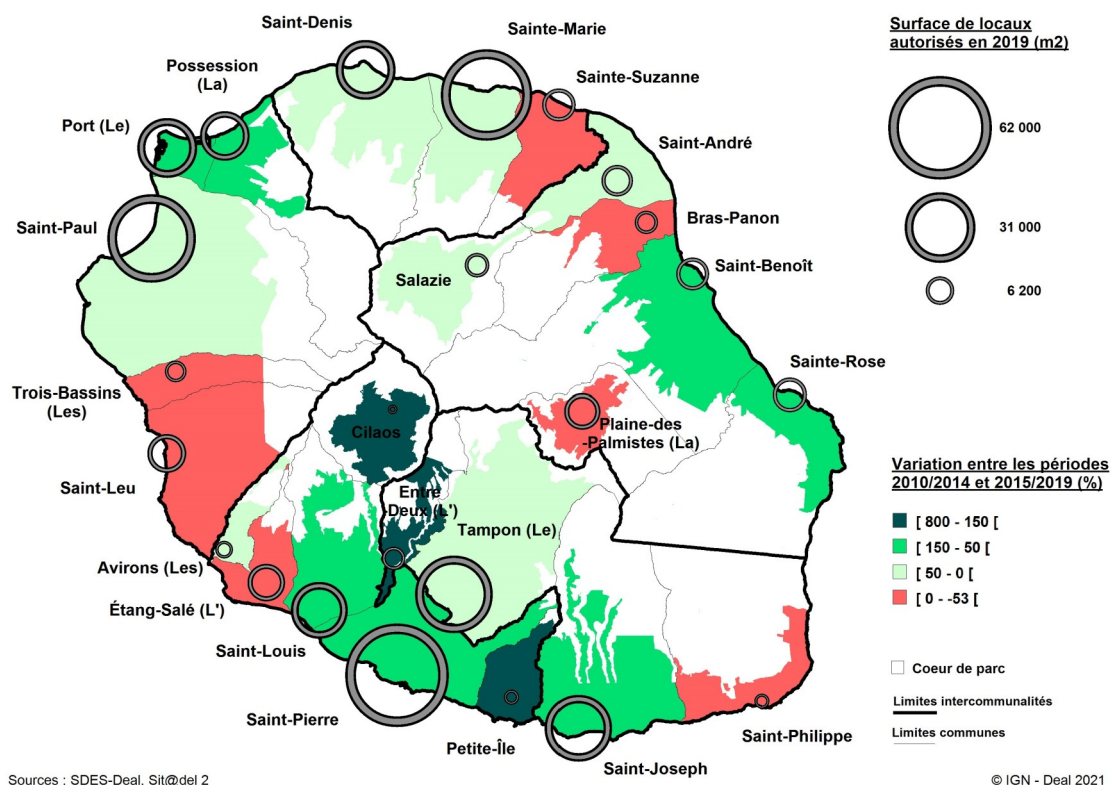


Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 12/2021)

La typologie des logements autorisés a évolué au cours des cinq dernières années (figure 5). Si les logements de quatre pièces restent les plus répandus (35 %) et si leur part est stable, ce n'est pas le cas des trois pièces dont la part dans la construction neuve a baissé, passant de 29 % en 2015 à 25 % en 2019 (figure 4). Depuis plusieurs années le nombre de petits logements (T1 et T2) augmente, pour représenter 28 % des logements autorisés en 2019 contre 20 % en 2015. La part des petits logements est la plus faible pour la Cirest (13 %) ce qui s'explique par la vaste prédominance des logements individuels (83 %). Malgré l'augmentation des petits logements, la surface moyenne des logements autorisés en 2019 est en augmentation et égale à 79 m² (figure 3). Ceci est dû à l'augmentation de la surface moyenne des logements individuels. À La Réunion, la surface moyenne des logements autorisés reste inférieure à celle de l'Hexagone (83 m²) mais est proche de celle de l'ensemble des DOM (78 m²). Cela est particulièrement marqué pour les logements individuels qui font en moyenne 16,6 m² de moins à La Réunion qu'en métropole.

Les surfaces des locaux professionnels autorisés baissent de nouveau

Figure 6 - Surface de locaux autorisés en 2019 et taux de variation des autorisations



Sources : SDES-Deal, Sit@del 2

© IGN - Deal 2021

En 2019 à La Réunion, 383 760 m² de surface de plancher de locaux non résidentiels ont été autorisés (figure 3). Cela représente une baisse de 1 % par rapport à l'année précédente. La surface des locaux autorisés diminue depuis plusieurs années, à l'inverse de celle de l'ensemble des DOM et de la France hexagonale qui augmente nettement (respectivement 5 et 7 %). Les secteurs de l'agriculture, de l'hôtellerie et de l'artisanat connaissent une forte baisse des autorisations, chacun diminuant d'un tiers de leur surface par rapport à 2018. La Cinor connaît la hausse la plus importante de la surface des locaux autorisés (+ 53 %), qui baisse dans à la Civis (- 12 %) et au TCO (- 29 %). En particulier les communes de Trois-Bassins, Sainte-Marie et Étang-Salé ont plus que triplé la surface de locaux autorisés.

Sur les 5 dernières années (2019 à 2015), 5 communes ont autorisé moins de surface de locaux que lors des 5 années précédents (2014 à 2010), dont Saint-Philippe, l'Étang-Salé et Suzanne qui en ont autorisé deux fois moins (figure 6). Petite-Île et Cilaos ont plus que doublé la surface de locaux autorisés, ce qui est dû à l'autorisation de gros projets sur des communes ayant des superficies relativement faibles habituellement.

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).

Les **séries en date réelle** agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

Les **séries en date de prise en compte** agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Par exemple, un permis autorisé en décembre 2016 mais transmis en mars 2017 est comptabilisé dans les autorisations de mars 2017. Une mise en chantier transmise en juin 2017 est enregistrée dans les mises en chantier de juin 2017 quand bien même la construction aurait démarré en janvier 2017.

Dans le cadre de cette publication, les permis de construire autorisés puis annulés sont comptés parmi les permis autorisés.

Sources

Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les communes, services instructeurs à La Réunion.

Suite à son autorisation, le pétitionnaire pourra soit démarrer les travaux et déclarer l'ouverture de son chantier (DOC), soit abandonner son projet et demander l'annulation. La fin des travaux est signalée par une déclaration spécifique (DAACT), à partir de laquelle est vérifiée la conformité au projet initial.

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les informations déclarées dans le formulaire sont transmises mensuellement à la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion.

Les données collectées sont publiques.

Pour en savoir plus

Sources et méthodes sur le site internet du service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la transition écologique et solidaire.

Cette publication est disponible, avec les séries téléchargeables associées, sur le site internet de la DEAL Réunion, rubrique Chiffres & Statistiques : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-statistiques-r148.html>.

Directeur de la publication : Philippe Grammont

Réalisation : DEAL Réunion/Service Connaissance, Évaluation, Transition Écologique /Cellule Évaluation et Statistiques
Tél : 0262 40 26 47 - Mél : statistiques.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr

Rédaction : Caroline Coudrin

Gestion Sit@del : Armande Jogama

Vous pouvez télécharger cette publication sur notre site : www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

© Deal 2020