



Le gouvernement réalise une étude à deux années de la fin du programme

Logements sociaux: Les tops et les flops

Près des ¾ des acquéreurs apprécient l'apport du programme de logements sociaux à 250.000 DH. En effet, 74% des acquéreurs déclarent être moyennement satisfaits ou même très satisfaits (11%).

Mohamed Badrane
mbadrane@aujourd'hui.ma

L'heure est au bilan pour le gouvernement concernant les programmes de logement social. Le ministère de l'aménagement du territoire national de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville vient de dévoiler les résultats d'une étude sur le programme de logements sociaux à 250.000 DH initié dans le cadre de la loi de Finances 2010 ainsi que le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 DH (FVI), étalé sur

la période 2008-2020. S'agissant des logements sociaux à 250.000 DH, il ressort de l'étude que depuis 2010, année du lancement et jusqu'à fin 2017, le nombre total de conventions contractées avec les promoteurs s'élève à 1.114 conventions. La structure globale des conventions contractées selon le statut juridique des promoteurs révèle une prédominance des promoteurs privés dont la part s'élève à 96%. Cela dit, l'étude révèle une disparité concer-

nant la répartition des projets sur le plan régional. «L'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, 70% des logements achevés dans le cadre du programme des logements sociaux à 250.000 DH se situent dans les régions de Casablanca-Settat (45%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (13%) et Rabat-Salé-Kénitra (12%)», lit-on dans le document. Concernant la satisfaction des clients, l'étude montre que «près des ¾ des acquéreurs apprécient l'apport du programme de logements sociaux à 250.000 DH. En effet, 74% des acquéreurs déclarent être moyennement satisfaits ou même très satisfaits (11%). Toutefois, on enregistre un taux d'insatisfaction de l'ordre de 26%. Dans un autre registre, l'étude réalisée concernant le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 DH montre les limites de ce programme». Dans ce sens, le ministère nous apprend que «le bilan des logements achevés du programme des logements de 140.000 DH montre que l'objectif initial (129.138 unités à l'horizon 2020) a atteint à peine 22,1%». De même, «l'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, 91% des logements achevés dans

le cadre du programme des logements de 140.000 DH se situent dans les régions de Fès-Meknès (27%), Souss-Massa (22%), Casablanca-Settat (17%), Marrakech-Safi (16%) et l'Oriental (9%)». Sur le volet de la satisfaction client, l'étude de la tutelle nous fait savoir qu'il y a «des disparités marquées selon les régions pour les logements à faible valeur immobilière. Les taux de satisfaction les plus élevés sont enregistrés dans les régions de Guelmim-Oued Noun (100%), Béné Mellal-Khénifra (100%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (96%) et Marrakech-Safi (94%). Les taux les plus élevés d'insatisfaction sont signalés dans les régions de Fès-Meknès (51%) et l'Oriental (36%)».

“

Le logement à 140.000 dirhams a montré ses limites. L'objectif initial, à savoir 129.138 unités à l'horizon 2020, a atteint à peine 22,1%.

Un manque à gagner énorme pour l'Etat



Selon l'étude du ministère de l'habitat, les dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat se sont traduits par un manque à gagner important pour le Trésor public et les collectivités territoriales, au titre du programme des logements à 140.000 DH, atteignant 745 millions DH (sur la période 2008-2017).

Concernant la répartition de ces manques à gagner cumulés, l'étude montre qu'ils sont de l'ordre de 656 millions DH pour l'Etat et 89 millions DH pour les collectivités territoriales. Les

manques à gagner cumulés au titre du programme de logements sociaux à 250.000 dirhams sont encore beaucoup plus importants selon l'étude.

Celle-ci révèle que les dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat se sont traduits par un manque à gagner considérable pour le Trésor public et les collectivités territoriales atteignant 25,8 milliards DH (sur la période 2010-2017). Ces manques sont répartis comme suit: l'Etat (23,6 milliards DH) et les collectivités territoriales (2,2 milliards DH).

Genèse

Depuis plus de deux décennies, le Maroc a engagé une politique à la fois pour lutter contre le stock d'habitat insalubre et pour faire face à la nouvelle demande des couches sociales à revenus modestes. Pour ce faire, l'Etat a initié des programmes d'envergure d'habitat social en les favorisant et en les soutenant, à travers une panoplie d'avantages accordés aux promoteurs et aux ménages acquéreurs. Dans ce cadre, le programme de logements sociaux à 250.000 DH, initié dans le cadre de la loi de Finances 2010 et s'adressant à une large frange de la population, avait

comme objectif la production de 300.000 logements sociaux sur la période 2010-2020, soit un investissement global de 60 milliards DH. En outre, l'Etat a lancé en 2008 le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 DH (FVI), en vue de la production de 130.000 logements sur la période 2008-2020. Les logements produits dans le cadre de ce programme sont destinés, à titre d'habitation principale, aux ménages dont le revenu mensuel ne dépasse pas deux fois le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) ou son équivalent.

