

Construction neuve à La Réunion en 2016

Les autorisations de logements en légère hausse

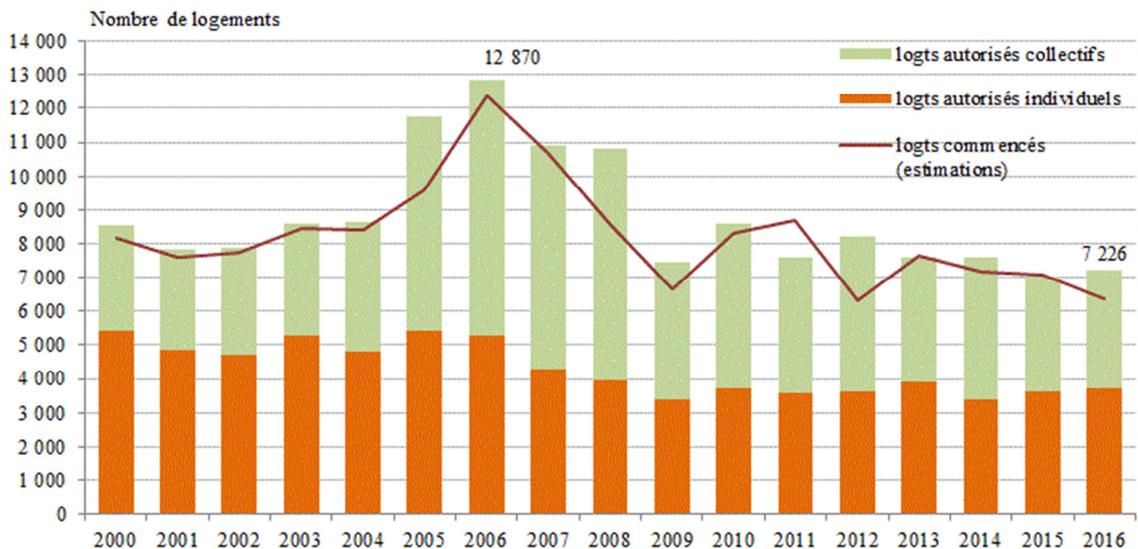
Le nombre de logements autorisés à la construction progresse de 2,5 % en 2016, après avoir fortement reculé en 2015. Malgré cette augmentation, le niveau de construction atteint reste bas avec 7 200 autorisations accordées. La région Ouest particulièrement dynamique, concentre un tiers des projets de logements. Dans l'Est les autorisations de construire sont en forte baisse (-19 %). Le collectif continue de soutenir la croissance de la construction mais sa part reste à nouveau minoritaire. Dans l'ensemble de l'île, la croissance profite davantage aux maisons individuelles (+ 6 %) et aux logements en résidence (+ 7 %). En 2016, 452 000 m² de locaux professionnels ont été également autorisés à la construction, en hausse de 26 %.

En 2016, 7 230 logements ont été autorisés à la construction à la Réunion. Le nombre d'autorisations a augmenté de 2,5 % par rapport à 2015 dont le niveau avait été le plus bas depuis 20 ans (7 100 autorisations). La production de logements neufs avait atteint un niveau historiquement haut entre 2005 et 2008, avec une moyenne annuelle de 11 500 autorisations. Depuis, la production s'est fortement infléchi pour passer sous la barre des 8 000 logements autorisés chaque année (figure 1 et 3).

Au niveau national, les autorisations de logements ont progressé de 16 %, elles sont en recul dans les Dom (-1,5 %). La Réunion fait partie des régions françaises où la croissance en 2016 a été la plus faible. A l'opposé, La Bretagne enregistre la plus forte progression de logements autorisés (+ 33 %). Cependant, comparé au parc de logements existant, les autorisations restent très dynamiques sur l'île. Elles correspondent à 2 % du parc de logements recensé en 2015, plaçant La Réunion au premier rang des régions françaises (1,2 % en métropole et 1,6 % dans les DOM)

Figure 1 – Les autorisations progressent de 2,5 % en 2016

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés à La Réunion de 2000 à 2016



Source : SDES-Deal, Sit@del2(extraction mai 2018).

Le nombre de logements commencés sur l'île est en net recul de 10 % par rapport à 2015, avec 6350 mises en chantier. Il s'agit de la troisième année consécutive de baisse et du niveau le plus bas constaté depuis 2012.

La région Ouest moteur de la croissance régionale

Avec 2 550 autorisations en 2016, le Sud concentre 36 % des autorisations, mais celles-ci n'ont augmenté que très légèrement par rapport à 2015 (+ 2 %). Les évolutions diffèrent de façon importante selon les EPCI et plus encore au niveau des communes. La dynamique est nettement plus forte dans la CiviS qui enregistre 22 % des autorisations, soit une croissance de 4 % par rapport à 2015. Les communes de Saint-Pierre et de Saint-Louis regroupent respectivement 56 et 23 % de ces projets (figure 3).

En revanche, dans la CASud, l'activité demeure atone et a reculé en 2016 (-1 %). Moins d'un millier d'autorisations de construire ont été délivrées sur son territoire.

Ces logements sont concentrés à plus de 80 % dans les deux plus grosses communes, au Tampon (60 %) et à Saint-Joseph (23 %). Globalement, ce sont surtout les petites communes du Sud qui accusent les plus fortes baisses : Cilaos (- 68 %), Les Avirons (- 49 %), Saint-Philippe (- 42 %).

A l'échelle des EPCI, les communes de l'Ouest sont au premier plan régional et concentrent près d'un tiers des autorisations de construire. Elles sont en hausse de 13 % par rapport à 2015. Plus de 2 200 logements ont été autorisés sur ce territoire, principalement à Saint-Paul (42 %) et à La Possession (31 %). Au cours de la dernière décennie, la région Ouest s'est montrée très dynamique. Entre 2011 et 2013, environ 2 000 logements ont été autorisés en moyenne chaque année, soit le quart des autorisations totales de l'année. Sur la période récente (2014-2016), cette part est passée à 32 % en moyenne.

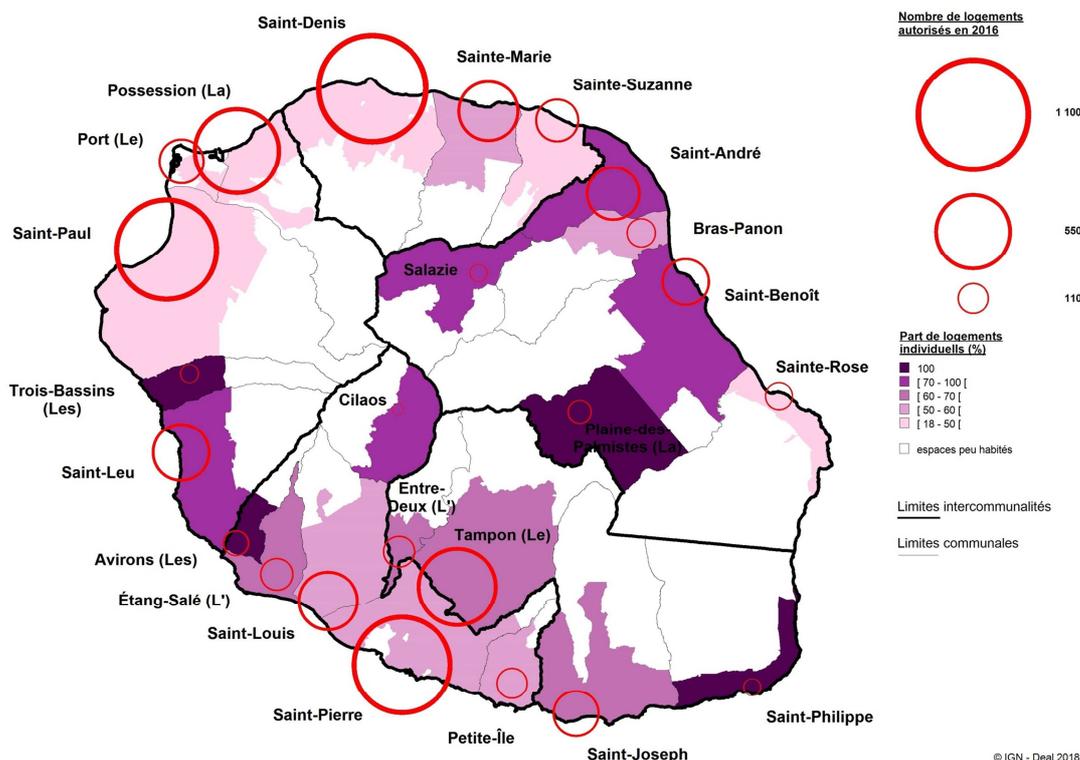
Dans le Nord, 1 610 autorisations ont été délivrées en 2016 (22 %). Le nombre de logements autorisés a progressé de 4 % sur un an, après

avoir fortement reculé l'année précédente. L'activité reste cependant fragile, avec des volumes assez éloignés de ceux observés dans le milieu des années 2000. Sur un cumul de trois ans (2014 -2016), la production de logements est en net repli (- 8 %). En volume, la commune de Saint-Denis reste la plus dynamique avec les deux tiers des logements autorisés et une croissance de 11 % en 2016. Les autorisations délivrées ont également augmenté à Sainte-Suzanne (+ 10 %.), mais ont chuté à Sainte-Marie (- 14 %).

Dans l'Est, la construction neuve de logements marque un repli important (- 19 %). Le rebond constaté en 2015 (+32 %) ne se confirme pas, et seulement 850 logements ont été autorisés en 2016. Comme en 2014, la région se situe au plus bas niveau des quinze dernières années. Cette baisse concerne les deux principales communes, Saint-Benoit (- 21 %) et Saint-André (- 40 %), sur lesquelles se répartissent près des deux tiers de la production.

Figure 2 – Plus d la moitié des logements autorisés en 2016 sont en individuel

Nombre de logements autorisés en 2016 et part de l'individuel dans les autorisations



Source : SDES-Deal, Sit@del2(extraction 05/2018).

Le reste de l'activité est principalement localisée à Bras-Panon et à Sainte-Rose. Bien qu'étant de petits volumes, les autorisations dans ces deux communes augmentent fortement, soit respectivement de 32 et 60 %.

Une offre de logements à parité entre l'individuel et le collectif

Après avoir fortement décliné à partir de 2005, la part des logements autorisés en individuel est repartie à la hausse depuis 2013. Elle est devenue légèrement majoritaire en 2016. Le resserrement entre logement collectif et individuel est lié à la baisse du nombre de logements en collectif au profit de l'individuel. Entre 2012 et 2016, 3650 logements individuels en moyenne ont été autorisés à la construction chaque année, dont les deux tiers étaient des maisons individuelles.

La part de l'individuel groupé est plus variable, tout en se maintenant aux alentours de 15 % des autorisations. Malgré le recul des autorisations de logements en collectif, ce secteur reste moteur de la croissance en 2016 (+ 3,1 %), dynamisée par les logements en résidence (+ 7,1 %).

Le logement individuel demeure le type de construction privilégié dans l'Est avec plus de 83 % de logements autorisés en 2016 (figure 2). Ce taux atteint 93 % à Saint-André, 95 % à Saint-Benoît, et 100 % à La Plaine-des-Palmistes. La prédominance de l'individuel est également marquée dans le Sud, sur les territoires de la CASud (63 %) et de la Civis (57 %). Dans le Nord et l'Ouest, le logement collectif reste majoritaire avec respectivement 71 et 55 % des projets de constructions.

La construction de petits logements repart à la hausse

Les logements de taille moyenne continuent de dominer l'activité de construction. En effet six autorisations à construire sur dix sont des logements de 3 ou 4 pièces. Cette catégorie est cependant en recul en 2016 (- 9 %) au profit des logements de 1 ou 2 pièces, en hausse de 30 % par rapport à 2015. La production des petits logements avait fortement décliné depuis 2009 pour à nouveau repartir à la hausse ces dernières années. Sur la période récente (2014-2016), la part des T1 dans les autorisations de construire est passée de 4 à 8 % et celle des T2 de 15 à 19 %. Celle des grands logements (5 pièces ou plus) est restée stable, aux alentours de 12 %.

Figure 3 - Répartition des autorisations de construire en 2016 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	Surface moyenne par logement	Surface de locaux autorisés
La Réunion	3 702	2 583	1 119	3 524	7 226	48,8	543 829	77,5	452 068
Cinor	472	363	109	1 138	1 610	70,7	106 619	71,8	92 662
Saint-Denis	192	111	81	850	1 042	81,6	59 474	64,9	29 178
Sainte-Marie	193	171	22	172	365	47,1	30 163	82,6	58 098
Sainte-Suzanne	87	81	6	116	203	57,1	16 982	83,7	5 386
TCO	1 009	693	316	1 209	2 218	54,5	167 799	75,8	95 209
Le Port	60	53	7	159	219	72,6	13 333	60,9	40 639
La Possession	224	116	108	463	687	67,4	50 471	73,5	16 984
Saint-Leu	234	160	74	102	336	30,4	27 226	82,3	11 160
Saint-Paul	445	336	109	485	930	52,2	72 425	77,9	26 013
Les Trois-Bassins	46	28	18	0	46	0,0	4 344	94,4	413
Cirest	704	411	293	145	849	17,1	73 838	87,0	42 728
Bras-Panon	56	37	19	43	99	43,4	8 338	84,2	3 214
La Plaine-des-Palmistes	71	57	14	0	71	0,0	6 244	87,9	2 130
Saint-André	279	139	140	22	301	7,3	28 909	96,0	7 900
Saint-Benoît	230	123	107	13	243	5,3	20 148	82,9	23 468
Sainte-Rose	35	24	11	58	93	62,4	6 828	73,4	387
Salazie	33	31	2	9	42	21,4	3 371	80,3	5 629
Civis	892	683	209	665	1 557	42,7	116 733	79,1	137 514
Les Avirons	81	69	12	0	81	0,0	7 873	97,2	1 636
L'Étang-Salé	14	14	0	4	18	22,2	1 427	79,3	39
Petite-Île	80	56	24	44	124	35,5	10 854	87,5	1 901
Saint-Louis	59	46	13	51	110	46,4	8 117	73,8	3 417
Saint-Pierre	184	137	47	175	359	48,7	26 500	73,8	26 546
Cilaos	474	361	113	391	865	45,2	61 962	79,1	103 975
CASud	625	433	192	367	992	37,0	78 840	79,5	83 955
Entre-Deux	79	52	27	44	123	35,8	8 841	71,9	1 712
Saint-Joseph	145	114	31	86	231	37,2	18 738	81,1	39 050
Saint-Philippe	43	29	14	0	43	0,0	4 462	103,8	67
Le Tampon	358	238	120	237	595	39,8	46 799	78,7	43 126

Source : SDES-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 05/2018).₃

En surface de plancher, 544 000 m² de logements ont été autorisés à la construction en 2016. La surface moyenne d'un logement autorisé est de 78 m², en léger recul par rapport à 2015 (-2,6 %). Elle est inférieure à celle de la France métropolitaine (84 m²) ou des autres DOM (81 m²). Les logements individuels sont les plus grands (93 m²), avec des surfaces autorisées proches des moyennes des autres Dom (94 m²) mais qui restent nettement inférieures aux moyennes métropolitaines (112 m²). De même, la surface moyenne autorisée en collectif (60 m²) est inférieure à celle des autres territoires.

Les surfaces de locaux d'activité en hausse de 26 %

En 2016, 452 000 m² de locaux non résidentiels ont été autorisés à la Réunion, en hausse de 26 % par rapport à 2015. Près de la moitié (49 %) des surfaces des locaux autorisés sont situés dans la micro-région du Sud, principalement sur les communes de Saint-Pierre (23 %), Le Tampon (11 %) et de Saint-Joseph (9%). L'Ouest et le Nord en ont autorisé environ le quart, soit respectivement un peu plus de 90 000 m². Environ 30 % des surfaces autorisées concernent les bâtiments agricoles et un quart est destiné aux locaux commerciaux. La part du secteur public n'est que de 15 %.

Définitions

Un **logement individuel pur** a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

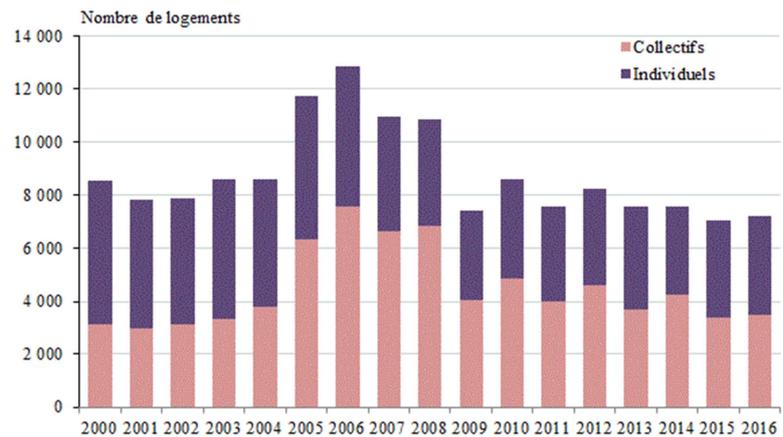
Les **logements individuels groupés** ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

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).

Le secteur privé s'est montré le plus dynamique avec une croissance des surfaces autorisées de 32 %. Cette hausse a bénéficié notamment aux constructions à vocation hôtelière et commerciale. En revanche, les autorisations concernant les bureaux et l'artisanat sont en repli. Dans le secteur public, la construction de locaux d'activité est demeurée atone en 2016 (+ 2 %). ■

Figure 4 Nombre de logements autorisés selon le type en 2016



Source : SDES-Deal, Sit@del2, résultats en date réelle (extraction 05/2018).

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 %.

**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 :
Daniel Ah-Son

Gestion Sit@del :
Armande Jogama

Cartographie :
Vincent Liaut

© Deal 2018