

Grand angle

Logement urbain

1,35 million d'unités à l'horizon 2020

● C'est le rush au ministère de l'Habitat. Les prévisions du ministère estiment le parc du logement global à produire, à l'horizon 2020, à 1,35 million d'unités. Un scénario ambitieux pour une courte période. Le ministère semble privilégier un scénario plus raisonnable visant à atteindre 2,1 millions de logements sur 10 ans.



Le département de Nabil Benabdallah se dote d'une véritable boussole concernant ses politiques de l'habitat. Plusieurs études et enquêtes nationales ont été menées durant ces dernières années. Après l'enquête de satisfaction concernant le relogement des bidonvillois et celle sur le parc national urbain, le département de l'Habitat s'apprête à révéler son enquête portant sur la demande en logement. «*Il s'agit de l'étude la plus importante à ce niveau. Elle a nécessité un budget global de 14 MDH et devrait être présentée avant la fin de ce mois de février*», affirme une source proche du dossier. L'objectif est de donner à l'Exécutif une meilleure visibilité concernant le développement du secteur de l'immobilier durant les prochaines années. Les premiers résultats de ces études font état d'un besoin grandissant en logements pour les prochaines années. «*L'exode rural devrait se poursuivre vers les différentes villes du royaume, au sens large du terme, et c'est là que se jouera le match durant les prochaines années*», explique le ministre de l'Habitat. Partant de ce constat, les prévisions du

ministère tablent sur un parc logement global à produire à l'horizon 2020 de 1,3 millions d'unités. «*Un scénario ambitieux vu la durée de 5 ans. C'est pratiquement impossible aujourd'hui car cela nous demanderait de produire 300.000 logements par an*», estime Nabil Benabdallah. Un autre scénario, beaucoup plus étalé dans le temps, se donne pour échéance 2030 pour atteindre un total de 2,9 millions de logements. Enfin, un scénario intermédiaire plus raisonnable voudrait atteindre 2,1 millions de logements sur 10 ans. Quel que soit le scénario retenu, la production moyenne des logements pour résorber le déficit et répondre aux nouveaux besoins est de 270.317 logements par an à l'horizon 2020 et de 193.693 logements par an à l'horizon 2030. D'ailleurs, la segmentation des prévisions montre que l'essentiel de l'effort pour pallier les besoins en logements au niveau national est à porter sur l'habitat social, et ce quel que soit le scénario retenu, la région ou la ville.

500.000 logements à raser

Ces besoins en nouveaux logements ne constituent pas le seul

défi auquel devront répondre les politiques publiques. L'enquête nationale sur le logement a mis en exergue de sérieux déficits de salubrité dans le parc actuel. Alors même qu'il s'agit d'un parc relativement jeune (68% des logements urbains sont âgés de moins de 30 ans), près du tiers de ce parc présente un déficit à un niveau d'insalubrité ou un autre. Ainsi, 554.203 logements principaux (12%) sont concernés par une «*pathologie extrême*» et seraient à raser et à reconstruire. 444.160 logements présentent une habitabilité limitée en ensoleillement, ventilation et éclairage naturel (10%) et presque autant de logements sont localisés dans un environnement nuisible - zone infestée ou polluée (9%). Il est à noter que 5 anciennes régions totalisent 63% des logements à pathologie extrême en 2012 (Grand Casablanca, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, Tanger-Tétouan, Fès-Boulemane et Marrakech-Tensift-Al Haouz). «*Nous devons nous adresser en priorité à cette question qui fait partie de notre politique sur l'amélioration de l'existant*», précise le ministre. À ce titre, la question de la qualité esthétique et architecturale du logement urbain se pose avec acuité. «*Cette question demeure liée au degré de développement de la population et aux goûts propres des acquéreurs. C'est quelque chose d'important, mais ce n'est pas notre priorité. Aujourd'hui, nous ne pouvons pas agir sur les habitudes en la matière sachant que l'auto-construction est la pratique la plus développée auprès des citoyens*», conclut Benabdallah. ●

●●●
Quel que soit le scénario retenu, la production moyenne des logements pour résorber le déficit et répondre aux nouveaux besoins est de 270.317 logements par an à l'horizon 2020 et de 193.693 logements par an à l'horizon 2030.

POINT DE VUE



Nabil Benabdallah
Ministre de l'Habitat
et de la politique de la ville

La qualité des logements doit s'améliorer

Les trois études que nous avons menées permettront d'influer de manière fondamentale sur la politique publique. Aujourd'hui, nous faisons ressortir les points les plus importants aussi bien dans le cadre de l'étude sur la satisfaction, par rapport au relogement des bidonvillois, qu'à l'étude sur le parc urbain ou encore celle sur la demande en logement qui sera bientôt présentée. Sur la base de ce travail, les politiques publiques doivent réfléchir et prendre des initiatives réglementaires et fiscales, mais aussi au niveau des règles d'urbanisme, de partenariat public-privé ou encore de répartition géographique. Il apparaît à travers ces études que les politiques qui ont été menées durant ces dernières années ont été efficaces. Maintenant, ces résultats peuvent encore être améliorés pour faire en sorte que nous puissions continuer à réduire le déficit. Je rappelle que nous sommes passés d'un déficit de 1,2 million de logements en 2004 à près de 500.000 aujourd'hui, et que nous allons certainement atteindre les 400.000 d'ici la fin de l'année conformément aux objectifs contenus dans le programme gouvernemental. Nous devons également améliorer la qualité de ces logements et résoudre quelques problèmes liés au degré relativement élevé de constructions pathologiques. Ce phénomène concerne plus de 500.000 unités sur lesquelles nous devons agir. ●