

“

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



Observatoire
cofinancé par les
administrateurs
de l'agence &



AGORAH'SCOPE 2025

REGARDS CIBLÉS SUR LE TERRITOIRE RÉUNIONNAIS



Observatoire de L'HABITAT & DU FONCIER

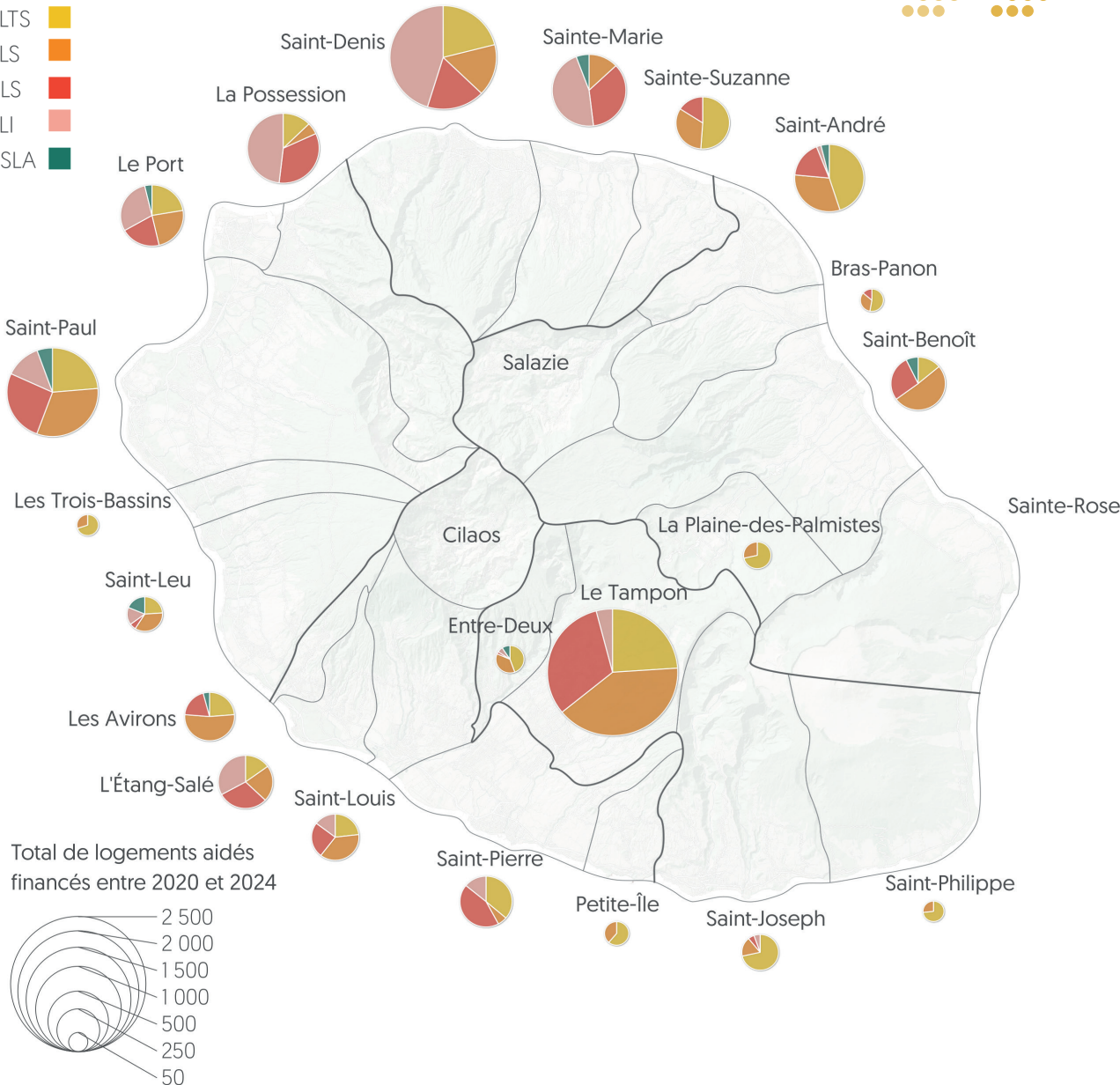
L'Observatoire régional de l'habitat et du foncier, piloté par l'AGORAH, a été lancé en 2023. Il propose un regard croisé entre les enjeux de production de logements et de mobilisation du foncier dans le contexte de l'application de la Loi Climat & Résilience.



UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS À CONFORTER POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE GRANDISSANTE...

Logements aidés financés entre 2020 & 2024

Produits
LLTS
LLS
PLS
LLI
PSLA



**2 100 logements aidés
financés par an**

En moyenne entre 2020 & 2024

+5%
par rapport à
2015-2019

**Dont 1 300 logements
sociaux par an**

30% de LLTS
15% de Résidences
pour Personnes
Âgées (RPA)

-30%
par rapport à
2015-2019

**Objectif des PLH
3 100 lgts/an**

Source : DEAL 2025



**+ de 49 000 demandes
en logements sociaux**

début 2025 dont 70% non logés dans le parc social
Source : SNE 2025

+10%
en 1 an

+50%
en 5 ans

**Environ 6 000
logements livrés**

Entre 2020 & 2023

Soit environ 1 500 lgts/an dont près de la moitié de LLTS

Source : RPLS 2024

-34%
par rapport à
2016-2019

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.

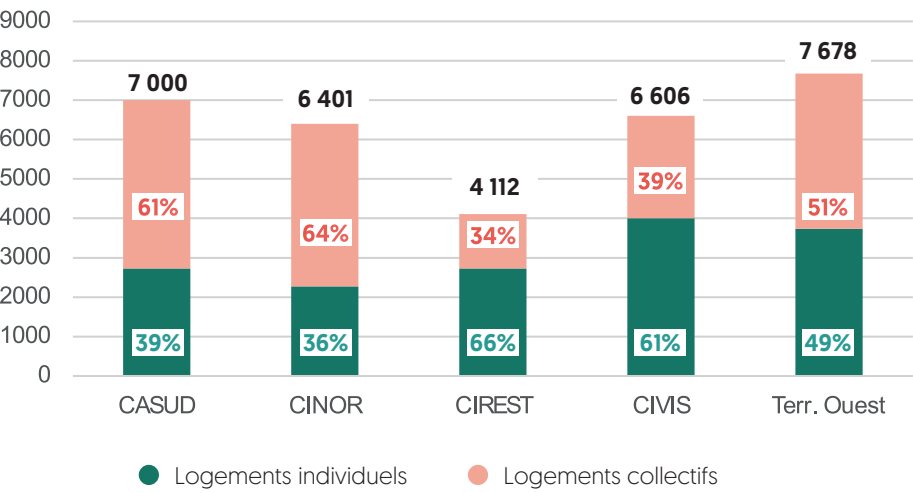


6 300 logements autorisés par an
entre 2020 & 2024

-6%
par rapport à
2015-2019

dont **50% de logements collectifs**

Logements autorisés entre 2020 et 2024

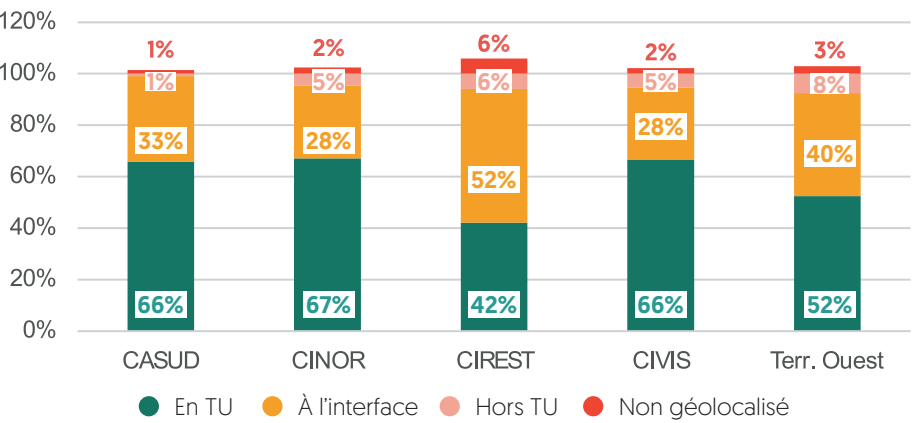


60% des logements autorisés

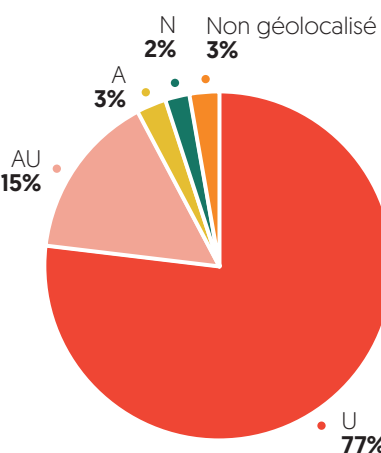
entre 2020 & 2024 se situent sur des

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



¾ des logements sur des parcelles majoritairement en zones U



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

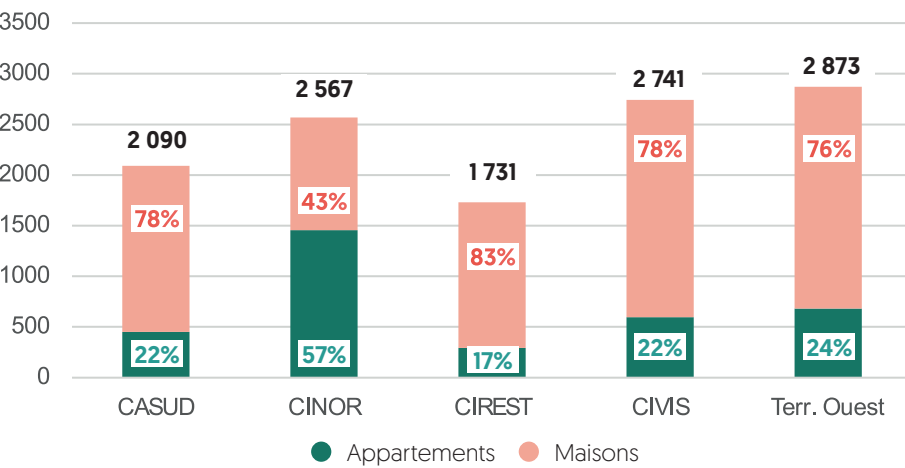
12 000 logements privés vacants depuis au moins deux ans

+13%
par rapport à
2020

au premier janvier 2024

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