

L'HABITAT SOCIAL AU MAROC : carences et perspectives.

Mohammed Fouad AMMOR

L'habitat social est une priorité affirmée dès le lancement du " Dialogue social "(1) en 1994 et confirmée dans la Déclaration de politique générale du gouvernement d'alternance en mars 1998. Les conditions d'accès au logement (et a fortiori) social sont draconiennes, surtout lorsqu'on sait que 52% des ménages ont un revenu inférieur à 3.500 DH. C'est toujours les problèmes de financement qui sont à l'origine de la crise des organismes sous tutelle. L'habitat social est donc un enjeu pour le système financier en particulier et pour l'équilibre social en général. Le social croise également l'urbanisme, c'est sur ce terrain que s'illustrent d'autres conflits d'intérêt.

Un besoin en logement social grandissant

En 2060, une personne sur 5 sera âgée de plus de 65 ans. Deux personnes sur 3 vivront en ville, et à peu près une sur deux sera en âge de travailler. Il faudra planifier les besoins de cette population estimée à 45 millions. L'incidence la plus directe est une modification du paysage urbain, avec une prolifération des villes moyennes. Les 2/3 de la population seront des citadins, les villes devront en tenir compte. Le taux d'urbanisation atteindrait dès 2014 65,1% puis 71,6% en 2060 contre 29,2% en 1960.

Actuellement, il s'ajoute chaque année un demi-million d'habitants, dont 400.000 en zone urbaine. La population marocaine en 2010 devrait être de 33,2 millions. Pour faire face à cette forte poussée démographique, il faut un taux de croissance annuel de 6%.

Globalement, durant un siècle (1960 à 2060), la population urbaine serait donc multipliée par près de 10, alors que la population rurale sur la même période devrait à peine doubler. La population urbaine, qui était de 13,4 millions en 1994, devrait franchir le cap des 26 millions dès 2024 pour atteindre 32,5 millions vers 2060.

Le déficit total en logement à satisfaire était d'environ 550.000 en 1982, 818.000 en 1987. Il était de 700.000 en 1998. Les besoins annuels à satisfaire sont en moyenne de 200.000 logements. Mais en moyenne seulement 52.000 logements "autorisés" sont réalisés chaque année (et environ 10.000 autres clandestins ou "non-autorisés"), consommant environ 1.300 hectares par an, et 8 milliards de Dirhams. De plus, le nombre optimal de personnes par logement baisse constamment, passant de 4,8 en 1987, à 4,6 en 1992, pour atteindre 4 en l'an 2005. En réalité, ce nombre était de 5,5 personnes en 1990. La part de la population urbaine s'accroît, passant de 30% du total en 1960, à 45% en 1983, et 52% en 1998, et très probablement à 60% en 2005. Paradoxalement, la part des "propriétés" et "copropriétés" a évolué de 37% du total en 1971 à 41% en 1982. Et la part du "locatif" a dans le même temps diminué de 54% à 47%. Tandis que les constructions en "dur" sont passées de 77% du total à 87%.

Le secteur privé arrive à peine à construire 20.000 logements par an. Le recensement de 1992

1) Le Dahir du 24 novembre 1994 instituant le Conseil Consultatif chargé du Suivi du Dialogue Social. Cf. Déclaration du 1er Août 1996.

a permis de dénombrier 1.008 bidonvilles de 135.560 "zribas" qui abritent 160.300 ménages. La population domiciliée dans ces bidonvilles est estimée à 858.266 personnes, soit 6,8% de la population urbaine totale (ce taux était de 12,8% en 1982 et 7,9% en 1989). Nous pouvons donc noter une nette régression de l'importance des bidonvilles". Les statistiques font apparaître une baisse de la population bidonvillose d'environ 22% en l'espace de dix ans, passant ainsi de 204.100 ménages en 1982 à 160.300 en 1992 (chiffres du recensement de 1992).

Le programme des 200.000 logements est en phase de concrétisation. Participent à ce programmes les organismes sous tutelle du Ministère de l'Habitat (OST), les collectivités locales et le secteur privé.

Les explications de ce déficit renvoient à une palette des variables relevant de domaines divers : l'économique, le juridique, le démographique, le financier, le sociologique... Inadéquation de l'offre et de la demande, rapports locataire-propriétaire, crise, marasme... les mots et les analyses s'embrouillent dès qu'il s'agit d'écrire sur le logement. La croissance démographique et la pauvreté sont liées, c'est inéluctable. Au Maroc, près de 4 millions de personnes vivent avec moins de 2.700 DH par an.

Le Maroc est en période de transition démographique. Cette phase de transition démographique se traduit par un processus de modernisation. Elle se manifeste également par une urbanisation qui affaiblit la famille traditionnelle au profit de l'individu. Cette urbanisation rapide se caractérise par une forte concentration de la population sur le littoral atlantique, notamment entre Casablanca et Kénitra, une forte croissance des petites et moyennes villes et une accélération de l'exode rural. Face à ce phénomène, le Maroc trouve une grande difficulté à offrir les emplois, les logements et les services de base au nombre croissant de jeunes citadins ou de personnes non qualifiées arrivant des campagnes.

Près de 14% des ménages au Maroc résident actuellement dans des habitations insalubres. La mise en place par les pouvoirs publics d'organismes spécialisés dans la construction, tels que l'ERAC ou Attacharouk, s'inscrit dans la politique d'organisation du parc immobilier au Maroc.

Le dialogue social : une culture à renforcer

L'instauration du dialogue social entre les partenaires économiques tourne autour de trois grands points : les logements sociaux, la couverture sociale et la révision des SMIG et SMAG. Le dialogue social avait abouti à la constitution d'une commission mixte chargée du logement social. Sa stratégie est basée sur la contribution des trois partenaires: CGEM, syndicats et gouvernement. Cette politique du logement social s'articule en effet autour de trois axes. Le premier concerne la provision des entreprises qui sera affecté à une caisse commune. Une disposition de la loi sur l'imposition des sociétés leur accorde en effet la possibilité d'effectuer des provisions de l'ordre de 3% sur les résultats bruts de l'exercice. Ce pourcentage est destiné à accorder des prêts aux salariés pour l'achat d'un logement Le second axe a trait aux syndicats qui ont accepté d'instaurer, à l'instar des pays européens, un prélèvement de 1% sur les salaires des secteurs public et privé. Le troisième axe touche le gouvernement qui a décidé de consacrer 2% du budget d'équipement de l'Etat pour aider les salariés à acquérir un logement. La provision pour le logement des salariés Une disposition de la loi sur l'imposition des sociétés prévoit que les entreprises peuvent constituer des provisions de l'ordre de 3% sur les résultats bruts⁽²⁾. Les provisions constituées doivent être affectées en priorité et à concurrence de 50% au moins de leur montant aux logements économiques.

2) L'article 7 bis précise les modalités: "sont considérées comme déductibles les provisions constituées dans la limite de 3% du bénéfice fiscal, avant impôt, en vue d'alimenter un fonds destiné à l'acquisition ou à la construction par l'employeur de logements affectés aux salariés de l'entreprise à titre d'habitation principale, ou l'octroi auxdits salariés de prêts en vue de la construction ou l'acquisition de logements".

Des écueils à aplanir

Le développement du logement social destiné aux salariés est tributaire d'une batterie de mesures. Certaines relèvent du structurel d'autres sont à même d'être résolues moyennant des mesures législatives et réglementaires.

(i) Le **statut du salarié** et son faible pouvoir d'achat conjugué à son instabilité complique la mise en place de toute stratégie pour l'accession des salariés au logement social. Les statistiques de la CNSS indiquent que 40% des salaires sont en deçà du SMIG. Celui-ci se détermine à partir d'une rémunération horaire garantie et non mensuelle. Autrement dit, l'employeur peut s'engager à payer le minimum horaire, mais n'est pas tenu à garantir les 208 heures de travail mensuel.

(ii) Le problème **financier** constitue l'une des pommes de distorde quant à la réalisation du programme d'accession des salariés au logement social. Le mécanisme de financement du logement social ne répond plus aux contexte actuel de la vie sociale. Il est à la fois complexe et lourd. Une batterie de mesures indirectes concernent essentiellement l'acqureur (exonération de TVA, ristourne sur les emprunts, réduction des droits d'enregistrement...). Une population non négligeable est exclue du champ d'application en raison de son faible pouvoir d'achat ou de son revenu informel, Le logement social souffre d'un mal profond: le financement.

(iii) Nombre d'études montrent que **l'immobilier** (surtout les terrains) dans l'état actuel des choses par sa cherté et par sa rareté dans les villes constitue un blocage non moins important au développement du logement social⁽³⁾.

En effet, faut-il rappeler qu'au cours des années 70 et 80, un ajustement extrêmement souple aurait été trouvé pour satisfaire les différents segments de la demande. La politique du laissez-faire dans la production clandestine du logement a permis au secteur privé de répondre au plus près à la demande telle qu'elle est exprimée par les couches basses de la population. Le libéralisme, dans sa version la plus large, aurait ainsi réussi à configurer assez finement l'offre et la demande. Le ralentissement actuel de la production du logement informel ne serait-il pas un facteur aggravant de la crise du logement social? L'étude présente devrait, entre autres, répondre à cette interrogation et suggérer d'autres modalités quant à la mise en place d'autres formules (locales) pour l'accession des salariés au logement social.

(iv) **Le partenariat.** Afin d'augmenter la capacité de production des logements sociaux, le Département de l'Habitat a lancé le partenariat entre les OST et les promoteurs privés. Nombre d'entreprises ne cachent pas leurs inquiétudes. L'intérêt du partenariat est de lancer des programmes qui reposent sur une assiette foncière assainie et un cahier des charges.

Le développement du partenariat public-privé doit permettre de drainer une partie de l'épargne vers le financement de l'habitat. Le renforcement du partenariat public-privé et le développement de fonds locaux doivent permettre de drainer une partie de l'épargne vers le financement de l'habitat.

Les projets de construction de logements sociaux initiés par les opérateurs privés semblent se multiplier. Aux quatre coins du pays, tout semble indiquer en effet que les programmes de construction de logements sociaux semblent être mis définitivement sur les rails. Cette fois-ci, l'initiative ne vient pas exclusivement des ERAC, mais d'industriels privés qui trouvent dans la plate-forme de 200.000 logements une opportunité de croissance⁽⁴⁾

3) L'immobilier c'est d'abord le terrain, ensuite le terrain, et enfin le terrain. C'est ainsi que M. Sekkat, parlant au nom de l'ALPIM (Association des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc) résume la situation. Le terrain est rare dans les villes, et quand on en trouve, il est très cher et grève le coût des projets sociaux ou résidentiels. Une situation vieille de 20 ans.

4) Le programme des 200.000 logements concerne une population à faible revenu. Il s'agit de logements décents dont le prix n'excède pas les 200.000 Dirhams et dont la superficie est au minimum de 70m². Une stratégie a été élaborée par le Ministère de l'Habitat pour concilier prix et qualité.

(v) **Une contribution publique mieux ciblée** : L'Etat est interpellé dans ses fonctions comme puissance publique qui légifère et réglemente la fiscalité notamment. La batterie de mesures fiscales destinée à encourager la production de l'habitat social est très précise. Elle émane d'ailleurs souvent de responsables de l'Administration. Sont ainsi proposés des réaménagements de la TVA, de la taxe d'habitation, de l'IGR, de l'enregistrement.

Quels financements faut-il alors mettre en place? - Il devient urgent de trouver de nouvelles formules plus adaptées. Il faut commencer par élargir la population éligible. Il ne faut plus tenir uniquement compte de la solvabilité de l'individu demandeur du crédit, " mais plutôt solvabiliser la famille bénéficiaire du logement ". Toute politique de logement, social ou autre, suppose au préalable de résoudre l'équation du financement. Les difficultés rencontrées lors de la mise en place du financement de la première tranche des 200.000 logements, notamment, auront permis de montrer les faiblesses des mécanismes actuels, orientés plus vers le financement à court terme qu'à long, et la nécessité de développer les systèmes d'épargne-logement. En revanche, les contributions étatiques doivent être mieux ciblées. Le financement du logement social est remis sur le tapis dans les réunions du dialogue social. Si tout le monde est d'accord sur le principe d'une contribution tripartite (Etat, syndicats et patronat), ses modalités de perfectionnement doivent être renforcées.



ANS VESTISSEMENTS DUCTIFS

, premier investisseur institutionnel
s, convertit ses dépôts à vue en
à moyen et long terme sous forme
nements sur les marchés financiers et
nts directs physiques.

diaire financier et promoteur
issements, la CDG fructifie ses
au profit de :

ents :

i dépôts jouissent de liquidité et de
té inégalées

en tant que souscripteur aux bons
or et animateur majeur du marché
IX, participe activement dans le
nent de la dette de l'état, en plus de
issement dans les secteurs
res (logement social)

r productif :

fite d'un savoir- faire important en
de montage et de financement des
issements dans divers secteurs
industrielles)



صندوق الإيداع والتدبير
CAISSE DE DEPOT ET DE GESTION