

## L'habitat à La Réunion : analyse des décalages entre l'offre et la demande de logement

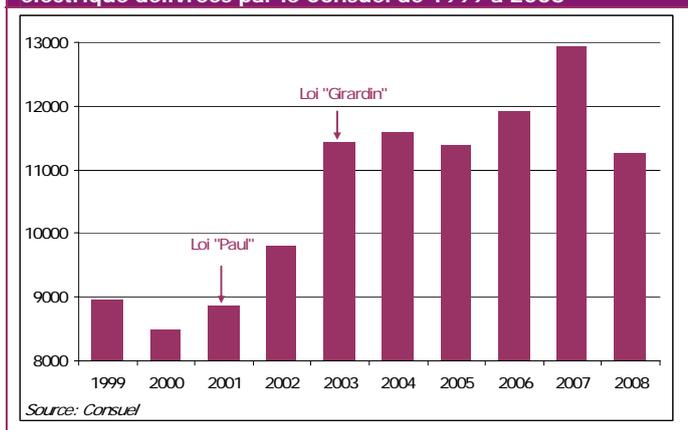
Le dynamisme démographique réunionnais place le logement au cœur des préoccupations des pouvoirs publics. Sous l'impulsion des différentes politiques d'aide à la pierre, notamment les incitations fiscales pour la production de logements privés, le parc s'est rapidement développé au cours des sept dernières années. Mais les hausses des prix du foncier et des coûts de construction qui ont accompagné cette croissance ont pénalisé la production de logements sociaux auxquels peuvent prétendre les deux tiers des ménages réunionnais. En 2009, le retournement de conjoncture lié à la crise économique et financière et les nouvelles dispositions prises par les pouvoirs publics – sous réserve de l'opérationnalité et de la sécurisation des nouveaux dispositifs de défiscalisation - devraient jouer en faveur du logement social.

### I – Une offre partiellement inadaptée à la demande

#### Un boom de l'immobilier en réponse à la croissance démographique...

La Réunion poursuit sa transition démographique et continue d'être l'une des régions françaises les plus dynamiques en termes de croissance de sa population : +1,55 % en moyenne par an entre 1999 et 2006 contre +0,64 % en France métropolitaine. La progression du nombre de ménages est encore plus soutenue (+3,2 % par an en moyenne entre 1990 et 2006) en raison du vieillissement de la population et de la tendance à la décohabitation (désaffection des modes « traditionnels » de cohabitation), qui réduisent le nombre de personnes par ménage. Ce dernier point se traduit notamment par un renforcement de la demande de logements de petites tailles<sup>1</sup>.

**Graph 1 - Evolution du nombre d'attestations de conformité électrique délivrées par le Consuel de 1999 à 2008**



Ce contexte démographique conduit à des besoins de logements nouveaux entre 10 000 et 11 000 unités par an d'ici à 2015.

Afin d'encourager la construction de logements dans l'Outre-mer, l'Etat a mis en place des incitations fiscales spécifiques à ces territoires. Trois dispositifs se sont succédés entre 1986 et 2003, chacun portant le nom du ministre qui en fut le promoteur : il s'agit des lois dites "Pons" en 1986, "Paul" en 2001 et "Girardin" en 2003<sup>2</sup> qui ont accéléré le rythme annuel de production pour atteindre le niveau record de 12 000 logements par an sur la période 2003-2008, contre une moyenne annuelle de 9 000 logements au cours des quatre années précédentes. De ce fait le parc de logements est passé de 176 600 unités recensées en 1990 (dont 89,4 % de résidences principales) à 285 100 en 2006 (dont 91,7 % de résidences principales), soit une hausse de 3,0 % en moyenne par an. A cette date, le parc de résidences principales

comportait toujours une grande majorité de maisons individuelles « en dur » (59 % des ménages réunionnais) devant les appartements (25,9 %). L'accroissement des constructions récentes a permis de réduire la part de l'habitat dit « traditionnel » ou de fortune de 44,6 % en 1990 à 15,2 % en 2006<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Selon l'Association Réunionnaise des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS), 75 % des demandes de logement social concernent des ménages comportant trois personnes ou moins.

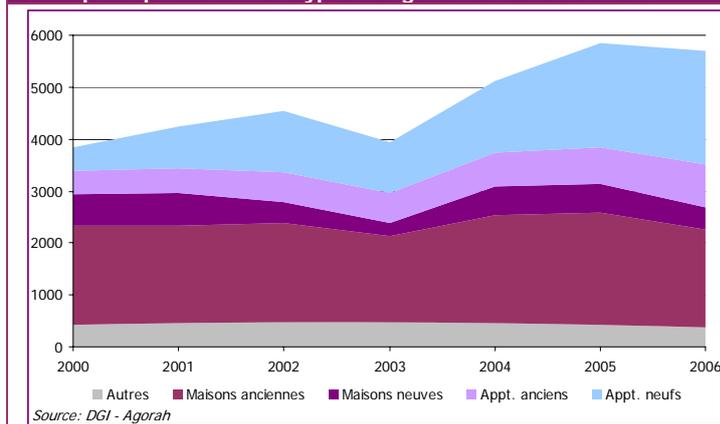
<sup>2</sup> Ces lois de défiscalisation comportaient (et comporte toujours pour ce qui concerne la loi Girardin) également un volet lié à l'investissement productif.

<sup>3</sup> Source : INSEE – Le logement en 2006 – Economie de La Réunion, hors série N°5 juillet 2009.

Au cours des cinq dernières années, les ventes d'appartements neufs ont constitué le moteur de la croissance du marché de l'immobilier (cf graphique 2). En 2006 elles ont représenté près de quatre ventes de biens bâtis sur dix, alors que cette proportion n'était que d'un peu plus d'une vente sur dix en 2000. On estime que plus de 70 % des acquéreurs de ces nouveaux appartements neufs résident hors du département, ce qui explique que, durant cette période, la part de propriétaires parmi les ménages réunionnais n'a pas significativement évolué (55%).

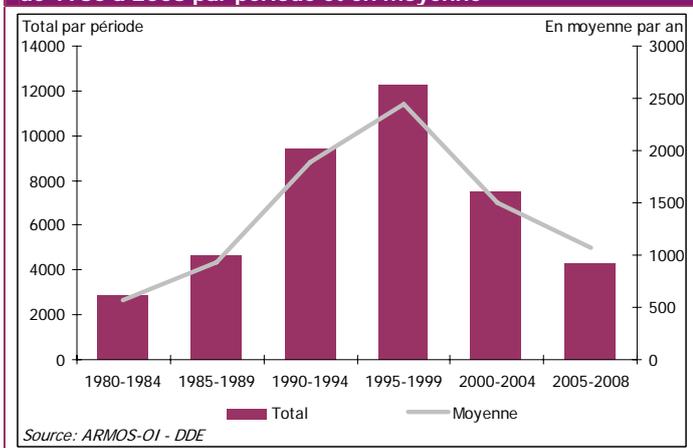
Ainsi le parc locatif a pleinement bénéficié de cette dynamique pour se développer et, fin 2006, il comptait plus de 100 000 logements qui se répartissaient à parts à peu près égales entre le secteur privé (52 %) et le secteur social (48 %)<sup>1</sup>.

**Graph 2 - Répartition des ventes annuelles de résidences principales selon le type de logement de 1990 à 2006**



### ... mais une production de logements sociaux en déclin...

**Graph 3 - Nombre de construction en logement social de 1980 à 2008 par période et en moyenne**



Ces deux parcs se sont construits à des rythmes différents. Alors que, dans les années 80, la croissance de l'offre locative se faisait en faveur du secteur libre, la réforme du financement du logement social intervenue en 1986<sup>2</sup> a modifié cette tendance. Ce dernier a vu sa production croître sans discontinuer durant une quinzaine d'années et passer de 569 logements par an entre 1982 et 1998 à 2 451 logements par an entre 1995 et 1999.

Cependant, depuis le début des années 2000, les mécanismes de défiscalisation ont principalement bénéficié aux logements collectifs à destination du secteur privé intermédiaire et du secteur libre (près de 80 % de la construction de ces dernières années), au détriment des logements sociaux dont la production n'a cessé de décliner pour revenir à un niveau moyen de production annuelle de 1 066 logements entre 2005 et 2008.

### ... qui aboutit à une offre déconnectée de la demande

#### Les trois quarts des ménages réunionnais éligibles au logement social

Selon les critères réglementaires d'attribution en vigueur (plafonds de ressources et taille du ménage), près des trois quarts des ménages réunionnais, soit 197 000 ménages, peuvent prétendre à un logement dans le parc locatif social et intermédiaire<sup>3</sup>. L'ensemble de cette population est, par définition, éligible au logement intermédiaire par le biais du prêt locatif social (PLS), cependant la demande porte essentiellement sur le logement locatif social (LLS) et sur le logement locatif très social (LLTS). Ceci est lié à la forte proportion de ménages à revenu modeste au sein de la population réunionnaise. A titre d'exemple, la Caisse d'Allocations Familiales estime que les deux tiers de ses allocataires appartiennent à un ménage dit « à bas revenus »<sup>4</sup>.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le parc locatif social comptait 52 197 logements et plus de 25 000 ménages avaient déposés une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.

**Tableau 1 - Eligibilité des ménages réunionnais aux différents produits du logement social**

	PLS	LLS	LLTS
Nombre de ménages éligibles	197 000	174 000	146 000
Part des ménages éligibles dans la population totale	74 %	65 %	55 %

Source : INSEE – Enquête logement

<sup>1</sup> Source : DDE.

<sup>2</sup> La réforme de 1986 a porté sur la mise en place d'un mécanisme de distribution directe des prêts locatifs aidés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui a permis une baisse du coût des financements, une meilleure maîtrise des dépenses budgétaires et une meilleure rationalisation des circuits financiers.

<sup>3</sup> Pour mémoire il existe une dégressivité dans les plafonds de loyers entre les logements « intermédiaires », « sociaux » (LLS) et « très sociaux » (LTS) qui s'adressent à des ménages aux plafonds de revenus différents (cf barèmes de ressources et de loyers en annexe).

<sup>4</sup> C'est-à-dire un ménage dont les revenus sont inférieurs à 60 % du revenu médian de l'ensemble des allocataires de la CAF, soit 871 € par unité de consommation en décembre 2007.

La comparaison avec les statistiques de la France entière, où 83 % de la population est éligible au PLS, amène à nuancer la situation réunionnaise (toutefois les plafonds de ressources sont supérieurs de 10 % en moyenne en métropole à ceux en vigueur dans les DOM afin de tenir compte des niveaux de revenus plus élevés en métropole).

### Des niveaux de loyers du marché libre trop élevés pour la plupart des ménages réunionnais

L'étude de l'Observatoire des loyers privés en 2007 illustre l'inadéquation entre les niveaux de loyers et la solvabilité des ménages. Elle révèle qu'un ménage réunionnais type (couple avec deux enfants) percevant un revenu équivalent à un SMIC (montant retenu pour les besoins de l'étude : 1 000 € net) ne possède pas la capacité locative (333 €/mois) nécessaire pour habiter dans un logement dont la taille correspondrait à ses besoins (T4). Si son revenu était augmenté d'un SMIC supplémentaire, le même ménage serait limité à un T4 situé dans une des micro-régions les moins onéreuses de l'île (le Sud et l'Est).

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nord	100	228	338	463	648
Ouest	160	258	374	522	695
Sud	95	178	266	363	487
Est	98	180	284	385	491
La Réunion	98	191	272	373	503

Zone en gris : loyer supérieur à la capacité locative du ménage  
 Source : Observatoire des loyers privés

### Une insuffisance du parc de logements sociaux qui entraîne une rotation des locataires trop faible

L'insuffisance du parc social pour absorber les nouvelles demandes et l'écart croissant entre les prix des loyers sur le marché libre et le prix des logements sociaux se traduisent par une rigidité du parcours résidentiel et l'existence de deux groupes distincts : d'un côté des ménages qui bénéficient d'un logement social et qui ont tendance à y rester longtemps (58 % des ménages locataires d'un logement social occupent leur logement depuis plus de cinq ans contre seulement 25 % dans le parc locatif privé), d'un autre côté des ménages éligibles à un logement social mais contraints, faute de disponibilité, d'habiter dans des logements du parc privé, souvent de taille inférieure à celle proposée dans le parc social (près d'un quart des ménages, représentant 36 % de la population réunionnaise, vit en situation de surpeuplement<sup>1</sup>) afin de pouvoir payer le loyer exigé (le loyer mensuel moyen du secteur libre est 79 % plus élevé que celui du secteur social). Il faut noter que cette situation se retrouve, à des degrés divers, en métropole ainsi que dans l'ensemble des pays développés.

Les politiques d'incitation à la construction de logement, notamment sur le secteur libre par le biais de la défiscalisation, ont abouti à la situation actuelle qui se résume en trois chiffres : alors que le stock de demandes de logements aidés déposées auprès des bailleurs sociaux est supérieur à 25 000, le secteur social est en situation de sous-offre avec une production annuelle qui peine à dépasser 2 000 logements sociaux par an (1 000 logements locatifs et 1 000 logements en accession) au cours des quatre dernières années tandis que le secteur libre est en surproduction de logements qui ne correspondent pas à la demande et dont le stock d'inventés était estimé à plus de 5 000 à fin avril 2009. A noter qu'en terme de logement social, l'offre en métropole demeure également structurellement inférieure à la demande : en dépit de l'importance du parc social, on dénombrait 1,2 million de demandes de logements sociaux en France métropolitaine en 2006, dont 550 000 issues de ménages déjà locataires en HLM.

## II – Les freins au développement du logement social et les perspectives de rattrapage

### Des marges de manœuvre financières réduites pour le logement social

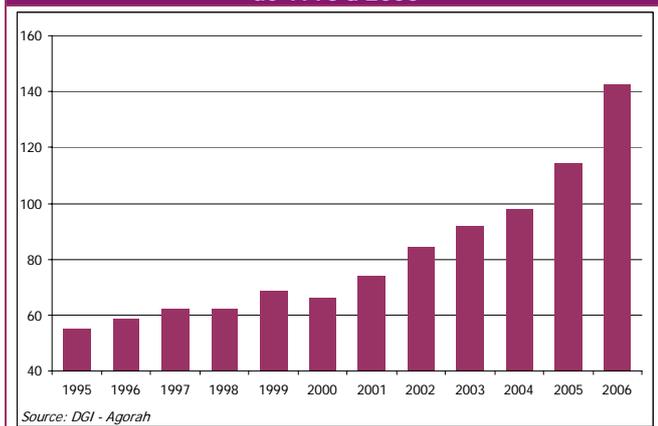
Alors que les paramètres de financement du logement social sont restés stables, les prix de la construction et du foncier ont fortement augmenté depuis le début des années 2000, altérant ainsi les conditions d'équilibre des programmes (les prix de sortie étant règlementés) et réduisant le volume des programmations.

#### Montée brutale des prix du foncier et de la construction

Durant la période de forte croissance de la production de logements sociaux (1995-1999), le prix d'un terrain à bâtir s'élevait en moyenne à 61,4 € le m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> L'indice de peuplement dit « norme INSEE » fixe un nombre de pièces considérées comme « nécessaires » au ménage en fonction de la taille du ménage, de la situation familiale de ses membres et de l'âge des enfants.

**Graph 4 - Evolution du prix au m<sup>2</sup> en € des terrains à bâtir de 1995 à 2006**



Au cours des années suivantes, la forte demande en foncier, liée au développement de l'immobilier du secteur libre stimulé par les dispositifs de défiscalisation et par le développement de l'activité industrielle et commerciale, a porté le coût du foncier à bâtir à 96 € le m<sup>2</sup> en moyenne sur la période 2000-2006 (soit une progression de 60 %), puis à 142,9 € au m<sup>2</sup> en 2006<sup>1</sup>.

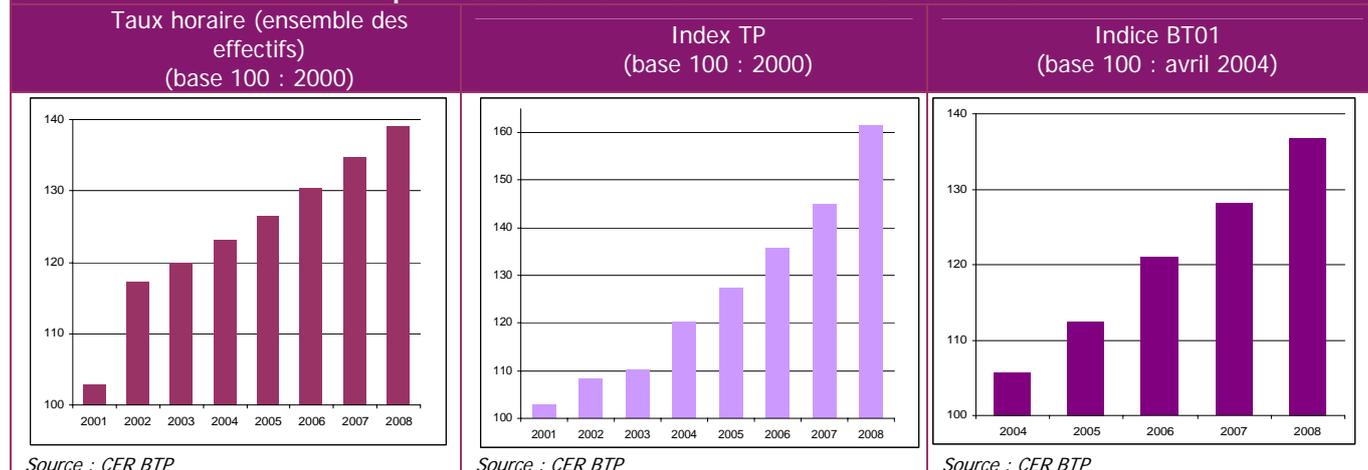
Dans le même temps, le dynamisme du secteur du BTP, tiré par une forte demande en logements privés et en travaux publics (route des Tamarins, Port Est, prison de Domenjod, Boulevard Sud,...), a engendré une nette hausse des coûts de construction. Les indices locaux permettant la révision des prix des matériaux de construction ont tous évolué à la hausse : l'indice BT01 qui mesure l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment a progressé de 36,8 % d'avril 2004 à décembre 2008 ; calculé sur une période plus longue (2000-2008), l'index « Travaux Publics<sup>2</sup> » s'est accru de 61,4 %.

Cette poussée inflationniste a également concerné le coût de la main d'œuvre dont le taux horaire moyen sur l'ensemble des effectifs a augmenté de 39,1 % entre 2000 et 2008. A titre de comparaison, le salaire annuel moyen, tous secteurs confondus, a progressé de 13,0 % à La Réunion entre 2001 et 2006<sup>3</sup>.

Parallèlement, le renforcement des contraintes réglementaires (normes relatives aux matériaux, normes anti-termite, nombre de prises téléphoniques,...) a également contribué à cette hausse des coûts.

Tourné vers les marchés les plus rémunérateurs et limité par sa taille, le secteur du BTP a souvent proposé des prix qui ne permettaient plus d'équilibrer les opérations des bailleurs sociaux dont de nombreux appels d'offres se sont révélés infructueux.

**Graph 5 - Evolution des indices du coût de la construction**



### “Décrochage” entre les paramètres de financement de la LBU et les coûts de la construction

La politique et les crédits concernant le logement à La Réunion et dans les DOM sont du ressort du ministère de l'outre-mer depuis 1996 (depuis 1998 pour la Réhabilitation des Logements Insalubres – RHI - et 2001 pour l'hébergement d'urgence). Le ministère de l'Equipement (MEEDDAT) conserve un rôle d'appui technique et le ministère de la Ville intervient au titre de la Politique de la Ville.

Financement majeur de la politique du logement dans les DOM, les subventions de l'Etat sont inscrites dans une seule ligne budgétaire fongible (appelée « ligne budgétaire unique » ou LBU) destinée à financer les trois types d'opérations suivantes : (i) le logement social (aide à la pierre), c'est-à-dire la construction de logements locatifs sociaux neufs (LLS, LLTS, logements d'urgence, maisons relais, PLS) et en accession sociale (LES groupés et LES diffus), l'amélioration et la réhabilitation de l'habitat, l'acquisition de logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), (ii) l'accompagnement des politiques urbaines d'aménagement et de rénovation (notamment dans le cadre du FRAFU), (iii) la résorption de l'habitat insalubre (financement des déficits des opérations RHI).

<sup>1</sup> Au cours des années récentes la métropole a également été affectée par une forte augmentation des prix des terrains à bâtir. A titre d'exemple, dans la Drôme, les prix moyens ont progressé de 118,6 % entre 1996 et 2004, en Languedoc-Roussillon de 130 % entre 2000 et 2005 et dans la région de Nîmes de 220 % au cours de la même période. En 2006, le prix moyen du terrain à bâtir pour la France entière est estimé à 67 € par m<sup>2</sup>.

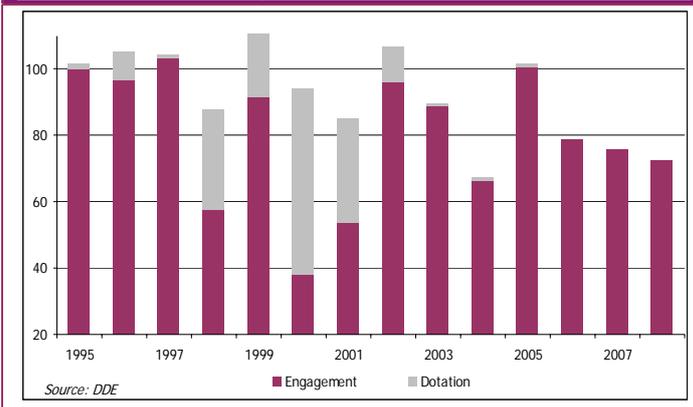
<sup>2</sup> L'index « Travaux Publics » est utilisé pour les révisions de prix et sont calculés à partir de formules pré-établies, intégrant un certain nombre de paramètres tels que les salaires et charges, les matériaux, le matériel, le transport, les énergies et les frais divers.

<sup>3</sup> Source : déclarations annuelles des données sociales - Insee

En 2008, les engagements effectués au titre de la LBU ont représenté 80,8 millions d'€ dont 72,9 millions d'€ uniquement pour « l'aide à la pierre » (cf graphique 6). Les aides « à la personne » de la CAF et de l'ANAH viennent compléter ces montants. Au total, en 2007 (dernière année de données complètes), ce sont plus de 365 millions d'€ qui ont été mobilisés par l'Etat.

Or, faute de revalorisation des paramètres de financement de la LBU sur les opérations de construction de logements sociaux, la part des subventions dans le financement de la construction des logements sociaux a diminué au cours du temps sous l'effet de la hausse des prix des terrains et des coûts de construction. Le décrochage entre la stabilité de ces subventions et la hausse des coûts a rendu l'équilibre financier des programmes de logements sociaux plus difficile, obligeant les opérateurs à réduire le volume de logements construits.

Graph 6 -Evolution annuelle des dotations et engagements à l'aide à la pierre (hors PTZ) - en millions d'€



## Des freins qui ne sont pas uniquement financiers : de la nécessité de disposer de foncier aménagé

Le manque de disponibilité de **foncier aménagé** constitue également un frein très puissant à la construction d'un volume significatif de logements sociaux dans des délais courts.

Si l'on retient un besoin de construction de 190 000 logements d'ici 2030 dont 60 % environ de logements sociaux, 4 000 ha devraient être ouverts à l'urbanisation<sup>1</sup>, soit environ 200 ha par an dont 120 ha pour l'habitat social. Or cet objectif est rendu difficile en raison des contraintes d'ordres géographique ou réglementaire (zones protégées...), mais également du fait de l'existence d'une forte compétition dans l'usage du sol (activités agricoles, industrielles et commerciales, équipements publics).

En outre, la planification urbaine au niveau du territoire demeure fragile en dépit de la constitution à La Réunion du seul Etablissement Public Foncier des DOM. Créé en septembre 2002, à l'initiative de la plupart des communes, de la Région et du Département, l'EPFR est compétent pour acheter du foncier pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de constituer une réserve foncière destinée à la réalisation de trois missions d'intérêt général : logements sociaux, équipements publics, activités économiques et touristiques. De 2003 à 2008, l'EPFR a acquis 117 terrains représentant une superficie de près de 170 hectares – dont 31 % sont destinés à la construction de logements aidés - pour un montant de 27 millions d'€ (financés en partie par une taxe spéciale d'équipement). Il faut noter que l'EPFR a la possibilité de minorer le prix de revente des terrains aux communes lorsque celles-ci s'engagent à y construire plus de 60 % de logements aidés.

Enfin, la construction de logements à forte densité – ce qui est habituellement le cas des logements sociaux - doit s'accompagner d'**aménagements « périphériques »** très significatifs et onéreux : réalisation de réseaux (notamment routiers), création d'établissements scolaires, d'espaces de loisirs,....

Plus généralement, la réalisation de logements aidés a été pénalisée par un **manque de cohérence au niveau local dans la conception et la mise en œuvre des politiques foncières et d'aménagement du territoire**.

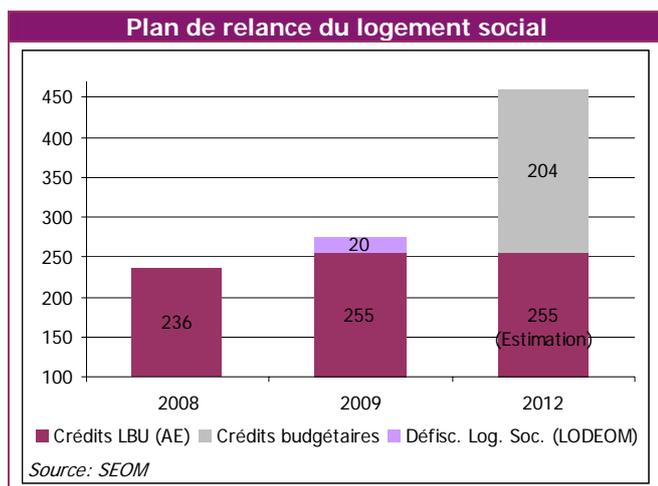
Aujourd'hui, les communes et l'EPFR travaillent avec le concours de l'Etat à la réalisation de plans d'actions foncières (PAF) dont l'objectif est de permettre aux communes de déterminer les zones où elles souhaitent intervenir ainsi que les outils choisis pour ce faire (zone d'aménagement différencié (ZAD), délégation du droit de préemption urbain (DPU) à l'EPFR, emplacement réservé, etc) afin de définir et d'organiser ces politiques foncières communales. Enfin, les contrats d'objectifs foncières (COF) signés entre l'Etat et les communes de l'île en 2009 ont pour objectifs d'évaluer en continu les engagements que la commune s'est fixé en matière de production de logements aidés d'ici 2013 en contrepartie d'une attribution prioritaire aux aides de l'Etat à travers la LBU. L'ensemble des engagements identifiés par ces contrats est estimé à 830 ha pour les six prochaines années.

## Un retournement de conjoncture favorable en 2009 au logement social

Deux facteurs pourraient se conjuguer pour relancer vigoureusement le logement social à La Réunion : une volonté politique forte et une conjoncture économique favorable à l'habitat social.

<sup>1</sup> Chiffres SIDR

## Une volonté politique forte



Le développement du logement social nécessite une volonté politique forte. En décembre 2008 le Conseil Général a pris l'initiative de mettre en place un « Plan Marshall » pour combler le retard constaté à La Réunion qui nécessite la réalisation de 30 000 logements au cours des six prochaines années, soit 5 000 logements nouveaux par an. Cet objectif requiert d'une part de mobiliser 670 ha sur 5 ans pour un coût estimé par l'EPFR entre 300 et 440 millions d'€ et d'autre part de densifier les constructions pour passer de 20 logements / ha actuellement à 100 logements / ha.

Cinq thèmes ont été retenus : foncier, aménagement, techniques de construction, financier et sociétal. Les groupes de travail constitués à cet effet devraient établir des propositions précisant les modalités opérationnelles nécessaires à la réalisation de cet objectif et comprenant une déclinaison par commune ainsi que les financements à mettre en place. Elles devraient être présentées au Conseil Départemental de l'Habitat de décembre 2009.

L'Etat participe à cette action en recentrant sa politique de financement du logement sur le logement aidé par la mise en place d'un nouveau dispositif de défiscalisation dans le cadre de la loi pour le développement des Outre-Mer (LODEOM) dont l'enveloppe de ressources nouvelles dédiées à l'habitat pour l'ensemble des DOM devrait s'élever à 204 millions d'€ à l'horizon 2012, portant à 459 millions d'euros la contribution de l'Etat. Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires, le logement intermédiaire pourra être intégré à des programmes mixtes (deux tiers de logements intermédiaires au maximum et un tiers de logements sociaux).

Il est question de rendre la LBU fongible entre les DOM afin que les départements ayant utilisé la totalité de leur enveloppe (cas de La Réunion) puissent bénéficier des éventuels reliquats des autres DOM (cas des Antilles-Guyane). Enfin, l'Etat pourrait mettre à disposition des terrains lui appartenant afin de répondre au manque de foncier utilisable pour le logement social.

## Un contexte économique plus favorable au secteur social mais pendant combien de temps ?

La crise économique survenue au milieu de l'année 2008 se caractérise notamment par un resserrement de l'accès au crédit et un net ralentissement de la demande en biens immobiliers, tant de la part des résidents métropolitains (du fait notamment de la mise en place de la loi Scellier-métropole et de la dégradation de l'image des DOM suite au mouvement social du début d'année aux Antilles) que réunionnais, ralentissement qui a également été largement alimenté par les incertitudes autour de la LODEOM. Ce contexte difficile a quasiment gelé les ventes de biens immobiliers neufs et les mises en chantier depuis la fin de l'année 2008.

Paradoxalement, ce contexte pourrait profiter aux opérateurs du logement social à plusieurs titres :

(i) La baisse des loyers privés, qui sont désormais proches des loyers des logements aidés dans certaines sous-régions notamment dans le sud, pourrait les rendre accessibles à un plus grand nombre et contribuer à diminuer les demandes en attente. Ainsi, le prix au mètre carré se situe désormais autour de 8 à 10 € (9,2 € par m<sup>2</sup> en 2008 – source Observatoire des loyers privés de La Réunion), soit un niveau de loyer proche du PLS.

(ii) Le tassement du marché libre se traduit par une appétence retrouvée des constructeurs pour les programmes de logements sociaux jusqu'à présent délaissés car trop peu rémunérateurs. Ainsi les promoteurs se tournent vers les bailleurs sociaux pour réaliser à coût réduit des opérations initialement programmées pour le privé par le biais de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). A titre d'exemple, la Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR) prévoit l'acquisition de 1 750 logements en VEFA pour 2009 et de 1 450 logements supplémentaires pour 2010. D'autres bailleurs sociaux lui ont emboîté le pas tel que la SHLMR qui a lancé, en juillet 2009, un appel d'offres pour l'acquisition de programmes immobiliers en VEFA pour 1 600 logements. Au total, le potentiel supplémentaire est estimé à 1 000 logements locatifs sociaux par an pour les trois ou quatre années à venir.

(iii) Enfin la diminution des prix de la construction (de l'ordre de 10 %) conjuguée à la baisse des taux d'intérêts facilite l'équilibre des opérations.

## CONCLUSION

Le contexte économique et politique actuel est favorable à la redynamisation à court terme du logement social, que l'ensemble des acteurs appellent de leurs vœux. Cependant, les difficultés structurelles demeurent et la question de la pérennisation de ce redémarrage se pose. En effet, l'application de nouvelles normes techniques (réglementation thermique et acoustique, accessibilité, ...) pèsera sur les coûts dès 2010 alors que certaines modalités de financements disparaîtront (TVA non perçue récupérable achat/revente, aides aux chauffe eau solaires). Le développement des programmes passe nécessairement par un niveau de financement adapté via la LBU et/ou la mise en place d'un mécanisme de défiscalisation opérationnel et sécurisé. A moyen terme, la poursuite d'un rythme soutenu de construction dépendra de la disponibilité de foncier aménagé.