

Construction neuve à La Réunion en 2015 Les autorisations de logements baissent de 7 %

Le nombre de logements autorisés à la construction diminue de 7 % en 2015, après une légère hausse de 1 % en 2014. Avec 7 160 autorisations accordées, La Réunion atteint son niveau le plus bas depuis le début des années 90. De 2013 à 2015, le nombre d'autorisations a particulièrement diminué dans l'Est et le Nord comparativement aux trois années précédentes (respectivement - 33 % et - 30 %), alors que les communes de l'Ouest ont été particulièrement dynamiques (+ 34 %).

En matière d'aménagement du territoire, 71 % des logements autorisés en 2015 sont implantés en espaces urbanisés à densifier, identifiés depuis 2011 par le Schéma d'aménagement régional (SAR) comme devant accueillir au moins la moitié des nouveaux logements.

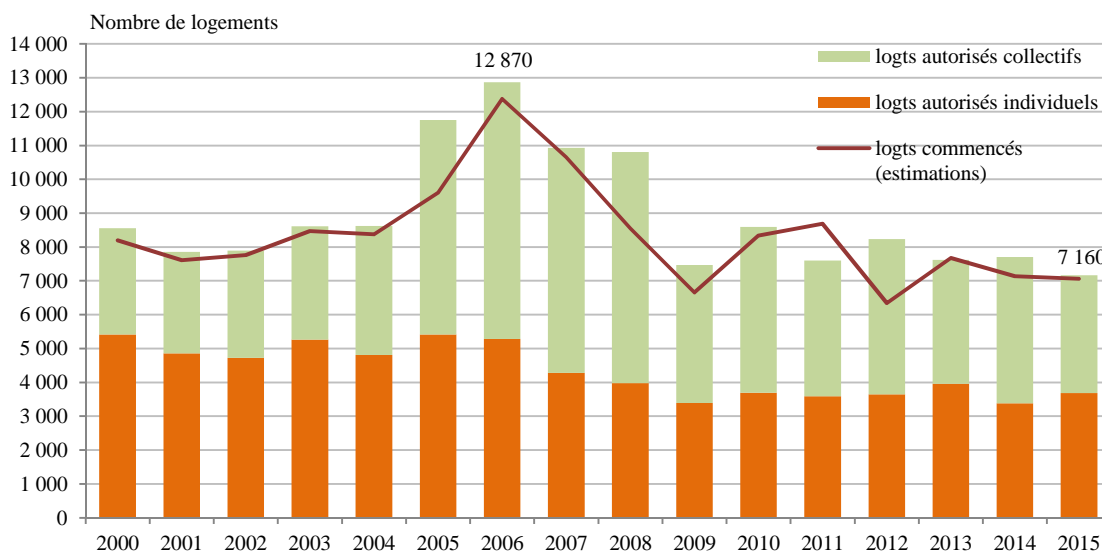
Après une légère hausse en 2014 (+ 1,0 %), les autorisations de construire sont reparties fortement à la baisse : 7 160 autorisations ont été accordées en 2015 à La Réunion, en baisse de 7,0 % sur un an (*figure 1 et 4*), proche de la moyenne domienne (- 7,5 %). En revanche, la reprise semble amorcée en France métropolitaine : le nombre de logements autorisés a augmenté de 8,5 % entre 2014 et 2015.

Avec 7 160 autorisations accordées en 2015, La Réunion atteint son niveau le plus bas depuis le début des années 90. Après un pic d'autorisations supérieur à 10 000 entre 2005 et 2008, celles-ci avaient fortement diminué dès 2009. Elles oscillaient depuis entre 7 500 et 8 500 autorisations chaque année.

Le nombre de logements commencés sur l'île est également estimé en baisse, de 1 % par rapport à 2014, avec 7 100 mises en chantier. L'année 2014 était déjà en recul de 7 %.

Figure 1 – Les autorisations baissent de 7 % en 2015

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés à La Réunion de 2000 à 2015



Sources : SOeS-Deal, Sit@del2, logements autorisés en date réelle (extraction 03/2017), estimation de logements commencés en date réelle à fin février 2017.

Le Nord et l'Est reculent fortement sur trois ans

Sur les trois dernières années (2013-2015), le nombre d'autorisations recule de 8 % à La Réunion comparativement aux trois années précédentes (2010-2012).

Le repli est particulièrement important dans l'Est (- 33 %) et dans le Nord (- 30 %). Le début de la décennie avait en effet été faste pour les communes de l'Est, avec près de 2 000 logements autorisés en 2010 (1 000 en 2015, 800 en 2014). Saint-André, Saint-Benoît, La Plaine-des-Palmistes ou Bras-Panon étaient alors particulièrement dynamiques pour les autorisations de construire. Avec un point bas en 2014, la reprise s'amorce en 2015.

Le région Nord recule également fortement ces dernières années comparativement au début de la décennie. De grands projets immobiliers ont en effet vu le jour à Sainte-Marie, dans les quartiers de

Beauséjour ou La Réserve, et les autorisations de construire ont depuis retrouvé un rythme plus classique : le nombre d'autorisations a baissé de moitié de 2013 à 2015 comparativement à 2010-2012.

À Saint-Denis, le nombre d'autorisations varie sensiblement d'une année sur l'autre, en fonction notamment de gros projets immobiliers. Sur un cumul de trois ans (2013-2015), la baisse est aussi très marquée (-23 %) comparativement à 2010-2012.

Le nombre d'autorisations recule également entre les deux périodes sur le territoire de la Cavis (- 9 %).

Les communes de l'Ouest sont particulièrement dynamiques

En revanche, les autorisations de logements ont fortement progressé dans l'Ouest ces trois dernières années (2013-2015), atteignant un point haut de 2 800 logements autorisés en 2014. Comparativement à la période 2010-2012, les autorisations ont aug-

menté de 34 %. Elles fléchissent néanmoins en 2015, avec 2050 autorisations.

Par commune, La Possession et Trois-Bassins ont progressé de plus de 70 % sur la période 2013-2015 par rapport aux trois années précédentes. Les autres communes de l'Ouest ont également toutes bénéficié d'une bonne dynamique, avec une progression proche de 25 %.

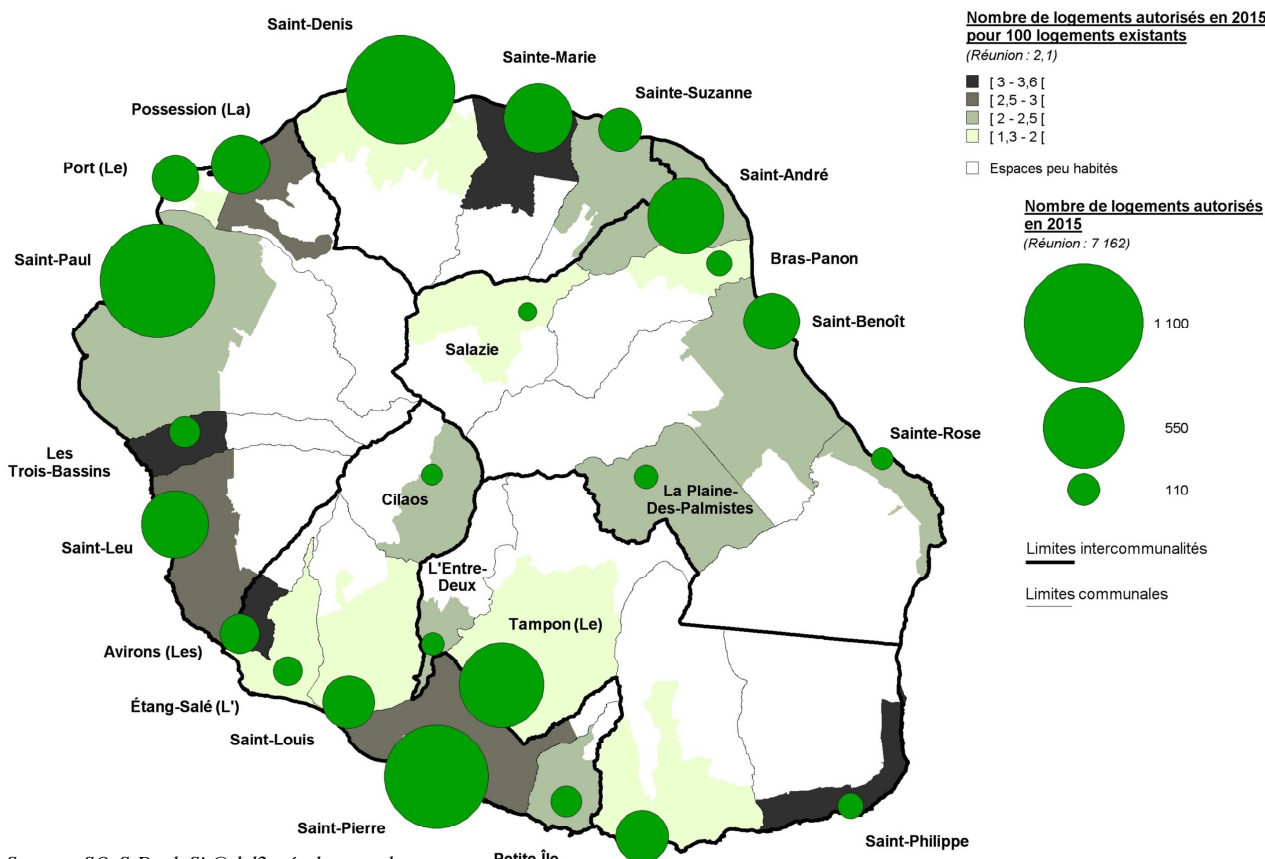
Le nombre d'autorisations progresse plus légèrement dans la CASud (+ 8 %).

Le rythme d'autorisations demeure élevé

Rapporté au parc existant, le nombre de logements autorisés en 2015 reste important, plaçant la Réunion au 3^e rang des régions françaises derrière la Guyane et la Corse. Les autorisations délivrées correspondent à 2,1 % du parc de logements recensés sur l'île en 2013 (1,1 % en métropole et 1,8 % dans les DOM) (figure 2).

Figure 2 – Plus de 2 logements autorisés en 2015 pour 100 logements existants

Nombre de logements autorisés en 2015 en taux de logements autorisés pour 100 logements existants en 2013



Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 03/2017). Insee, RP2013.

7 logements autorisés sur 10 sont situés en espace à densifier

Le Schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé fin 2011 fixe les orientations générales d'aménagement du territoire et impose des objectifs pour un développement durable de La Réunion pour les 30 ans à venir. Le lieu d'implantation des nouveaux logements est stratégique.

Le SAR prévoit 3 types d'espaces susceptibles d'accueillir de nouveaux logements : les espaces urbanisés à densifier, qui ont vocation à accueillir au moins la moitié des nouveaux logements, les espaces d'urbanisation prioritaire et les territoires ruraux habités (*définitions*).

En 2015, 71 % des logements autorisés se situent dans les espaces à

densifier (*figure 3*). L'objectif de 50 % est donc largement dépassé. La part est néanmoins variable d'un EPCI à l'autre, du fait en grande partie de la répartition des dits espaces sur chacun des territoires. Ainsi, 85 % des logements autorisés par les communes de la CASud se situent en espace à densifier, contre 62 % dans le Nord.

Par ailleurs, 6,3 % des autorisations ont été délivrées sur des territoires sans vocation urbaine, qui correspondent majoritairement à des surfaces définies par le SAR comme agricoles (4 % des autorisations), mais aussi sur des continuités écologiques ou des coupures d'urbanisation.

Figure 3 - Répartition des autorisations dans l'espace urbain du SAR

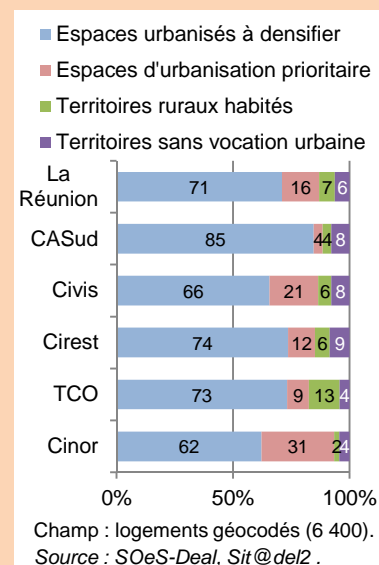


Figure 4 - Répartition des autorisations de construire en 2015 par commune ou EPCI

Communes / EPCI	Logements individuels dont :	Ind. purs	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 (m ²)	Surface de locaux autorisés (m ²)
La Réunion	3 684	2 477	1 207	3 478	7 162	48,6	567 897	79,3	367 980
Cinor	489	375	114	1 053	1 542	68,3	121 969	79,1	55 286
Saint-Denis	236	174	62	698	934	74,7	72 205	77,3	32 002
Sainte-Marie	143	107	36	281	424	66,3	35 069	82,7	19 440
Sainte-Suzanne	110	94	16	74	184	40,2	14 695	79,9	3 844
TCO	949	657	292	1 098	2 047	53,6	157 788	77,1	93 582
Le Port	99	67	32	111	210	52,9	16 407	78,1	26 005
La Possession	106	92	14	208	314	66,2	22 761	72,5	1 755
Saint-Leu	232	142	90	164	396	41,4	31 032	78,4	8 983
Saint-Paul	433	319	114	591	1 024	57,7	79 490	77,6	53 661
Les Trois-Bassins	79	37	42	24	103	23,3	8 098	78,6	3 178
Cirest	684	396	288	345	1 029	33,5	86 337	83,9	37 952
Bras-Panon	32	26	6	44	76	57,9	6 546	86,1	7 798
La Plaine-des-Palmistes	57	37	20	8	65	12,3	4 778	73,5	1 589
Saint-André	333	161	172	166	499	33,3	43 164	86,5	10 441
Saint-Benoît	167	124	43	124	291	42,6	24 091	82,8	9 968
Sainte-Rose	54	15	39	3	57	5,3	4 117	72,2	2 524
Salazie	41	33	8	0	41	0,0	3 641	88,8	5 632
Civis	963	640	323	570	1 533	37,2	126 287	82,4	124 125
Les Aviron	120	52	68	40	160	25,0	12 841	80,3	3 746
L'Étang-Salé	58	45	13	35	93	37,6	7 806	83,9	12 173
Petite-Île	81	42	39	23	104	22,1	13 053	125,5	2 945
Saint-Louis	183	146	37	80	263	30,4	21 713	82,6	11 874
Saint-Pierre	467	328	139	391	858	45,6	67 060	78,2	93 208
Cilaos	54	27	27	1	55	1,8	3 814	69,3	179
CASud	599	409	190	412	1 011	40,8	75 516	74,7	57 035
Entre-Deux	54	44	10	8	62	12,9	5 340	86,1	548
Saint-Joseph	160	104	56	111	271	41,0	19 236	71,0	14 974
Saint-Philippe	60	37	23	14	74	18,9	5 400	73,0	3 994
Le Tampon	325	224	101	279	604	46,2	45 540	75,4	37 519

Source : SOeS-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 03/2017).

La moitié des logements autorisés ont quatre pièces ou plus

La typologie des logements autorisés en 2015 est très proche de la moyenne des cinq dernières années : la moitié des logements autorisés ont au moins quatre pièces, 31 % ont trois pièces, 16 % ont deux pièces. Les studios restent rares (4 % des autorisations).

En surface de plancher, 568 000 m² de logements ont été autorisés en 2015, en recul de 6,6 % par rapport à 2014. La surface moyenne d'un logement autorisé augmente légèrement, à 80 m². Elle reste inférieure à celle de la Métropole (89 m²) ou des autres DOM (83 m²), uniquement du fait des constructions individuelles (figure 5).

Les surfaces de locaux progressent

En 2015, 368 000 m² de locaux non résidentiels ont été autorisés à La Réunion, en progression de 28 % sur un an. Les communes de la Cavis ont délivré plus d'un tiers des autorisations de surfaces de locaux, dont 93 000 m² sur Saint-Pierre. Des commerces, des bureaux, mais aussi des surfaces agricoles (qui peuvent être des serres) ont été autorisés sur cette commune. Sur l'ensemble de La Réunion, alors que les surfaces de bâtiment privés progressent, les services publics reculent (-6 %), particulièrement l'enseignement - recherche. ■

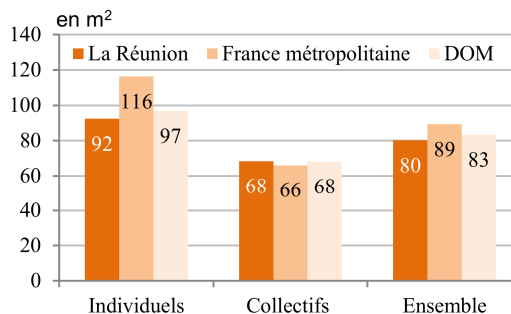
Sources

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 %.

Figure 5 – Surface moyenne des logements autorisés par type en 2015



Champ : hors logements autorisés en résidence.

Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction DR 03/2017).

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 **espaces urbains** du Schéma d'aménagement régional (SAR) se déclinent en :

- **espaces urbanisés à densifier**, qui constituent les espaces centraux à restructurer en priorité pour accueillir au moins la moitié des nouveaux logements (prescription n° 5 du SAR) ;
- **espaces d'urbanisation prioritaire**, qui représentent des espaces non urbanisés destinés à accueillir les opérations d'aménagement et de logements ;
- **territoires ruraux habités** qui sont des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

En dehors de ces espaces, les autres territoires n'ont pas de vocation urbaine (espace agricole ou naturel, continuité écologique, etc.).

Ces espaces sont définis dans la carte de destination générale des sols du SAR établie au 1/100 000^e, dont les limites peuvent différer dans les documents d'urbanisme en vigueur.

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

Service connaissance, évaluation
& transition écologique

Unité 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 :
Claire Grangé

Gestion Sit@del :
Karl Arousse

Cartographie :
Karl Arousse, Vincent Liaut

© Deal 2017