



# Chiffres & statistiques

Novembre 2023

**LOGEMENT  
CONSTRUCTION**



## Construction neuve à La Réunion en 2021

### En 2021, reprise confirmée 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, à l'échelle régionale. 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. Les ouvertures de chantier marquent un recul en 2020, qui est très largement rattrapé en 2021.

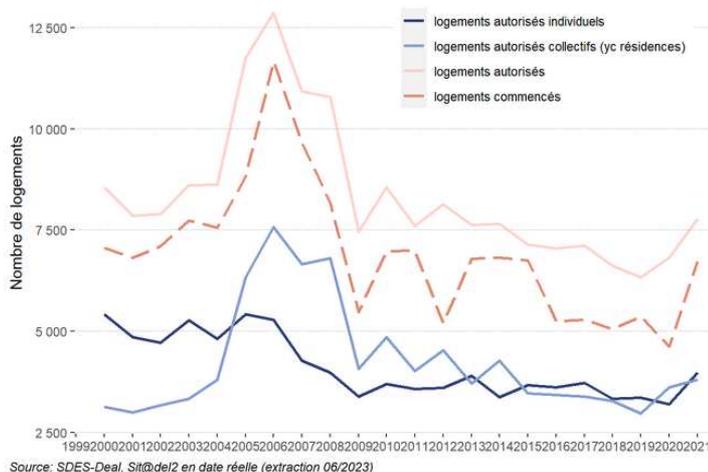
**En 2021, 7 770 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2020, ce qui confirme la reprise déjà amorcée alors. Cette reprise est portée par l'augmentation des autorisations de logements individuels. En revanche, l'est de l'île est particulièrement touché par un repli des autorisations (- 37 %) ces 5 dernières années. À l'échelle régionale, la part des logements moyens (deux ou trois pièces) a augmenté au cours des cinq dernières années au détriment des logements de grande et petite tailles (une et cinq pièces), ce qui contribue à la hausse de la surface moyenne des logements (79 m<sup>2</sup>).**

**En 2021, 301 900 m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont été également autorisés à la construction, soit une diminution de 8 % par rapport à 2020.**

### Les autorisations de logements augmentent en 2021

En 2021, 7 770 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une de 14 % par rapport à 2020 (figure 1). En France hexagonale, le nombre des autorisations de construire augmente encore plus fortement (21 %). Après avoir atteint des niveaux records durant les années 2000 dans un contexte de défiscalisation, 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. Au cours des cinq dernières années (2016 à 2021), la construction de logements se stabilise à un niveau assez bas de 6 930 logements autorisés en moyenne malgré la reprise depuis 2020. Le nombre de logements commencés sur l'île s'envole après avoir atteint un point bas en 2020, dû à la crise sanitaire et l'arrêt temporaire de chantiers. On estime le nombre d'ouvertures de chantiers à 6 720 en 2021 (soit 45 % par rapport à 2020).

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



Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 06/2023)

## Des dynamiques d'autorisations très contrastées géographiquement

En 2021, la situation de la construction neuve est très différente selon les EPCI (figure 2) : au TCO et à la Cirest le nombre de logements autorisés augmente par rapport à 2020 (respectivement 44 % et 34 %, ce qui est dû à la hausse des autorisations des logements collectifs) alors qu'il baisse à la Civis et à la Cinor (respectivement -6 % et -3 %).

Toutes les communes de la CASud voient leur nombre d'autorisations augmenter sauf au Tampon où il est stable, après un doublement en 2020.

Dans tous les EPCI de l'île les autorisations de logements individuels sont en hausse de 25 % environ.

En prenant en compte les 5 dernières années (2017 à 2021 inclus), La Réunion connaît une baisse de 8 % des autorisations de logements par rapport à 2012-2016.

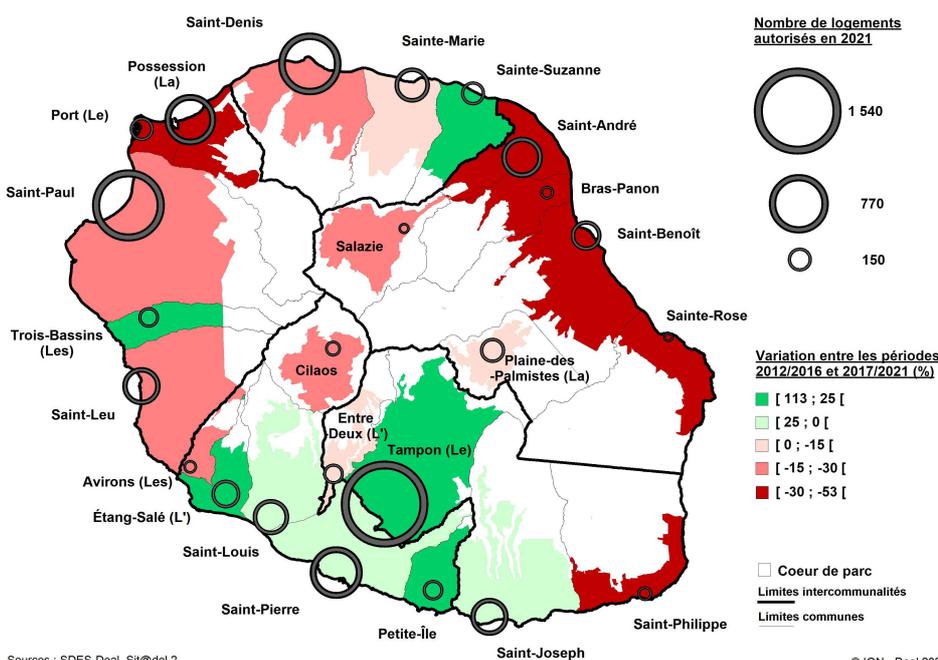
Saint-Philippe est de nouveau la commune la plus touchée par la chute du nombre de logements autorisés avec 52 % de logements en moins. Toutes les communes de la Cirest voient le nombre d'autorisations diminuer : au final la Cirest a 37 % de loge-

Figure 2 - Répartitions des autorisations de construire en 2021 par commune et EPCI

Communes/EPCI	(nombre de)			(% de)		(m² de)		(% de)
	Logements individuels	Logts collectifs ou résidences	Ensemble des logts autorisés	Évolution N/N-1 des logts autorisés	Part des autorisations en logts collectifs ou résidences	Surface moyenne par logts autorisés	Surface de locaux autorisés	Évolution N/N-1 de la surface de locaux autorisés
La Réunion	3 980	3 800	7 770	14	49	79	301 900	-8
CASud	740	1 280	2 020	9	63	70	60 700	15
Entre-Deux	70	40	110	89	37	77	1 900	2 800
Saint-Joseph	250	80	320	32	23	86	18 200	-34
Saint-Philippe	50	0	60	144	7	83	2 000	122
Tampon	370	1 160	1 540	0	76	65	38 600	62
Cinor	630	660	1 290	-3	51	81	32 200	-42
Saint-Denis	270	570	850	-6	68	72	18 600	-19
Sainte-Marie	210	80	290	69	28	95	6 700	-75
Sainte-Suzanne	150	10	150	-40	5	101	6 900	6
Cirest	640	250	890	34	28	88	49 800	28
Bras-Panon	40	10	40	-32	22	101	14 800	250
Plaine-Des-Palmistes	110	50	160	99	31	89	7 200	152
Saint-Andre	220	180	400	29	45	81	10 700	-5
Saint-Benoit	210	10	220	43	4	93	13 400	-11
Sainte-Rose	20	0	20	32	0	101	2 700	-10
Salazie	30	0	40	9	11	92	900	-61
Civis	1 040	290	1 340	-6	22	86	94 100	-11
Avirons	50	0	50	-66	0	97	1 000	-47
Etang-Sale	130	80	210	7	38	83	7 700	-13
Petite-Ile	120	0	120	-27	0	92	3 200	-40
Saint-Louis	240	70	310	26	22	82	16 500	-17
Saint-Pierre	450	150	590	-11	25	88	65 200	-6
Cilaos	70	0	70	247	0	73	400	55
TCO	920	1 310	2 240	44	59	80	65 100	-14
Port	60	90	150	36	57	73	38 200	40
Possession	180	390	570	85	68	78	4 600	-56
Saint-Leu	200	120	330	40	38	77	2 200	-71
Saint-Paul	380	700	1 080	78	65	82	17 900	-37
Trois-Bassins	100	10	110	-62	11	99	2 300	12

Source : SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 06/2023)

Figure 3 - Nombre de logements autorisés en 2021 et taux de variation des autorisations



ments autorisés de moins en 2017-2021 qu'en 2012-2016. Trois-Bassins présente la hausse la plus forte, avec 113 % de logements autorisés en plus sur 5 ans, principalement due à un nombre d'autorisations 2 fois plus élevé en 2019 qu'en 2018, et malgré la baisse en 2021. 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 36 % et 9 %).

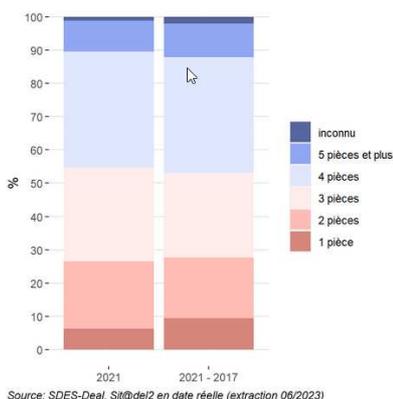
## Équilibre entre logements individuels et collectifs

En 2021, les autorisations de constructions individuelles augmentent nettement par rapport à 2020 (24 %, figure 1) alors que les constructions collectives (y compris les résidences) progressent moins vite (5 %). On observe une hausse des autorisations pour les logements collectifs de France hexagonale (28 %) et dans l'ensemble des DOM (16 %). Il s'agit de la reprise d'activité suite à la crise sanitaire, reprise qui a eu lieu un an auparavant à La Réunion.

Si au début des années 2000 on autorisait plus de logements individuels, les autorisations de logements collectifs ont fortement augmenté en 2005, grâce à la défiscalisation, pour devenir majoritaires. Depuis 2015, le nombre d'autorisations se répartit équitablement entre individuel et collectif : en 2021, 49 % des logements autorisés à La Réunion sont collectifs (figure 2). C'est à la CASud qu'on trouve le plus de logements autorisés collectifs, qui constituent 63 % de l'ensemble des autorisations de l'EPCI.

## Davantage de petits logements autorisés

Figure 4 - Répartition du nombre de pièces pour les logements autorisés



Source : SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 06/2023)

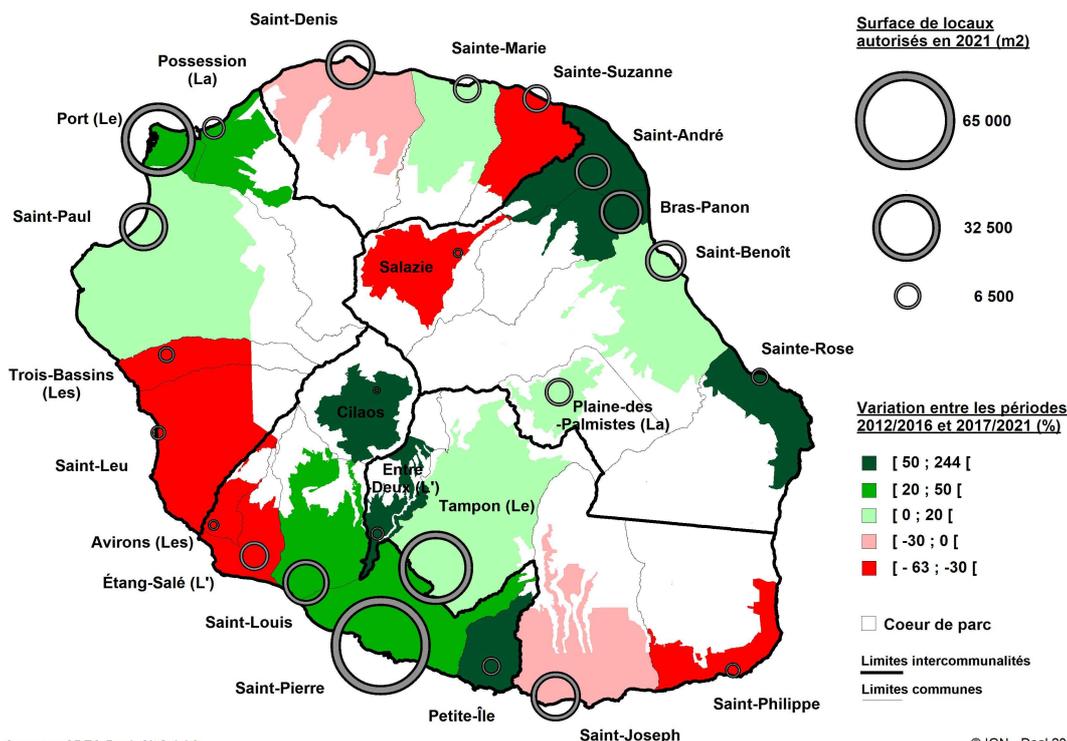
La typologie des logements autorisés a évolué au cours des cinq dernières années (figure 4). Si les logements de quatre pièces restent les plus répandus (35 %) et si leur part est stable, ce n'est pas le cas des 5 pièces et plus dont la part dans la construction neuve a baissé, passant de 10 % en moyenne sur les cinq dernières années à 9 % en 2021. Depuis plusieurs années le nombre de logements moyens (T2 et T3) augmente, pour représenter respectivement 20 % et 28 % des logements autorisés en 2021 contre 18 % et 26 % ces cinq dernières années. En 2021, la part des petits logements autorisés est la plus faible pour la Cavis (15 %), ce qui s'explique par la vaste prédominance des logements individuels (78 %).

Avec l'augmentation du nombre de petits logements, la surface moyenne des logements autorisés en 2021 baisse (5 %) et est égale à 79 m<sup>2</sup> (figure 2). Ceci est dû principalement à la diminution de la surface moyenne des logements individuels (- 3 %). À La Réunion, la surface moyenne des logements autorisés reste inférieure à celle de l'Hexagone (86 m<sup>2</sup>) mais est proche de celle de l'ensemble des DOM (78 m<sup>2</sup>).

Cela est particulièrement marqué pour les logements individuels qui font en moyenne 18 m<sup>2</sup> de moins à La Réunion que dans l'Hexagone.

## Les surfaces des locaux professionnels autorisés baissent encore en 2021

Figure 5 - Surface de locaux autorisés en 2021 et taux de variation des autorisations



Sources : SDES-Deal, Sit@del 2

© IGN - Deal 2023

En 2021, à La Réunion, 301 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux non résidentiels ont été autorisés (figure 2). Cela représente une baisse de 8 % 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 est en augmentation depuis plus de 5 ans. Les secteurs de l'hôtellerie, des commerces et agricoles connaissent une nette baisse des autorisations par rapport à 2020, alors que le secteur industriel augmente de plus de 50 %. L'agriculture représente la plus grande surface autorisée (26 % de la surface totale). La Cires et la CASud connaissent une évolution positive (respectivement 28 % et 15 %) de la surface des locaux autorisés, qui baisse dans tous les autres EPCI, en particulier à la Cinor (- 42 %). En 2021, la Civis a autorisé un près d'un tiers de la surface de locaux. Saint-Pierre reste la commune ayant autorisé le plus de surface de locaux (22 % de la surface totale) mais c'est l'Entre-Deux qui connaît la plus forte augmentation, car la surface des locaux autorisés sur la période précédente était minime.

Sur les 5 dernières années (2017 à 2021), à La Réunion, la surface des locaux autorisés a augmenté de 7 % par rapport aux 5 années précédentes (2012 à 2016). Cependant 9 communes ont autorisé moins de surface de locaux, dont Saint-Philippe et les Avirons qui en ont autorisé deux fois moins (figure 5). Petite-Île, Cilaos et l'Entre-deux 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.

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 et disponibles sur <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/liste-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme>

### 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](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr)

© Deal 2020