

“

L'important besoin en logements à La Réunion fait face à l'enjeu de mobiliser du foncier à l'aune des objectifs de sobriété foncière imposés par la Loi Climat & Résilience. La production de logements devra en grande partie s'inscrire dans une logique de densification des espaces déjà urbanisés, en particulier par l'optimisation de la densité de logements, la mutabilité du foncier, la requalification des friches urbaines ainsi que par la remise sur le marché des logements vacants.

Afin de répondre à ces enjeux territoriaux de production de logements, l'observatoire de l'habitat et du foncier vise à proposer les outils nécessaires aux collectivités et à l'ensemble de leurs partenaires pour alimenter leur politique d'habitat et leur stratégie foncière et urbaine.

”



En savoir plus
sur l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
sur notre site internet

Les administrateurs de l'agence



Les partenaires de l'observatoire



2025

PE

SCOPE

REGARDS CIBLÉS SUR LE TERRITOIRE RÉUNIONNAIS

AGORAH'SCOPE

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT & DU FONCIER

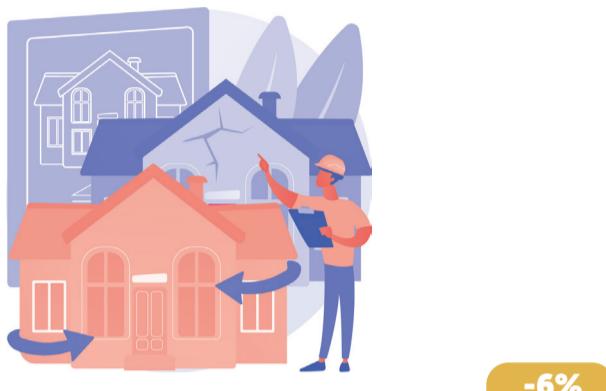
Chiffres Clés



UNE DYNAMIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN COURS

Source : SITADEL janvier 2025

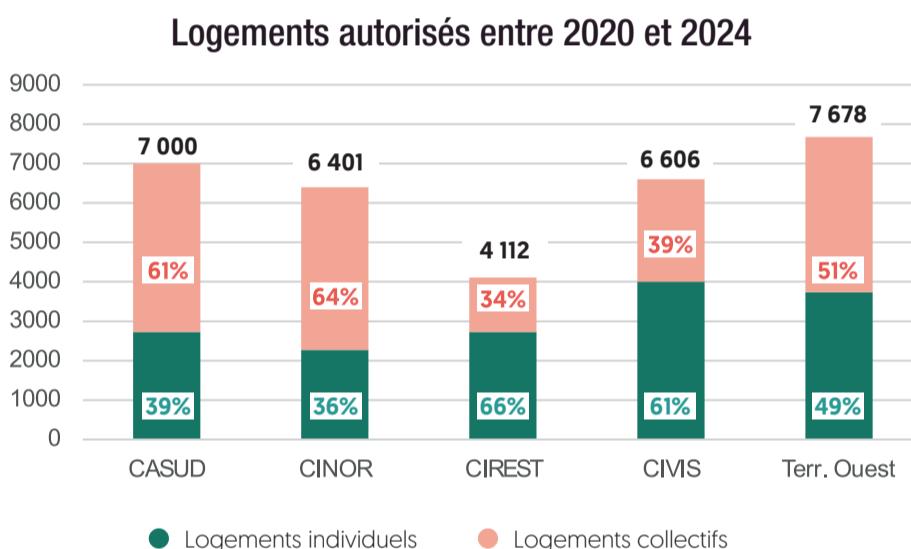
La Loi Climat et Résilience impose aux intercommunalités, dans le cadre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH), l'analyse annuelle du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.



6 300 logements autorisés par an

entre 2020 & 2024

dont **50% de logements collectifs**

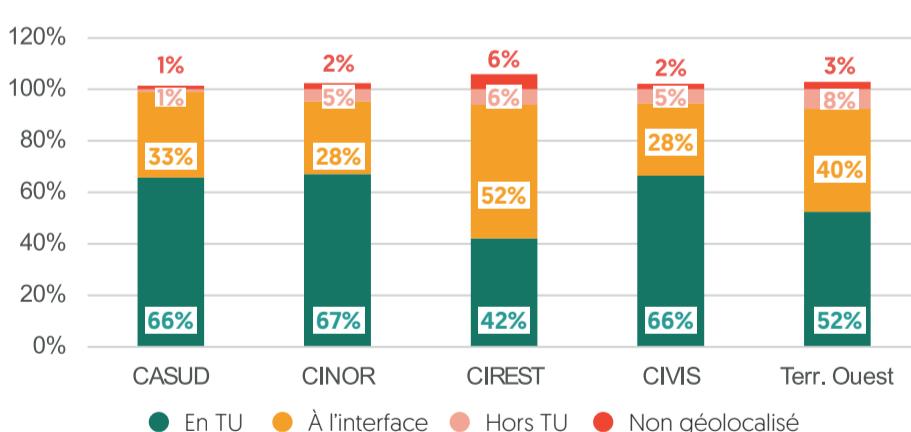


60% des logements autorisés

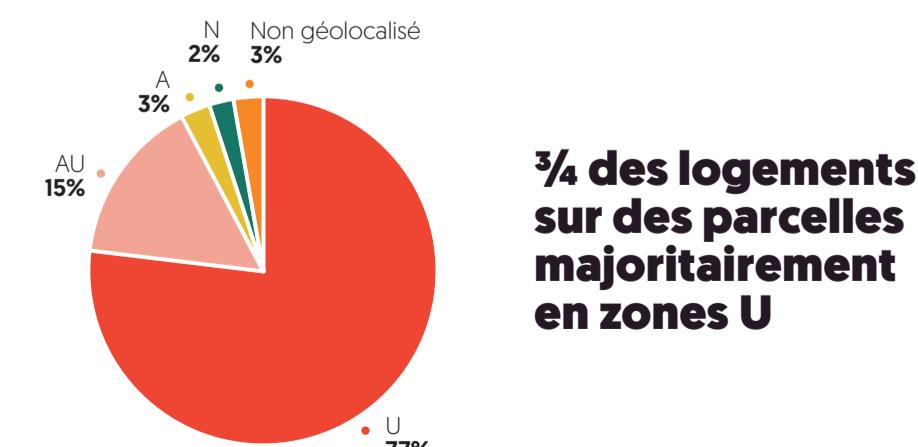
entre 2020 & 2024 se situent sur des

parcelles à l'intérieur de la tache urbaine

Logements autorisés entre 2020 et 2024 selon la tache urbaine



Part des logements en fonction de la localisation des parcelles selon le zonage réglementaire majoritaire



UN POTENTIEL DE DENSIFICATION À ACCOMPAGNER

La Loi Climat et Résilience impose aux communes, dans le cadre de la révision de leur PLU, la réalisation d'une étude de densification. Il s'agit d'estimer la part des besoins en logements à produire :

- Par la remise sur le marché des logements vacants,
- Par la mutabilité du foncier en mobilisant les friches et les espaces déjà urbanisés.

Les intercommunalités doivent également analyser ces indicateurs dans le cadre de leur PLH.

Ces dynamiques de renouvellement urbain s'accompagnent d'une réflexion sur le cadre de vie et l'adaptation au climat.

LES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS

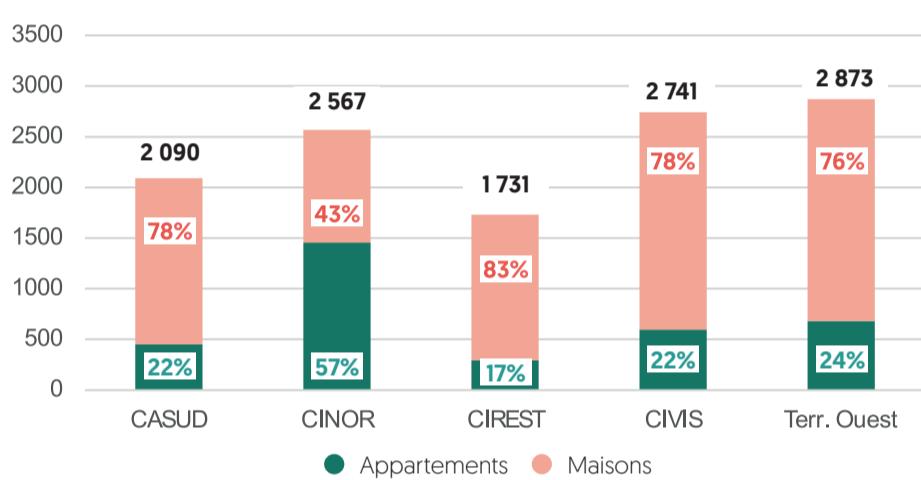
12 000 logements privés vacants depuis au moins deux ans

au premier janvier 2024

+13%
par rapport à 2020

3,74 % de taux de vacance structurelle

Logements privés vacants en 2024



On appelle vacance structurelle la vacance d'une durée d'au moins deux ans, déterminée sur la base des déclarations fiscales. En dessous de ce seuil, la vacance est qualifiée de conjoncturelle et résulte d'un fonctionnement normal du marché (réhabilitation, rotation, etc.).

Source : Plateforme Zéro Logement Vacant (LOVAC) janvier 2025



En savoir plus
Tableau de bord—
Logements privés vacants
depuis au moins 2 ans
en 2024

LES FRICHES URBAINES

Plus de 300 friches urbaines bâties

recensées au sein des périmètres ORT (Opérations de revitalisation des territoires)

30% sont des propriétés publiques

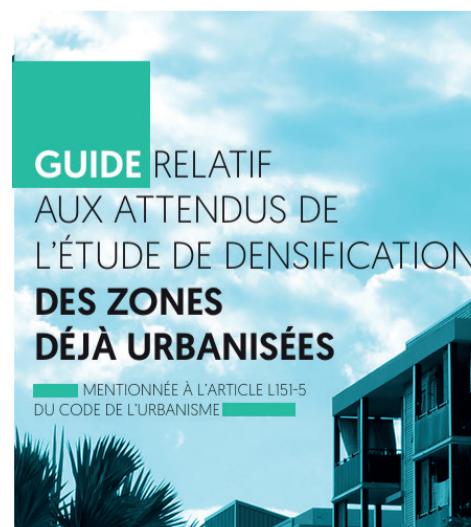
Plus de 70% sont des friches d'habitat

Dans le cadre des travaux de l'observatoire, l'AGORAH a réalisé entre mai et juillet 2025 un recensement terrain des friches urbaines bâties au sein des périmètres ORT (18 communes concernées).



En savoir plus
Recensement des friches
urbaines en ORT à
La Réunion

LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS



Pour la mutabilité des espaces déjà urbanisés, retrouvez la méthodologie proposée par l'AGORAH et la DEAL dans le Guide relatif aux attendus de l'étude de densification des zones déjà urbanisées.



En savoir plus
Guide relatif aux attendus
de l'étude de densification
des zones déjà urbanisées