

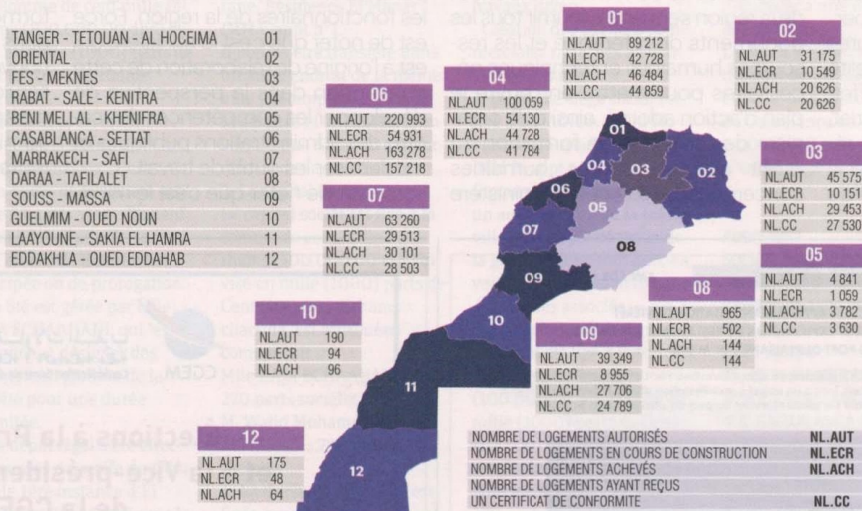
Habitat

Un plan de relance en vue

● Des concertations avec les acteurs-clés vont bientôt démarrer. Le conseil national de l'habitat, paralysé depuis des années, sera réactivé avant fin juin. Il s'agit de relancer le secteur pour limiter les dysfonctionnements et améliorer l'offre en logement.

Le système de l'habitat social s'essouffle. L'expression employée par le ministre de l'Aménagement du territoire national, l'Urbanisme, l'Habitat et la Politique de la ville, lors de la présentation des résultats d'une étude sur les programmes des logements sociaux, en dit long sur les problématiques dont souffre le secteur et la nécessité de revoir ses mécanismes et gouvernance. L'offre actuelle ne répond pas aux besoins de la population; notamment les plus démunis et la classe moyenne qui n'a pas encore une offre qui lui est adaptée. À cela s'ajoute la question de la qualité qui se pose également avec acuité en termes non seulement de construction mais aussi de localisation et d'environnement urbain.

CARTOGRAPHIE DU PROGRAMME DES LOGEMENTS SOCIAUX A 250.000 DH SELON LA REGION A FIN 2017



SOURCE : MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ronnement urbain. Les problématiques du coût, du financement, du foncier, des démarches administratives et de la durabilité ne sont pas en reste. En outre, le volet de l'habitat rural n'a pas eu l'attention qu'il méritait, comme le souligne Abdelahad Fassi Fehri, ministre de tutelle. Plusieurs questions se posent: comment améliorer l'offre en logement? Comment mettre fin à l'iniquité territoriale en matière de logement social? Faut-il mettre en place de nouveaux mécanismes fiscaux après la fin du système actuel qui arrive à terme en 2020?

Plan concerté

Ces interrogations feront l'objet de réflexions lors des rencontres de concertations dès le mois de mai, avec les professionnels et le secteur bancaire. Le conseil national de l'habitat qui existe depuis 2002 et qui s'est réuni une seule fois sera réactivé avant fin juin. «C'est l'instance naturelle de concertation avec les professionnels», précise le responsable gouvernemental. À l'issue de la réunion du conseil, le plan de relance du secteur de l'habitat sera mis en place, basé sur les conclusions des concertations et des recommandations du rapport de la cour des comptes sur le logement social. Les résultats de l'étude relative à l'évaluation des programmes de logements sociaux à 250.000 et 140.000 DH seront également pris en compte. Cette étude, contestée par les professionnels, évalue l'impact des programmes engagés par l'État sur les populations cibles dans l'objectif d'améliorer et orienter la politique publique en matière de production de logements et de répondre à une demande diversifiée. La révision du mécanisme de suivi et de réalisation des logements sociaux s'impose. Il s'avère, donc, de développer une vision régionale. Actuellement, l'offre du logement n'est pas équitable. 70% des logements à 250.000 DH achevés sont concentrés dans les régions de Casablanca-Settat, Tanger-Tétouan-Al Hoceïma et Rabat-Salé-Kénitra.

Impact économique

Sur le plan économique, le programme à 250.000 DH a permis de créer de la richesse pour plus de 107,3 MMDH, soit 13,4 MMDH par an (42,2% de la valeur ajoutée du secteur du bâtiment, 26,5% de celle de BTP et 1,6% du PIB national). Il a participé à la formation du capital fixe avec 145,1 MMDH. Quant au programme à 140.000 DH, il a généré une production de l'ordre de 12,7 MMDH; soit 1,3 MMDH par an, et créé une valeur ajoutée annuelle de 532 MDH (1,7% de la valeur ajoutée du secteur du bâtiment, 1% de celle du BTP et 0,1% du PIB national).

Recommandations phares

L'étude suggère de définir la cible précise du logement à 250.000 DH en vue de structurer l'intervention publique (2 à 4 fois le SMIG). Il est aussi proposé la révision de la superficie minimale des logements et la souplesse en matière d'af-

féctation des surfaces. S'agissant du logement à 140.000 DH, il est conseillé de réviser les mesures incitatives au profit des promoteurs immobiliers qui ne se bousculent pas au portillon, en raison de la faiblesse de leur marge sur ce produit. Il faut également réfléchir à la révision de la superficie moyenne de ce type de logement. Sur la question des prix des appartements, il faut diversifier l'offre selon

les spécificités de chaque région. Par ailleurs, les professionnels appellent à trouver des solutions à plusieurs problématiques dont celles des stocks invendus. À cet égard, la location est l'une des pistes suggérées. Quant à la question de la qualité qui fait défaut au logement social, sa résolution n'est pas de tout repos car fortement liée aux coûts tant du foncier que des matériaux utilisés, de

l'avis de certains experts et professionnels. Des efforts sont à déployer au niveau de l'architecture et aussi de l'urbanisme. Il faut également prendre en considération la question de la mobilité et de l'accès aux services de base. La qualité est l'un des points essentiels dans le prochain plan de relance. ●

PAR **JIHANE GATTIOUI**
j.gattioui@leseco.ma

Logements sociaux en chiffres

Le programme des logements sociaux à 250.000 DH a connu la mise en chantier depuis 2010 de 579.122 unités dont 366.462 achevées et 212.660 en cours de réalisation. L'offre annuelle moyenne en logement social est de l'ordre de 46.000. 92% des programmes sont réalisés par des promoteurs privés. Depuis 2010 et jusqu'à fin 2017, le nombre total des conventions contractées avec les promoteurs s'élevait à 1.114. Quelque 27.700 emplois ont été créés par an entre 2010 et 2017. Quant au programme à faible valeur immobilière (140.000 DH), il a permis la mise en chantier depuis 2008 d'uniquement 38.387 unités dont 28.549 achevées et 9.838 en cours de réalisation. L'offre annuelle moyenne est de 2.860 logements. 72% des logements achevés sont construits par les promoteurs publics. 91% des logements achevés se situent dans cinq régions: Fès-Meknès, Souss-Massa, Casablanca-Settat, Marrakech-Safi et l'Oriental.