



Chiffres & statistiques

Décembre 2022

**LOGEMENT
CONSTRUCTION**



Construction neuve à La Réunion en 2020

En 2020, rebond des autorisations de logements

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 pendant la crise sanitaire.

En complément, chaque trimestre, les notes de conjoncture diffusent des statistiques récentes moins détaillées 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.

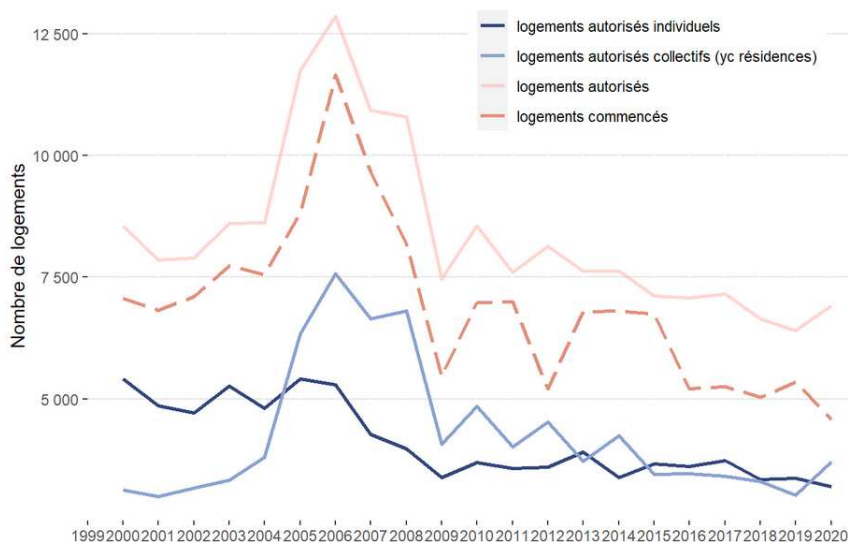
Malgré le confinement de mi-mars à mi-mai 2020, les autorisations de logements sont en hausse en 2020 et en 2021 car, à La Réunion, les communes instructrices des autorisations d'urbanisme ont globalement pu fonctionner. La tendance reste à la hausse sur la période. Les mises en chantier marquent un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

En 2020, 6 916 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une hausse de 8 % par rapport à 2019, qui marque un rebond par rapport aux années précédentes. Celui-ci est porté par l'augmentation des autorisations de logements collectifs, qui redeviennent majoritaires parmi les autorisations accordées. En revanche, l'est de l'île est particulièrement touché par un repli des autorisations (- 14 %) ces 5 dernières années. À l'échelle régionale, la part des petits logements (d'une pièce ou deux pièces) a augmenté au cours des cinq dernières années, ce qui contribue à la baisse de la surface moyenne des logements (75 m²). En 2020, 329 300 m² de locaux non résidentiels ont été également autorisés à la construction, soit une diminution de - 12 % par rapport à 2019.

Les autorisations de logements augmentent en 2020

En 2020, 6 916 logements ont été autorisés à La Réunion (figure 3). Les autorisations de logements sont en hausse de 8 % par rapport à 2019, malgré la crise sanitaire. En France hexagonale, le nombre des autorisations de construire diminue fortement (- 13 %). Dans l'île, 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 2006, pour atteindre en 2019 leur niveau le plus bas sur la période (figure 1). Au cours des cinq dernières années (2015 à 2020), la construction de logements se stabilise à un niveau assez bas de 6 840 logements autorisés en moyenne malgré un léger soubresaut en 2017 et sa reprise en 2020. Le nombre de logements commencés sur l'île chute pour atteindre un point bas, dû à la crise sanitaire et l'arrêt temporaire de chantiers. On estime le nombre d'ouvertures de chantiers à 4 575 en 2020 (soit - 14 % par rapport à 2019).

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



Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 11/2022)

Des dynamiques d'autorisations très contrastées géographiquement

figure 2 - Nombre de logements autorisés en 2020 et taux de variation des autorisations

En 2020, la situation de la construction neuve est très différente selon les EPCI : à la CASud le nombre de logements autorisés augmente par rapport à 2019 (74 %, dû au doublement des autorisations des logements collectifs) comme à la Civis (+ 6 %) alors qu'il chute dans les autres EPCI (en particulier à la Cirest avec - 14 %, après une forte hausse l'année précédente). Avec plus de 1 500 logements autorisés, Le Tampon a plus que doublé son nombre d'autorisation.

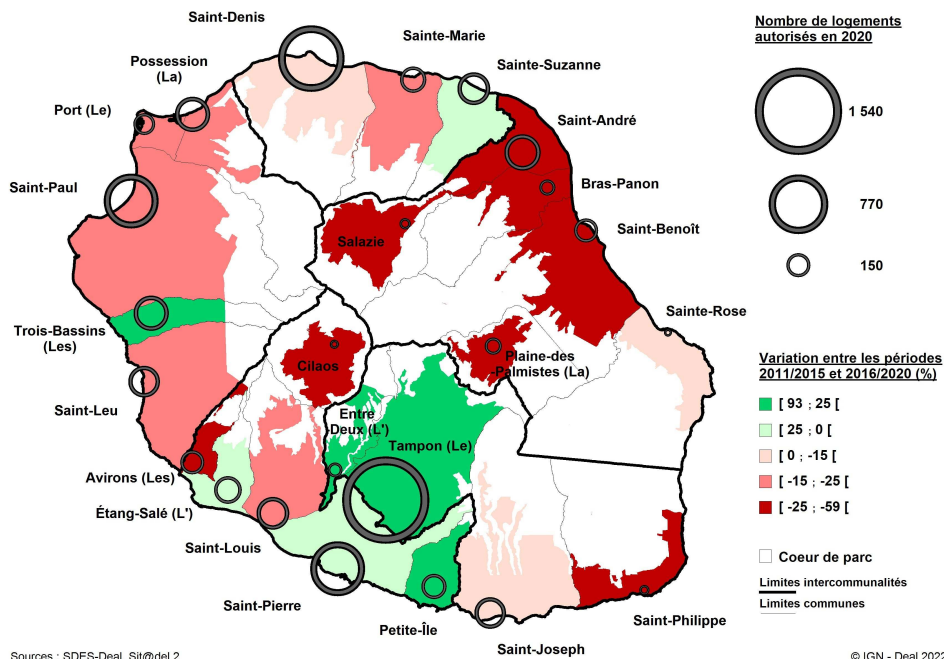


Figure 3 - Répartitions des autorisations de construire en 2020 par commune et EPCI

Communes/EPCI	(nombre de)					Part des autorisations en logts collectifs ou résidence	(m ² de)		(m ² 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	3 200	2 183	1 017	3 716	6 916	53,7	521 533	75,4	329 285
CASud	591	385	206	1 265	1 856	68,2	115 961	62,5	52 296
Entre-Deux	51	32	19	5	56	8,9	4 636	82,8	64
Saint-Joseph	225	140	85	14	239	5,9	20 581	86,1	27 422
Saint-Philippe	23	11	12	0	23	0,0	1 970	85,7	906
Tampon	292	202	90	1 246	1 538	81,0	88 774	57,7	23 904
Cinor	504	401	103	867	1 371	63,2	107 486	78,4	55 859
Saint-Denis	230	167	63	714	944	75,6	70 101	74,3	23 176
Sainte-Marie	164	143	21	9	173	5,2	16 558	95,7	26 168
Sainte-Suzanne	110	91	19	144	254	56,7	20 827	82,0	6 515
Cirest	503	312	191	161	664	24,2	55 986	84,3	39 297
Bras-Panon	26	21	5	41	67	61,2	4 806	71,7	4 374
Plaine-Des-Palmistes	79	49	30	2	81	2,5	6 875	84,9	2 844
Saint-Andre	200	117	83	110	310	35,5	26 214	84,6	11 589
Saint-Benoit	150	86	64	6	156	3,8	13 600	87,2	15 133
Sainte-Rose	17	15	2	0	17	0,0	1 693	99,6	3 012
Salazie	31	24	7	2	33	6,1	2 798	84,8	2 345
Civis	833	476	357	597	1 430	41,7	112 011	78,3	106 226
Avirons	59	27	32	86	145	59,3	10 435	72,0	1 917
Etang-Sale	52	36	16	143	195	73,3	12 915	66,2	8 928
Petite-Ile	114	60	54	44	158	27,8	13 180	83,4	5 423
Saint-Louis	232	134	98	19	251	7,6	23 275	92,7	19 858
Saint-Pierre	357	207	150	305	662	46,1	50 753	76,7	69 884
Cilaos	19	12	7	0	19	0,0	1 453	76,5	216
TCO	769	609	160	826	1 595	51,8	130 089	81,6	75 607
Port	61	56	5	61	122	50,0	9 501	77,9	27 746
Possession	149	107	42	153	302	50,7	24 973	82,7	9 705
Saint-Leu	162	133	29	73	235	31,1	19 958	84,9	7 618
Saint-Paul	302	260	42	340	642	53,0	53 523	83,4	28 521
Trois-Bassins	95	53	42	199	294	67,7	22 134	75,3	2 017

Source : SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 11/2022)

En prenant en compte les 5 dernières années (2016 à 2020 inclus), Saint-Philippe est la commune la plus touchée par la chute du nombre de logements autorisés avec 58 % de logements en moins par rapport à 2011- 2015 (figure 2).

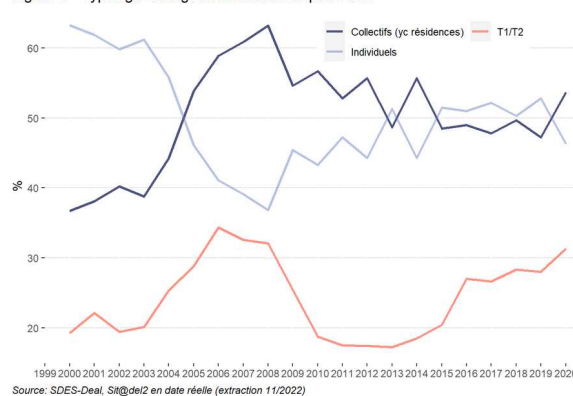
Toutes les communes de la Cirest voient le nombre d'autorisations diminuer : au final la Cirest a 42 % de logements autorisés de moins en 2016- 2020 qu'en 2011- 2015. Comme en 2019, Trois-Bassins présente la hausse la plus forte, avec 93 % de logements autorisés en plus sur 5 ans, principalement due à un nombre d'autorisations 2 fois plus élevé en 2019 qu'en 2018. 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 15 % et 5 %).

Rebond du nombre de logements collectifs

En 2020, les autorisations de constructions individuelles diminuent (- 5 %) alors que les constructions collectives (y compris les résidences) augmentent fortement (23 %, figure 4) notamment grâce à la volonté de l'État de maintenir l'activité pendant la crise sanitaire. À l'inverse, on observe une baisse des autorisations pour les logements collectifs de France hexagonale (- 8 %) et dans l'ensemble des DOM (- 11 %).

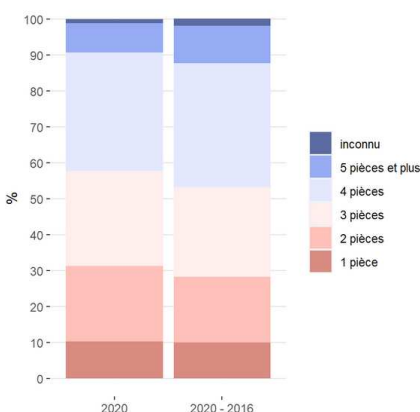
C'est à la CASud qu'on trouve le plus de logements autorisés collectifs, qui constituent 68 % de l'ensemble des autorisations de la commune en 2020.

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 11/2022)

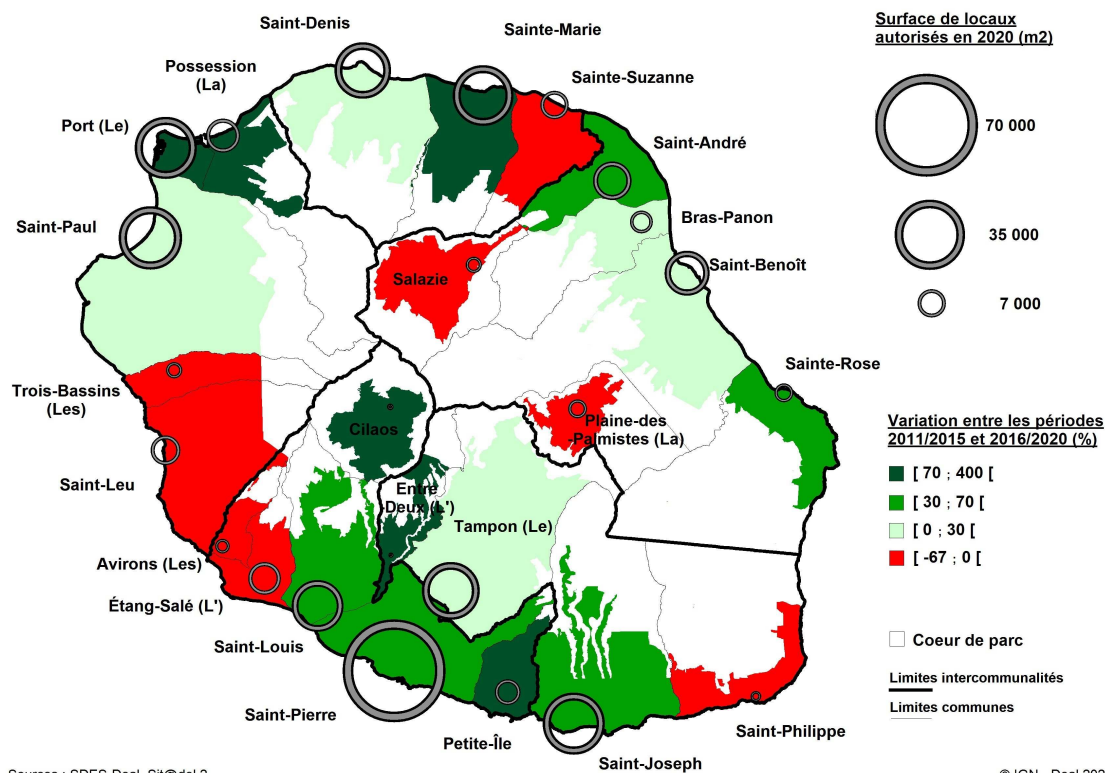
La typologie des logements autorisés a évolué au cours des cinq dernières années (figure 5). Si les logements de quatre pièces restent les plus répandus (33 %) et si leur part est stable, ce n'est pas le cas des 5 pièces et plus dont la part dans la construction neuve a baissé, passant de 11 % en 2016 à 8 % en 2020 (figure 4). Depuis plusieurs années le nombre de petits logements (T1 et T2) augmente, pour représenter 31 % des logements autorisés en 2020 contre 27 % en 2016. La part des petits logements est la plus faible pour la Cirst (24 %) ce qui s'explique par la vaste prédominance des logements individuels (76 %).

Avec l'augmentation des petits logements, la surface moyenne des logements autorisés en 2020 baisse (- 4 %) et est égale à 75 m² (figure 3). Ceci est dû principalement à la diminution de la surface moyenne des logements individuels (- 3 %). Le Tampon se démarque particulièrement avec des logements de 58 m² en moyenne. À La Réunion, la surface moyenne des logements autorisés reste inférieure à celle de l'Hexagone (84 m²) mais est proche de celle de l'ensemble des DOM (75 m²). Cela est particulièrement marqué pour les logements individuels qui font en moyenne 19 m²

de moins à La Réunion qu'en métropole.

Les surfaces des locaux professionnels autorisés baissent encore

Figure 6 - Surface de locaux autorisés en 2020 et taux de variation des autorisations



Sources : SDES-Deal, Sit@del 2

© IGN - Deal 2022

En 2020, à La Réunion, 329 285 m² de surface de plancher de locaux non résidentiels ont été autorisés (figure 3). Cela représente une baisse de - 12 % par rapport à l'année précédente. La surface des locaux autorisés diminue depuis plusieurs années, tout comme celle de l'ensemble des DOM, alors qu'en France hexagonale elle était en légère augmentation depuis plus de 5 ans. Les secteurs des bureaux, de l'hôtellerie et des commerces connaissent une hausse des autorisations par rapport à 2019, alors que le secteur du public baisse de plus de 50 %. L'agriculture représente la plus grande surface autorisée (30 % de la surface totale). Seule la Civis connaît une évolution positive (10 %) de la surface des locaux autorisés, qui baisse dans tous les autres EPCI, en particulier à la Cinor (- 29 %). En 2020, la Civis a autorisé un tiers de la surface de locaux. Saint-Pierre reste la commune ayant autorisé le plus de surface de locaux (21 % de la surface totale) mais c'est Petite-Île qui connaît la plus forte augmentation en quadruplant la surface des locaux autorisés.

Sur les 5 dernières années (2020 à 2016) 8 communes ont autorisé moins de surface de locaux que lors des 5 années précédentes (2015 à 2011), dont Saint-Philippe, l'Étang-Salé et Sainte-Suzanne qui en ont autorisé deux fois moins. 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 autorisées 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