



# Alliance des Economistes Istiqlaliens (AEI)

## **Relance de la croissance par l'habitat**

15 Mai 2019



# Préambule

Cette présentation est une synthèse des travaux de la commission constituée au niveau des membres de l'Alliance des économistes istiqlaliens (MM. **Nejjar Amine-Sebti Mehdi-Sekkat Said et Kettani Iqbal**) sur demande de Monsieur le Secrétaire Général du Parti.

Elle tente d'apporter des recommandations sur les mesures à même de permettre la relance du secteur de l'habitat au Maroc

Pour construire cette approche, les membres se sont appuyés sur :

- Les rapports, travaux et débats d'institutions nationales comme le Ministère de l'habitat ,le Haut-Commissariat au Plan, le Conseil Economique Social et Environnemental et Bank Al Maghrib
- La revue systématique des publications nationales sur le secteur de l'immobilier au Maroc
- Les entretiens avec des professionnels du secteur
- Les nombreuses études et analyses de l'Alliance des Economistes.

**Ce travail vise donc à enrichir le débat au Maroc suite à la présentation par le Ministère de l'habitat de la feuille de route relative à la redynamisation du secteur et aux diverses interventions des opérateurs du secteur sur la situation de crise de confiance que vit le secteur**



# Plan

<b>1</b>	<b>Diagnostic</b>
<b>2</b>	<b>Enjeux</b>
<b>3</b>	<b>Offres adaptées aux demandes de tous les ménages</b>
<b>4</b>	<b>Une offre du logement locatif</b>
<b>5</b>	<b>Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre</b>
<b>6</b>	<b>Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat</b>
<b>7</b>	<b>Que préconiser pour les logements invendus?</b>



# Diagnostic: un secteur essoufflé.....

***Une conjoncture économique défavorable du secteur immobilier ayant mené depuis 2012 à une baisse de régime caractérisée par :***

- 1 Une perte de 70.000 emplois nets dans le secteur en 3 ans (2011-2014)
- 2 Un recul du trend annuel des unités mises en chantier,
- 3 Une baisse régulière des crédits accordés aux promoteurs immobiliers,
- 4 Une baisse du financement bancaire des acquéreurs principalement ceux du logement social dans le cadre de FOGARIM
- 5 Un déséquilibre entre l'offre et la demande, d'où la constitution de stocks de logements et suroffre dans certaines régions (un parc d'un Million de logements vacants)
- 6 Insatisfaction des citoyens quant à la qualité et à l'environnement du logement. (étude 2016 du MHU sur la demande en logement)



..... **mais un secteur à fort potentiel.....**

***Pourtant, les opportunités de développement du secteur sont encore nombreuses avec :***

**1 Un déficit en logements estimé à plus de 400.000 unités**

**2 Une demande globale estimée à plus d'un 1,5 Million d'unités d'habitation (données étude 2016 du MHU) dont :**

- plus de 40% orientés vers le logement social
- 15% pour le logement à faible VIT
- 14% pour celui de la classe moyenne
- 13% ciblent le locatif

**offrant ainsi des opportunités majeures de développement pour les acteurs du secteur**

**3 190.000 ménages additionnels expriment chaque année un besoin de logement (nouveau ou de changement de l'ancien)**



## ..... timidement soutenu par le gouvernement

**Nous pouvons regretter cependant la timidité des mesures gouvernementales prises dans la conduite de certains projets phares pouvant contribuer à sortir le secteur de sa léthargie**

- 1 Essoufflement du modèle du logement social à 250 000 DH (l'ajustement du modèle prévu initialement quelques années après le démarrage du dispositif en 2010 n'a pas été réalisé)
- 2 Quasi abandon du modèle de logement à faible VIT,
- 3 Absence d'un produit dédié à la classe moyenne efficient malgré son adoption dans la LF 2013 et la convention signée entre le Ministère de l'Habitat et la FNPI,
- 4 Retards inquiétants des programmes de lutte contre l'habitat insalubre
- 5 Retard dans la promulgation de textes de lois en relation avec le secteur ou leur promulgation boiteuse et hâtive occultant plusieurs aspects liés à leur pratique (code de la construction, loi 66-12 sur le contrôle et répression des fraudes...)



# ..... timidement soutenu par le gouvernement

**suite**

6

**Absence d'agence ou d'organisme de régulation du foncier.**

7

**Absence d'un observatoire national de l'immobilier.**

8

**Absence d'un produit locatif intéressant et sécurisé pouvant pallier aux difficultés d'accès au logement.**

9

**Réactivité insuffisante du système bancaire dans l'accompagnement du financement des ménages à faible revenu devant la faiblesse de l'épargne**

10

**Insuffisante communication sur le mode d'engagement et de gouvernance du FSH (fonds de solidarité habitat)**



# Plan

- 1 Diagnostic**
- 2 Enjeux**
- 3 Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 Une offre du logement locatif**
- 5 Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 Que préconiser pour les logements invendus?**



## 2-Les enjeux

1

***Mettre à la disposition des ménages marocains un logement abordable et de qualité en adéquation avec leurs capacités financières individuelles & leurs attentes (prestations, équipements, espaces verts...) et disponible sur tout le territoire***

2

***Toute la population marocaine ne peut accéder à la propriété mais doit vivre dans un logement décent . Quelles alternatives proposer ?***

3

***Quelles mesures préconiser pour permettre au secteur de l'habitat de redevenir un relais de la croissance?***



# Plan

- 1 **Diagnostic**
- 2 **Enjeux**
- 3 **Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 **Une offre du logement locatif**
- 5 **Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 **Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 **Que préconiser pour les logements invendus?**



## 3-Quelles sont les attentes du citoyen?

### 1-Logement à un PRIX ACCESSIBLE

- Capacités financières

### 2-Logement de QUALITE

- Espaces verts
- Efficacité énergétique
- Lieux de vie

## LES ATTENTES DU CITOYEN

### 3-Logement DISPONIBLE sur TOUT le Territoire

- Approche Régionalisée

### 4-Logement dans un environnement ATTRACTIF

- Équipements & services de proximité
- connectivité
- loisirs



## 3-Quelles sont les offres proposées au citoyen?

1-Logement Social

2-Logement Classe moyenne

Une diversification  
de l'offre

3-Logement Faible VIT

4-Logement rural

**Quelles mesures proposer pour répondre aux attentes de  
TOUS les citoyens?**



## 3.1- Mesures liées au logement social

1

Adopter une **approche régionale** pour identifier les régions qui ont un besoin réel en logements sociaux et qui se doivent d'attirer les promoteurs immobiliers pour y investir. Le dispositif fiscal actuel pourrait être maintenu pour ce cas limité dans le temps et que dans les régions identifiées avec **des objectifs définis** de création d'emplois, de recours aux entreprises de construction locales et d'utilisation des matériaux locaux de construction (objectifs définis dans la convention signée).  
**L'effort de Etat se doit d' être réparti équitablement sur tout le territoire**

2

limiter et cadrer au maximum le recours aux systèmes de dérogations pour les autres régions en fonction des besoins communément identifiés par la Wilaya, la Région en concertation avec le Ministère de l'habitat

3

Instaurer la **mixité sociale** comme règle dans le montage des programmes d'habitat avec la mise en place d'équipements, d'espaces verts et lieux de vie en adéquation avec les attentes des acquéreurs de ces programmes

4

Exiger la **durabilité et la qualité dans la construction** avec un **label qualité** pour le logement social à instituer au-delà du certificat de conformité délivré par le ministère de l'habitat



## 3.1- Mesures liées au logement social

*suite*

5

**Inciter les banques à s'investir davantage dans le financement du logement social aux acquéreurs** (repenser la formule de la garantie CCG, implication des autorités publiques dans les campagnes de recouvrement des impayés, engagement des banques sur des quotas à financer en nombre ou en montant)

6

**Exonérer totalement la TVA sur les intérêts bancaires liés aux crédits acquéreurs** destinés à l'acquisition de logements sociaux à minima pour les crédits FOGARIM et partiellement (50%) pour les crédits acquéreurs hors FOGARIM

7

Inventer de nouveaux concepts de logements sociaux (ex superficie comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> à 5000 DH le m<sup>2</sup>) avec **aide directe donnée aux futurs acquéreurs** pour régler l'avance en fonds propres , le reliquat du montant de l'acquisition pris par recours au crédit bancaire



## 3.2- Mesures liées au logement pour la classe moyenne

- 1 Mobiliser du **foncier public adapté** pour cette clientèle à proposer dans le cadre de **partenariat public-privé** à des investisseurs pour ce type de projet à des **conditions préférentielles** et un **cahier des charges précis** => **action sur les prix à la vente**
- 2 Revoir le **cahier des charges** pour ces projets en **améliorant les prestations** avec notamment l'efficacité énergétique, exigences en matière d'espaces verts et de lieux de vie....
- 3 Intégrer les notions d'**optimisation des normes d'urbanisme** pour ce type de projets qui peuvent passer par une **augmentation de la densité ou de la verticalité** si les villes le permettent
- 4 Encourager les **coopératives d'habitat** pour les projets liés à la classe moyenne



## 3.2- Mesures liées au logement pour la classe moyenne

*suite*

5 Proposer une offre de logement **spécifique aux primo-accédants (aide directe)**

6 Améliorer la capacité financière des acquéreurs en **révisant à la hausse la déduction des intérêts** des prêts pour l'acquisition d'un logement destiné en tant qu'habitation principale dans la limite de 20% (au lieu de 10% actuellement en vigueur)

7 Rendre le **Plan d'Epargne Logement plus attractif** avec:  
- **revue à la hausse du plafond de versement à 600 000 DH** au lieu de 400 000 DH  
- **déduction de la mensualité versée dans un PEL de la base soumise à l'IR** dans la limite de 20% du revenu global imposable pour un logement dont la valeur vénale ne dépasserait pas 1000 000 DH



## 3.3- Mesures liées au logement faible VIT

- 1 Eu égard au fait que ce produit est destiné aux populations défavorisées, il ya lieu de **maintenir le dispositif fiscal en vigueur** tout en fixant des objectifs chiffrés par régions sur un délai de 3 ans en faisant un point annuel et en révisant le cahier des charges
- 2 **Simplifier la procédure de la récupération de la TVA** par les promoteurs immobiliers auprès du Trésor
- 3 **Diversifier les sources de proposition du foncier** destiné à ce type de programme au-delà d'AL OMRANE pour **les promoteurs immobiliers de « petite taille »**
- 4 **Faciliter la commercialisation** de ce type de logement en limitant un quota de 10% du nombre de logements autorisés dans le cadre de la convention à mettre à la disposition du Ministère de l'Intérieur (pour entre autres le recasement)



## 3.4- Mesures liées au logement dans le monde rural

1

**Disposer d'un cadre législatif et réglementaire** adapté aux spécificités de l'habitat rural (**schémas d'urbanisme régionaux spécifiques** qui prennent en compte la dispersion de l'habitat en milieu rural, **révision des conditions de la propriété foncière** des agriculteurs tout en sécurisant le patrimoine agricole productif (mimumum parcellaire))

2

**Préserver le paysage de l'habitat rural** en

- élaborant des **chartes de l'éco-construction** (pour préserver le patrimoine architectural et paysager) avec le concours des architectes
- préservant les **métiers locaux** (Maalam...) en milieu rural
- proposant un **encadrement architectural et une assistance technique gratuite** pour les bénéficiaires résidant dans les zones rurales (plan d'auto-construction et plans modèles)

3

**Optimiser les coûts** en utilisant les matériaux locaux de construction

4

Développer le recours **au micro-crédit au logement** pour financer les constructions en milieu rural



## 3.4- Mesures liées au logement dans le monde rural

*suite*

5

**Mobiliser des financements** pour la mise à niveau et la réhabilitations des douars et des maisons traditionnelles menaçant ruine en milieu rural

6

**Pour encourager la mobilité de certaines professions vers le monde rural (enseignants, fonctionnaires, médecins...)** il y a lieu de développer des programmes de logements sociaux qui seront acquis par l'Etat ou les collectivités locales pour les besoins de la location à des loyers modérés à destination de ces professions



# Plan

- 1 Diagnostic**
- 2 Enjeux**
- 3 Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 Une offre du logement locatif**
- 5 Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 Que préconiser pour les logements invendus?**



## 4-Mesures liées au logement locatif

### 1 **Encourager le locatif dans le logement social**

- en libérant les plafonds de loyer ( max de 2000 DH). Le marché doit s'autoréguler.
- en permettant aux personnes physiques d'investir dans ce créneau à partir de l'acquisition d'au moins 10 unités de logements sociaux dans le cadre d'une convention avec l'Etat

### 2 **Renforcer l'arsenal juridique pour encourager l'investissement dans le locatif** en

- renforçant la réglementation du bail en le rendant plus équilibré
- élargissant les dispositions de la loi sur le leasing immobilier professionnel au résidentiel (s'inspirer du modèle appliqué dans la finance alternative)
- encourageant l'émergence des OPCI dans l'immobilier résidentiel (compléter pour se faire l'arsenal juridique des métiers de syndic et des sociétés de gestion immobilière)

### 3 **Encourager le locatif sur des créneaux particuliers**

- locatif des logements meublés (cibles population en mobilité géographique fréquente)
- locatif des logements anciens après leur rénovation (remise à niveau d'un parc immobilier non négligeable dans les grandes villes (au niveau des centres))

### 4 **Développer des nouveaux produits de logements HLM** (habitats à loyers modérés) gérés par l'Etat



# Plan

- 1 Diagnostic**
- 2 Enjeux**
- 3 Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 Une offre du logement locatif**
- 5 Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 Que préconiser pour les logements invendus?**



## 5-Intensifier la lutte contre l'habitat insalubre

1

Process de transfert des habitants des bidonvilles vers les nouveaux sites à revoir;

- **mise en place d'une MOS** (maîtrise d'ouvrage sociale) de cette population cible qui prend en compte la période scolaire, les bassins d'emplois avant/après transfert, les équipements et lieux de vie sur les nouveaux sites de relogement/recasement
- proposition d'alternatives doit comprendre outre la parcelle ou le logement obligatoire -ment **l'accès aux services publics de base** (transport, enseignement, santé et emploi) sur les nouveaux sites d'installation
- proposition aux bénéficiaires d'une **assistance technique et administrative de l'Etat** et d'un accompagnement financier en cas de l'auto-construction ( pour les protéger des spéculateurs)

2

**Suivi rapproché du programme VSB (ville sans bidonvilles) par:**

- **Optimisation de la gouvernance et transparence de ce programme** (contrôle du nombre de ménages concernés, listes des bénéficiaires par préfecture, conditions et timing des transferts, bilans des actions entreprises)
- **Mise en place d'un outil central de recensement** de l'ensemble des bénéficiaires des opérations de recasement pour éviter les doublons

3

Concentrer les **efforts des interventions publiques** sur la lutte contre **l'habitat menaçant ruine** avec des **opérations ciblées** de rénovation et de remise à niveau urbaine et de requalification des quartiers sous équipés avec un **accompagnement social adéquat et des aides directes** (cas des auto-rénovations)



# Plan

- 1 Diagnostic**
- 2 Enjeux**
- 3 Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 Une offre du logement locatif**
- 5 Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 Que préconiser pour les logements invendus?**



## 6.1-Mesures liées au Foncier

1

Ouvrir du **nouveau foncier à l'urbanisation** pour maîtriser la pression sur le foncier. La priorité est à donner pour les quartiers enclavés et les terrains urbanisables gelés par des décisions administratives (réserves stratégiques, terrains réservés à des équipements non réalisés, terrains habous....)

2

Création des **agences foncières régionales** qui seront chargées d'acquérir de nouvelles réserves foncières et de reconstituer ainsi le domaine privé de l'Etat en vue de participer à la régulation foncière

3

Intégrer la **planification territoriale stratégique de l'habitat** dans les documents d'urbanisme en **planifiant la densité maximale de la population des villes** (au-delà d'un seuil, il faut créer une ville satellite nouvelle)

4

Réadapter les statuts des bras armés de l'Etat dans le secteur (**CGI et AL OMRANE**) afin de leur permettre de jouer un rôle de régulateur en amont dans la maîtrise du foncier et ainsi **de lutter contre la prolifération de la spéculation foncière**



## 6.2- Mesures liées à la réglementation aux normes d'urbanisme

- 1 Réformer **la planification urbaine** en vue d'une optimisation des équipements d'infrastructures existantes et la réduction du coût de l'urbanisation (la réalisation de ces équipements est du fait des communes ou des gestionnaires des réseaux hors site)
- 2 Accélérer le **renouvellement et la généralisation** des plans d'urbanisme sur tout le territoire
- 3 Améliorer la **gouvernance des guichets uniques** pour la délivrance des autorisations de construire et permis d'habiter (code de construction, e-instruction)
- 4 Favoriser la **préférence nationale** pour les matériaux dédiés à la production de logements sociaux (sauf s'ils ne sont pas disponibles au niveau national) et l'utilisation des matériaux locaux (approche régionale)
- 5 Rehausser les **standards de qualité** du logement en exigeant l'utilisation de matériaux certifiés ISO.. et la normalisation des matériaux de construction tout en privilégiant **l'efficacité énergétique** afin de baisser la facture énergétique des ménages
- 6 Accorder un intérêt particulier au respect de la réalisation **des espaces verts, des équipements publics de proximité et des lieux de vie** dans les plans d'urbanisme sur tout le territoire



## 6.3- Mesures liées aux opérateurs du secteur

### Mesures

1

#### **Professionnalisation des opérateurs du secteur**

**Statut du promoteur immobilier** à instituer et à encadrer  
**Encadrement** de tous les intervenants dans l'acte de bâtir  
**Règlementation** de certains métiers (contrôle technique, sécurité)  
**Structuration** de l'auto-construction & de la sous-traitance  
**Réhabilitation et organisation** des coopératives & amicales d'habitation

2

#### **Attention particulière aux petits promoteurs**

**Lancement de programmes immobiliers spécifiques** permettant aux petits promoteurs **sur tout le territoire** d'accéder au foncier (accès au foncier public suite à appels à manifestation d'intérêt ) dans des conditions favorables et de voir facilitées les diverses procédures administratives y afférant

3

#### **Mise en place d'un écosystème du secteur**

#### **Implication de toutes les activités de la chaîne de valeur du secteur :**

- Exploitation des carrières / Industrie des matériaux de construction
- Conception & études / Entreprises de BTP
- Promotion immobilière / Auto-construction

#### **Fixation d'objectifs ambitieux :**

- Accroissement sensible du nombre d'emplois créés au niveau du secteur
- Augmenter la valeur ajoutée du secteur au Maroc et à l'export
- Assurer le renforcement de la compétitivité du secteur
- Relancer la production de logement à l'échelle nationale (et résorber ainsi le déficit)



# Plan

- 1 Diagnostic**
- 2 Enjeux**
- 3 Offres adaptées aux demandes de tous les ménages**
- 4 Une offre du logement locatif**
- 5 Intensification de la lutte contre l'habitat insalubre**
- 6 Autres mesures pour relancer le secteur de l'habitat**
- 7 Que préconiser pour les logements invendus?**



## 7- Que préconiser pour les logements invendus?

1

Dans le cadre de la RIPT (résidences immobilières de promotion touristique), permettre aux promoteurs engagés dans des conventions avec l'Etat, de se substituer aux sociétés d'investissement et de destiner tout le stock d'invendus au locatif dans le cadre d'une gestion directe assurée par le promoteur lui-même.

2

***Assouplir les conditions d'accès au logement social en cas de mobilité géographique des familles*** en permettant aux propriétaires préalables de logements, d'acquérir un autre logement social dans une autre ville d'accueil **dans des cas bien précis et cadrés** et ce sur présentation d'une attestation de travail pour les salariés et fonctionnaires disposant d'un travail stable et de revenus réguliers qui permettent cette deuxième acquisition.

3

Inciter les grands organismes publics ou privés à acquérir via les OPCI un stock de logements invendus, les renover et les remettre sur le marché locatif (ex: le locatif étudiant )