

Plan de relance de l'habitat.

La mise en œuvre, un défi de taille!

Annoncé en avril dernier, le plan de relance de l'habitat est enfin sur les rails. Le plus grand défi pour le ministère de tutelle est de concrétiser les objectifs de la nouvelle feuille de route qui vise à mettre fin aux dysfonctionnements et améliorer l'offre en logement. Des mesures imminentes devront être prises par le gouvernement.

Jihane Gattoui

j.gattoui@lesecco.ma

Les objectifs du plan de relance de l'habitat sont ambitieux. Le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Abdelahad Fassi Fihri, réussira-t-il à les concrétiser pour mettre fin à la crise que connaît le secteur depuis des années ? Rien n'est moins sûr. Déjà, les mesures proposées ne figurent pas dans le projet de budget de 2019. Selon une source interne, le ministre progressiste n'est pas parvenu à convaincre ses collègues de la nécessité d'introduire quelques points de la nouvelle feuille de route dans le projet Loi de finances qui fait déjà grincer des dents auprès des professionnels et des citoyens. Malgré



Abdelahad Fassi Fihri, ministre de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville

tout, le responsable gouvernemental a affiché la mine des grands jours, hier à Rabat, lors de l'ouverture du Conseil national de l'habitat. Une instance qui a été gelée pendant plus de 12 ans alors qu'elle doit se réunir au moins une fois par an. Fassi Fihri a même an-

noncé que le gouvernement allait, bientôt, mettre sur la table une nouvelle initiative visant la révision et l'élargissement de certaines incitations fiscales relatives au logement social pour cibler les PME, le milieu rural et les centres émergents. Aucun détail ne filtre pour le moment sur les nouvelles mesures qui pourraient probablement être introduites dans le projet de budget.

Révision du système de financement

La mise en œuvre de la nouvelle feuille de route risque de prendre du temps. Pour qu'il soit opérationnel, le plan de relance du secteur, qui devait être enrichi et approuvé par le Conseil national de l'habitat, nécessite la mise en place d'un plan exécutif précisant non seulement les responsabilités, les délais et les bénéficiaires mais aussi les sources de financement. À cet égard, la nouvelle approche du gouvernement vise le recadrage du dispositif d'encouragement de l'État pour cibler les strates sociales à revenus faibles et limités. Il s'agit aussi de cibler les couches moyennes, selon le chef de gouvernement Saâd Ed-dine El Othmani. L'objectif est d'optimiser l'appui financier de l'État et les investissements publics dans le secteur pour générer non seulement des retombées so-

ciales mais surtout des gains matériels. La capitalisation sur les acquis s'impose. L'appui de l'État entre 2005 et 2015 au secteur de l'habitat et la promotion immobilière qui est de 115,8 MMDH a généré un rendement de 168,5 MMDH au profit des finances publiques. Il est temps de promouvoir davantage ce rendement. À ce titre, la secrétaire d'État chargée de l'habitat, Fatna Lkhiyel est formelle: le recours à l'appui public en tant qu'investissement doit être tributaire d'un rendement concret.

Les détails du plan

Le plan de relance du secteur de l'habitat se base sur six axes. Le premier vise l'accroissement de l'offre et la régulation des marchés fonciers en vue de maîtriser le développement urbain. Il est proposé d'instituer une nouvelle génération de plans d'aménagement plus opérationnels, plus adaptés au rythme de la croissance urbaine et accompagnés d'une stratégie de mise en œuvre institutionnelle et technico-financière. Il s'avère aussi nécessaire de miser sur l'opérationnalisation des zones urbaines nouvelles à travers, entre autres, l'institution d'un fonds destiné au financement de l'urbanisation, l'octroi aux pouvoirs publics d'outils spécialisés en aménagement urbain, la modernisation du texte régissant les associations syndicales des propriétaires urbains... Il faut aussi assurer l'adéquation quantitative et qualitative territoriale de la production foncière. Quelques mesures sont proposées pour assouplir les procédures administratives et promouvoir la production foncière. C'est ainsi que les dispositions du règlement général de construction seront bientôt révisées par le Conseil de gouvernement en vue de responsabiliser davantage la maîtrise d'œuvre dans toutes les phases administratives afin de réduire le nombre des intervenants. Il est également recommandé de plafonner les délais d'un mois maximum pour la délivrance de toute autorisation et d'instituer une instance de recours. Pour améliorer

le ciblage de la production publique et privée, la feuille de route prévoit l'accroissement et la diversification de la production foncière et la nécessité d'assurer son adéquation avec les capacités contributives des ménages. Le système des aides actuelles devra être revu pour tenir compte de la typologie des produits et des spécificités locales. Il faut, en outre, cibler les petites et moyennes villes et adapter les produits à leurs caractéristiques. Une grande responsabilité incombe, par ailleurs, aux opérateurs publics pour accroître leurs interventions dans les territoires qui en ont le plus besoin avec des produits adaptés. D'autres mesures visent la promotion de la mixité sociale et l'intégration urbaine ainsi que la promotion du recyclage foncier et le renouvellement urbain et foncier. Le second axe porte sur l'adéquation

de l'offre à la demande en logements dans le cadre d'une approche territoriale. La concrétisation de cet objectif passe en premier lieu par la redéfinition du logement social, l'élargissement de la notion de l'habitat social et du dispositif d'encouragement aux programmes de mixité sociale et aux logements (défiscalisation totale à condition que le programme porte sur un minimum de logements). Les projets qui peuvent être portés par des coopératives d'habitat devraient bénéficier des encouragements de l'État. Le plan de relance vise aussi l'encouragement pour la promotion du logement solidaire et de l'habitat locatif (dispositifs au profit des classes moyennes, mise en place des garanties de loyers impayés, développement du marché privé d'assurances des risques locatifs, aides à certaines catégo-

ries de salariés pour faciliter l'accès au logement locatif...). À cela s'ajoute l'impératif de dynamiser le parc des logements vacants et de développer l'habitat rural. Le troisième axe de la feuille de route de l'habitat vise l'accroissement de la performance des programmes de résorption et de prévention : mobilisation du foncier public, accompagnement social des ménages concernés, amélioration de la gouvernance des programmes...Le quatrième pilier du plan mise sur la recentration des activités du secteur public et la consolidation de la synergie avec le secteur privé. Le secteur public doit en effet axer son intervention sur les activités d'aménagement et de production foncière. Le repositionnement nécessite une mobilisation en masse du foncier public et l'engagement d'un vaste programme d'acquisition des ter-

rains privés dans les territoires dépourvus de foncier public. Le cinquième pilier du plan a trait à la qualité, la durabilité et l'encadrement juridique et technique. Il s'agit notamment de la révision des cahiers des charges des programmes d'habitat pour promouvoir la qualité et les spécificités territoriales, l'institution d'un statut du promoteur immobilier, la professionnalisation de l'ensemble des intervenants, la réglementation de la sous-traitance...Le dernier axe ambitionne le lancement d'un écosystème pour le secteur de l'habitat et la construction englobant toutes les filières : exploitation des carrières, l'industrie des matériaux de construction, la mise en œuvre par les entreprises du BTP et la promotion immobilière. Cela permettra d'optimiser les coûts et de réduire les délais de production. ●