

«Ijar» relance le logement locatif

● Le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville a élaboré «Ijar», sa nouvelle stratégie de dynamisation du secteur locatif au Maroc.

Les ménages locataires au Maroc ne cessent de baisser. En 2012, 24% des ménages vivaient dans des logements en location; en 2014, ce taux a baissé à 21,7%. Cette tendance s'est accentuée depuis le lancement de la politique publique d'accès à la propriété, corré à la faible offre en logement locatif depuis les années 80. Ce taux de locataires au Maroc est en deçà de la part minimale de 25% prévue par les standards internationaux pour sécuriser le marché immobilier dans un pays. Tel est le constat de la Banque mondiale:

«Depuis 2002, nous accompagnons le Maroc dans sa politique de logement. La thématique du locatif était une priorité depuis dix ans. Vu les réalisations dans les autres parties de cette politique, le locatif demeure le parent pauvre de ces nombreuses réformes», observe Loic Chiquier, responsable global du secteur du financement du logement à la BM. Pour pallier les déficits au logement locatif, le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville (MHPV) a présenté, le 25 mai à Rabat, sa future stratégie pour ce type de logement.

Soutien public

Intitulée «Plan Ijar» et préparée en partenariat avec la Banque mondiale (BM), cette stratégie vise plusieurs objectifs: renforcer la diversification de l'offre en logements, accompagner la mobilité des ménages et des jeunes, sécuriser le marché de l'immobilier, rétablir la confiance entre le locataire et le bailleur, disposer d'une offre locative abordable et alléger l'effort locatif des ménages. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, la nouvelle vision du département de l'Habitat s'articule autour de cinq piliers: le cadre juridique, la promotion du parc, la sécurisation des loyers, le soutien aux locataires et la bonne gouvernance. Le premier pilier a déjà été réalisé en février 2014 avec l'entrée en vigueur de la loi n°67.12, régissant la relation entre le bailleur et le locataire. Ce plan tire les conclusions des expériences précédentes en matière de soutien au locatif. Les lois de Finances (LF) 2012 et 2013 ont prévu des dispositifs fiscaux qui n'ont pas rencontré le succès escompté. Le régime fiscal actuel propose aux promoteurs immobiliers souhaitant investir dans le locatif un abattement de 40% au profit du bailleur sur le montant du revenu foncier brut. En contrepartie, le promoteur doit s'engager dans le cadre d'une convention d'une durée minimale de 8 ans et d'une durée maximale de 20 ans pour construire au moins 20 logements de Faible valeur immobilière (FVI) et 25 logements sociaux. Le montant de ces loyers ne doit pas dépasser 700 DH pour les FVI et 1.200 DH pour les logements sociaux. Le promoteur bénéfi-

cie également de l'exonération de l'IS/IR de ladite location et de toute plus-value résultant de la cession du logement au-delà de la période de 8 ans. «Ce dispositif n'a pas connu l'adhésion des opérateurs», constate Nabila Lamrini, directrice de la promotion immobilière au MHPV. Ce département a revu sa copie et propose désormais un nouveau dispositif. Il prévoit la hausse, des loyers des logements à 140.000 DH, de 700 à 1.000 DH et du loyer des logements sociaux de 1.200 à 2.000 DH. Ce schéma proposé permettra d'améliorer le rendement locatif de 4,06 à 6,4%. Parallèlement à ce changement, le MHPV veut accroître le parc de logement locatif à 25% de l'ensemble des logements. «Nous visons le développement de 153.000 logements dont 20% seront réalisés par l'État et le reste en PPP ou par le secteur privé», annonce Lamrini. Le ministère envisage également de créer une société publique pour gérer les logements locatifs. Cette possibilité a été évoquée par Nabil Benabdellah, ministre de l'Habitat. «Nous pensons créer un mécanisme pour promouvoir le logement à loyer modéré. Cette mesure peut passer soit par la création d'une société publique dédiée à cette mission (cette entreprise serait, le cas échéant, une filiale du groupe Al Omrane), soit par le recours à l'expertise et savoir-faire des filiales de la CDG, notamment Dyar Mansour. Ces hypothèses sont débattues au sein de notre département», lance le ministre. Et d'ajouter: «Ne compter que sur l'initiative privée pour promouvoir le locatif limite nos possibilités d'action. Pour ces raisons, toutes les pistes seront étudiées pour parvenir aux meilleurs dispositifs».

PAR SALAHEDDINE LEMAIZI
s.lemazi@leseco.ma

Un antidote à la bulle immobilière

Le faible taux de locataires au Maroc inquiète. «Cette situation fragilise l'économie du pays et génère une bulle immobilière qui se transforme en bulle financière», prévient le MHPV. Cette situation a été vécue très durement par les pays de l'Europe du Sud. Ces pays connaissent le nombre de locataires le plus bas. Ainsi, le Portugal (25,1%), la Grèce (22,8%) et l'Espagne (17%) sont ceux qui ont le plus souffert de la crise économique mondiale. Les pays de l'Europe du Nord ont mieux résisté au choc immobilier de 2008. Par exemple, l'Allemagne connaît un des taux les plus élevés de locataires dans le monde. Ce pays enregistre 46,8% de locataires, suivi de l'Autriche (42,6%). D'autres pays se distinguent par une politique de promotion de la location comme la Turquie (39,3%) ou la France (38%).