

Chiffres & statistiques

Novembre 2024

LOGEMENT
CONSTRUCTION



Construction neuve à La Réunion en 2022

En 2022, repli 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. 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.

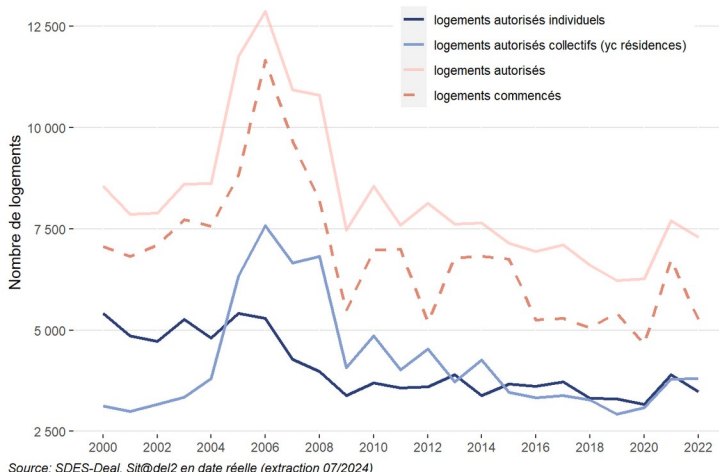
En 2022, 7 300 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une baisse de 5 % par rapport à 2021, qui s'explique par la diminution des autorisations de logements individuels (- 10 %). La moitié Nord de l'île est particulièrement touchée par un repli des autorisations ces 5 dernières années. À l'échelle régionale, la part des petits logements (une ou deux pièces) a augmenté au cours des cinq dernières années au détriment des logements de grande tailles (quatre et cinq pièces), ce qui contribue à la baisse en 2022 de la surface moyenne des logements (76 m²).

En 2022, 302 900 m² de locaux non résidentiels ont été également autorisés à la construction, soit une augmentation de 1 % par rapport à 2021.

Les autorisations de logements diminuent en 2022

En 2022, 7 300 logements ont été autorisés à La Réunion, soit une baisse de 5 % par rapport à 2021 (figure 1), qui s'explique par la diminution des autorisations de logements individuels (- 10 %). En France hexagonale, le nombre des autorisations de construire augmente (4 %). 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. Au cours des cinq dernières années (2017 à 2022), la construction de logements se stabilise à un niveau assez bas à 6 800 logements autorisés en moyenne malgré la reprise depuis 2020. 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. Le nombre de logements commencés sur l'île ont fortement augmenté en 2021 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 5 300 en 2022 (soit une baisse de 22 % par rapport à 2021).

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



Des dynamiques d'autorisations très contrastées géographiquement

En 2022, la situation de la construction neuve est très différente selon les EPCI (figure 2) : à la CASud et au TO le nombre de logements autorisés diminue par rapport à 2022 (respectivement - 38 % et - 21 %, ce qui est dû à la baisse des autorisations des logements collectifs) alors qu'il augmente fortement à la Cinor (57 %).

Toutes les communes du TO voient leur nombre d'autorisations diminuer sauf au Port où il augmente pour la 2^e année consécutive.

À la Cinor, les 3 communes ont une hausse importante du nombre d'autorisation en collectif.

En prenant en compte les 5 dernières années (2018 à 2022 inclus), La Réunion connaît une baisse de 7 % des autorisations de logements par rapport à 2013- 2017.

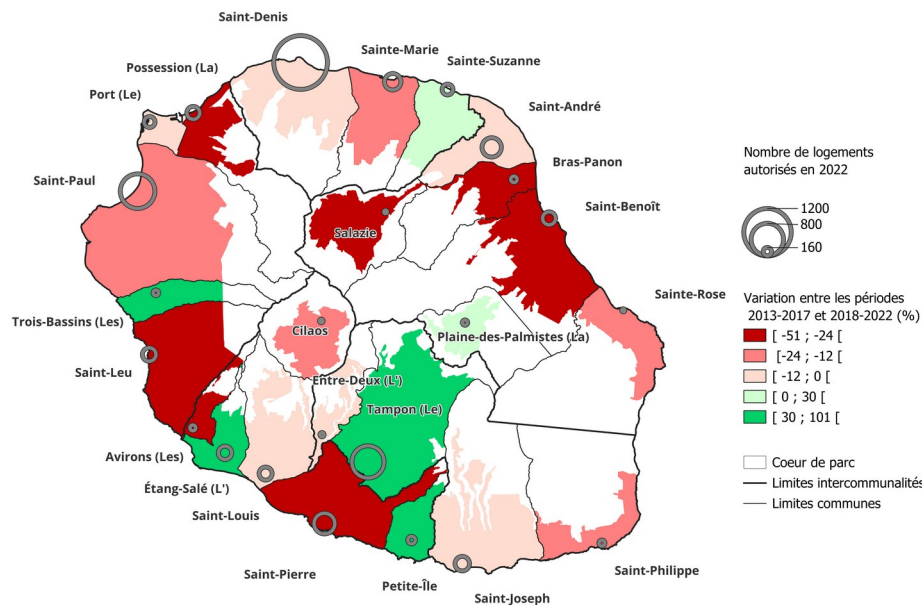
Les Avirons est la commune la plus touchée par la chute du nombre de logements autorisés avec 50 % de logements autorisés en moins. Toutes les communes de la Cirest et de la Cinor voient le nombre d'autorisations diminuer : au final la Cirest a 16 % de logements autorisés de moins en 2018- 2022 qu'en 2013- 2017.

Figure 2 - Répartitions des autorisations de construire en 2022 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	3 490	3 800	7 290	-5	52	76	302 900	1
CASud	580	680	1 270	-38	54	69	55 200	-10
Entre-Deux	50	0	50	-50	10	89	5 000	178
Saint-Joseph	240	80	320	-6	26	78	22 500	24
Saint-Philippe	50	40	100	78	45	72	2 100	6
Tampon	240	550	800	-48	70	64	25 500	-35
Cinor	500	1 470	1 970	57	75	69	64 600	101
Saint-Denis	220	1 150	1 370	63	84	63	39 200	110
Sainte-Marie	160	210	380	39	56	81	21 800	235
Sainte-Suzanne	120	110	230	54	49	82	3 600	-48
Cirest	580	380	970	9	40	81	38 700	-24
Bras-Panon	90	20	110	161	15	96	2 000	-86
Plaine-Des-Palmistes	70	10	80	-49	18	94	4 600	-35
Saint-Andre	180	280	450	15	61	72	14 700	25
Saint-Benoit	210	70	280	31	26	85	5 800	-57
Sainte-Rose	20	0	20	-59	0	68	9 500	217
Salazie	20	0	30	-23	19	100	2 100	130
Civis	880	450	1 330	2	34	80	100 700	9
Avirons	70	20	90	90	20	92	9 700	788
Etang-Sale	80	220	290	48	74	71	6 500	0
Petite-Ile	120	20	140	25	13	89	8 300	273
Saint-Louis	260	30	280	-6	10	81	20 900	26
Saint-Pierre	320	170	490	-18	34	80	54 400	-17
Cilaos	30	0	30	-39	0	93	900	96
TO	940	810	1 750	-21	46	82	43 700	-30
Port	50	170	230	50	76	59	17 100	-52
Possession	210	70	280	-51	26	92	5 000	4
Saint-Leu	200	90	300	-7	31	83	1 400	-39
Saint-Paul	410	450	860	-19	52	83	18 500	3
Trois-Bassins	70	20	90	-14	27	91	1 700	-25

Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction 07/2024)

Figure 3 - Nombre de logements autorisés en 2022 et taux de variation des autorisations



Trois- Bassins a une des plus fortes hausses, 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. Le TO connaît la plus forte baisse (- 20 %).

Un quart des communes seulement a un nombre moyen d'autorisation plus élevé ces cinq dernières années par rapport aux cinq précédentes. La CASud est le seul EPCI où le nombre de logements autorisés est en hausse (38 %).

Sources : SDES-DEAL, Sit@del 2

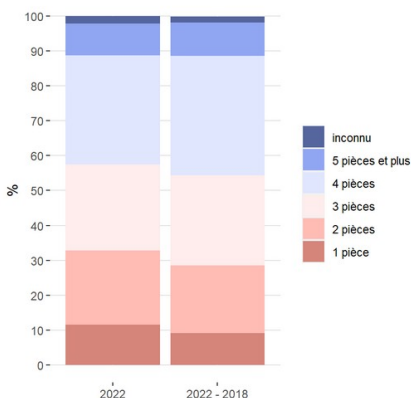
© IGN - DEAL 2024 - SCETE/USIG

Équilibre entre logements individuels et collectifs

En 2022, les autorisations de constructions individuelles diminuent par rapport à 2021 (- 10 %, figure 1) alors que les constructions collectives (y compris les résidences) sont stables (0 %). On observe une baisse des autorisations pour les logements collectifs de France hexagonale (- 9 %) et dans l'ensemble des DOM (- 6 %). Si au début des années 2000 il a été autorisé plus de logements individuels, les autorisations de logements collectifs ont explosé en 2005, grâce à la défiscalisation, pour devenir majoritaires. Depuis 2015, le nombre d'autorisations se répartit équitablement entre individuel et collectif : en 2022, 52 % des logements autorisés à La Réunion sont collectifs (figure 2). C'est à la Cinor qu'on trouve le plus de logements autorisés collectifs, qui constituent 75 % 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 07/2024)

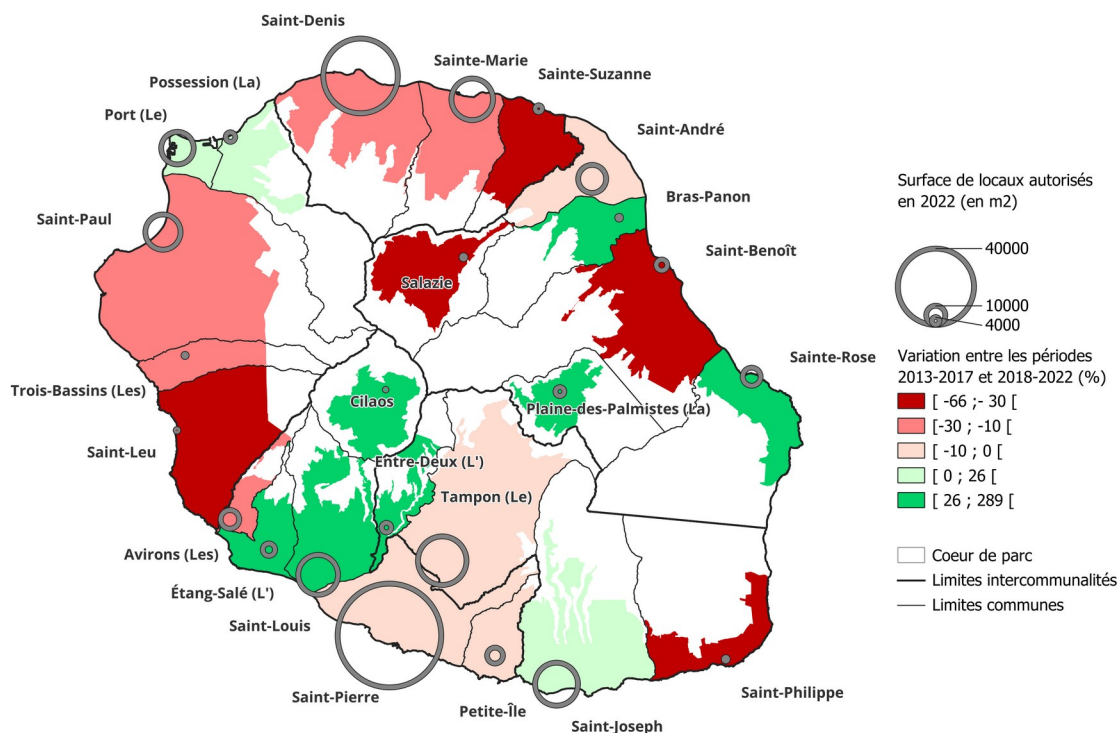
La typologie des logements autorisés a évolué au cours des cinq dernières années (figure 4). Si les logements de quatre pièces restent les plus répandus, leur part diminue notablement, passant de 34 % en moyenne sur les cinq dernières années à 31 % en 2022. Depuis plusieurs années le nombre de petits logements (T1 et T2) augmente, pour représenter respectivement 12 % et 21 % des logements autorisés en 2022 contre 9 % et 19 % ces cinq dernières années. En 2022, la part des petits logements autorisés est la plus faible pour le TO (24 %).

Avec l'augmentation du nombre de petits logements, la surface moyenne des logements autorisés en 2022 continue de baisser (- 4 %) et est égale à 76 m² (figure 2). Ceci est dû principalement à la diminution de la surface moyenne des logements collectifs (- 5 %). À La Réunion, la surface moyenne des logements autorisés reste inférieure à celle de l'Hexagone (82 m²) mais est proche de celle de l'ensemble des DOM (77 m²). Cela est

particulièrement marqué pour les logements autorisés individuels qui font en moyenne 18 m² de moins à La Réunion que dans l'Hexagone.

Les surfaces des locaux professionnels autorisés baissent encore en 2022

Figure 5 - Surface de locaux autorisés en 2022 et taux de variation des autorisations



Sources : SDES-DEAL, Sit@del 2

© IGN - DEAL 2024 - SCETE/USIG

En 2022, à La Réunion, 302 900 m² de surface de plancher de locaux non résidentiels ont été autorisés (figure 2). Cela représente une légère hausse (1 %) par rapport à l'année précédente, après une diminution depuis plusieurs années. En France hexagonale, la surface des locaux autorisés est en augmentation depuis plus de 5 ans. Les secteurs de l'artisanat, des entrepôts et du public connaissent une nette baisse des autorisations par rapport à 2022, alors que dans le secteur du commerce elles augmentent de 80 %. L'agriculture représente la plus grande surface autorisée (27 % de la surface totale). La Cinor connaît une évolution fortement positive (100 %) de la surface des locaux autorisés, qui baisse dans presque tous les autres EPCI (sauf la Cavis, + 9 %). En 2022, la Cavis a autorisé un tiers de la surface de locaux de l'île. Saint-Pierre reste la commune ayant autorisé le plus de surface de locaux (18 % de la surface totale), même si la surface autorisée diminue. Après Les Avirons et Petite-Île, pour qui les surface des locaux autorisés sur la période précédente étaient minimes, c'est Sainte-Marie qui a la plus forte évolution.

Sur les 5 dernières années (2018 à 2022), à La Réunion, la surface des locaux autorisés a baissé de 8 % par rapport aux 5 années précédentes (2013 à 2017). Cependant 7 communes ont autorisé plus de surface de locaux, dont l'Entre-Deux qui en a autorisé trois fois plus (figure 5), grâce à l'autorisation de gros projets sur une commune 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

© Deal 2020