

SECTEUR DE L'HABITAT AU MAROC

SWOT ANALYSIS

Forces

- Exonérations fiscales pour inciter les promoteurs immobiliers à l'investissement ;
- Elaboration d'un contrat programme 2004-2007 entre les opérateurs BTP et le gouvernement ;
- Ferme volonté des autorités publiques de résorber le problème de l'habitat en général et de l'habitat insalubre en particulier ;
- Valorisation de l'immobilier par les ménages marocains et sa perception comme moyen d'investissement ;
- Présence importante des investissements des MRE dans l'immobilier, soutenue par le Fonds Hassan II pour le développement économique et social ;
- Emergence de puissants groupes nationaux ayant développé un savoir-faire et une qualité de prestations reconnus et primés.

Opportunités

- Existence d'une forte demande pour l'immobilier soutenue par un mouvement de baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers ;
- Population jeune, tranche d'âge (25 ans-40 ans), représentant plus de 24% de la population marocaine et constituée de plus en plus de personnes actives ;
- Taux d'urbanisation en croissance pouvant atteindre 65% à l'horizon 2012 ;
- Coopération active entre les promoteurs immobiliers et les banques commerciales ;
- Rationalisation de l'intervention des établissements publics, incarnée dans une première étape par l'émergence d'une société holding Al Omrane qui chapeautera et coordonnera leurs activités.

Faiblesses

- Faiblesse du taux d'encadrement de la main d'œuvre ;
- Manque d'efficacité de l'appareil réglementaire régissant le secteur locatif ;
- Difficultés au sein des Organismes Sous Tutelle relevant du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme: allongement des délais de réalisation, non compétitivité des prix de vente, surendettement de certains établissements et difficultés de commercialisation ;
- Rareté des ressources foncières et complexité des régimes fonciers dans les zones urbaines ;
- Non respect des normes de construction, de confort et de sécurité.

Menaces

- Lourdeur administrative en matière d'octroi d'autorisations ;
- Renchérissement des prix des matériaux de construction ;

- Dominance du secteur informel dans la promotion immobilière, se répercutant sur les normes de sécurité et de confort ;
- Présence massive d'entreprises étrangères ;
- Effet de spéculation sur le foncier, entraînant une hausse des prix.

Le secteur de l'habitat est une locomotive de développement durable pour le Maroc dans la mesure où il crée de la richesse, génère de l'emploi, mobilise l'épargne des ménages et stimule des effets d'entraînement sur d'autres industries telles que le ciment, les produits métallurgiques, la céramique, le verre, le bois, les matières plastiques...

Conjugué à une croissance démographique soutenue, l'exode rural qui entretient imparablement le développement de l'habitat insalubre, aggrave le déficit en logement auquel est confronté le secteur depuis des années.

A cet effet, l'Etat a mis en place les Organismes Sous Tutelle (OST) du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le programme des 200.000 logements et le Fonds Hassan II pour le développement économique et social pour encourager l'investissement dans l'habitat social.

INTERVENANTS

ORGANISMES SOUS TUTELLE (OST)

Les Organismes Sous Tutelle du Ministère de l'Habitat et l'Urbanisme sont:

ERAC: Les Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction sont au nombre de sept. Ces établissements ont pour mission la dynamisation de la promotion immobilière publique et la stimulation de la promotion immobilière privée.

ANHI: Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre a pour mission le renforcement de l'action de l'Etat en matière de résorption des bidonvilles et la restructuration de l'habitat clandestin.

SNEC: La Société Nationale d'Equipeement et de Construction a été créée en 1987 pour accompagner l'Etat dans les créneaux de l'habitat rural et social et la réalisation de grands aménagements fonciers.

ATTACHAROUK: Cette société d'aménagement, de construction et de promotion immobilière a été créée en 1987 pour prendre en charge le programme de résorption du grand bidonville Ben M'sik à Casablanca.

Par ailleurs, il est à signaler qu'un projet de regroupement des OST en une société holding Al Omrane sera institué et sera accompli en trois étapes :

1. Fusion de l'ANHI, SNEC et ATTACHAROUK ;
2. Création des Sociétés Régionales Filiales ;
3. Et transformation des ERACs en Sociétés Régionales Filiales.

Le projet Al Omrane a pour objectif d'accréditer l'offre foncière destinée à l'habitat social, de doubler le rythme actuel de production de l'habitat social de concert avec le secteur privé et de dynamiser les programmes de résorption de l'habitat précaire.

FONDS HASSAN II POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

Le Fonds Hassan II pour le développement économique et social accorde une importance particulière au secteur de l'habitat et ce, en instituant des projets d'ampleur, portant sur l'axe Casablanca-Kénitra. Ces projets visent l'éradication de l'habitat insalubre enraciné dans le tissu urbain, le renforcement et l'extension des infrastructures urbaines et la garantie d'un logement convenable pour les citoyens.

Notons que plusieurs conventions ont été signées par le Fonds Hassan II. Il s'agit de:

- 16 conventions relatives au financement et à la réalisation des projets d'habitat, portant sur la construction de 13.553 logements, 1.100 commerces et l'aménagement de 10.545 lots sur différentes régions du royaume pour un investissement de 3,3 Md.Dh dont 1,3 Md.Dh financé par le Fonds Hassan II, soit 37% du montant global de l'investissement.
- 2 conventions relatives au renforcement des fonds propres de deux ERACs (Centre et Nord-Ouest), portant sur une enveloppe budgétaire de 200 M.Dh leur permettant de payer une partie de leurs arriérés auprès du CIH.

AUTRES OPERATEURS

La Caisse de Dépôt et de Gestion apporte également son concours financier au CIH et aux OST. Elle participe directement au développement de la promotion immobilière, à travers ses filiales: la Compagnie Générale Immobilière, la Compagnie Immobilière et Foncière Marocaine et la Société de Promotion de l'Habitat Locatif.

Outre ces intervenants, il y a lieu de citer les sociétés de promotion immobilière, les coopératives et les amicales d'habitat, les commerçants, les artisans, les propriétaires fonciers et les ménages.

Afin de défendre leurs intérêts, les entreprises de la promotion immobilière se sont rassemblées dans des associations. Il s'agit de :

ALPIC: Association des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers de Casablanca.

ANAIM: Association Nationale des Agents Immobiliers.

FNBTP: Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics.

FNI: Fédération Nationale de l'Immobilier.

PROGRAMME DES 200.000 LOGEMENTS

Le programme des 200.000 logements a été lancé en 1994 de concert avec les diverses composantes de l'activité de la promotion immobilière. A fin novembre 2000, 1.350 projets ont été avalisés, touchant essentiellement les régions de Casablanca et Tanger, soit 110.609 logements, pour un montant global d'investissement de 20 Md.Dh dont 1.233 projets financés par les opérateurs privés (11,7 Md.Dh). En revanche, les opérateurs publics n'ont réalisé que 123 projets, pour 8,27 Md.Dh, financés à hauteur de 3,5 Md.Dh par les OST et 4,7 Md.Dh par les autres promoteurs publics. Au total, les logements achevés ont porté sur 32.000 unités réalisées par les promoteurs publics et 20.000 par les OST.

Vu les problèmes auxquels ce programme a été confronté, notamment le financement et la commercialisation, les autorités publiques ont établi, par ailleurs, une politique volontariste et rigoureuse en matière d'habitat en formulant des axes stratégiques qui permettent de surmonter les handicaps et les dysfonctionnements dans plusieurs domaines : foncier, financier, fiscal, etc et d'enrayer l'habitat précaire en initiant des programmes de lutte contre l'habitat insalubre.

L'HABITAT INSALUBRE

Selon le Secrétariat d'Etat à l'Habitat, il existe trois types d'habitat précaire: l'habitat non réglementaire, les bidonvilles et les tissus anciens.

A fin 2000, le nombre d'habitats insalubres s'élevait à 690.000 unités, regroupant 770.000 ménages, soit 23,5% des ménages urbains (4 millions de personnes): 450.000 ménages logeaient dans 398.000 habitats non réglementaires et 320.000 dans des bidonvilles et des habitations sommaires, soit 23% du parc logement occupé.

L'HABITAT NON REGLEMENTAIRE

La région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaer compte 20,33% du total national des ménages logeant dans l'habitat non réglementaire, suivie des régions de Souss-Massa-Drâa, l'Oriental et Tanger-Tétouan avec des taux de 18,24%, 16,22% et 10,84% respectivement. Ces quatre régions regroupent les deux tiers des ménages habitant un logement insalubre.

LES BIDONVILLES

Les ménages habitant les bidonvilles sont au nombre de 208.000, soit 6,34% des ménages urbains. Plus de 50% des bidonvilles sont concentrés sur l'axe Kénitra-Safi. La région du Grand Casablanca occupe le premier rang (27,4% du total national) des ménages habitant les bidonvilles, suivie par les régions de Rabat-Salé-Zémour-Zaer (20,4%), Gharb-Chrarda-Beni Hssen (11,1%) et Souss-Massa-Drâa (8,6%).

CHIFFRES CLES

IMPORTANCE DU SECTEUR DANS L'ECONOMIE NATIONALE

Depuis 1997, la valeur ajoutée du BTP n'a cessé de croître en passant de 14,8 Md.Dh à 19,6 Md.Dh, soit un taux de croissance annuel moyen de 4,8% légèrement supérieur à la croissance moyenne du PIB au titre de la même période. Sa contribution dans ledit agrégat s'est donc naturellement améliorée pour se hisser à 4,7% en 2003.

Dans la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF), le BTP a contribué pour 41,8 Md.Dh en 2003 contre 31,2 Md.Dh en 1997. Cette hausse est imputable, essentiellement, au lancement du programme des 200.000 logements. Sur cette période, le bâtiment a participé à lui seul, en moyenne, pour 61,72% dans l'investissement du secteur BTP. Quant à sa part dans la FBCF totale tous secteurs confondus, elle a chuté de 29,40% en 1997 à 26,83% en 2003.

Dans le secteur de l'Habitat, le chiffre d'affaires cumulé des 793 entreprises opérant dans la promotion immobilière est de 6,5 Md.Dh, soit en moyenne 8,2 millions de Dh (M.Dh) par promoteur. Une étude élaborée en 2000 par la Direction de la Promotion Immobilière montre que plus de 50% des promoteurs immobiliers réalisent un chiffre d'affaires de moins de 5 M.Dh et 3% ont un chiffre d'affaires dépassant les 100 M.Dh.

S'agissant des autorisations de construire, leur nombre a enregistré un pic de 41.285 en 2002, en hausse de 8,31% par rapport à 2000. En ce qui concerne les transactions immobilières, le nombre total des ventes est passé de 266.316 en 2000 à 277.163 en 2001, en augmentation de 4,07% pour une valeur de 39.803 M.Dh contre 36.720 M.Dh, soit 8,4%.

EMPLOI

A fin 2002, le secteur BTP a employé en général 439.653 personnes dans le milieu urbain et 207.923 personnes dans le milieu rural. Quant à la branche Promotion Immobilière qui connaît une forte saisonnalité de l'activité inhérente à une demande fluctuante, elle n'a engagé que 11.100 personnes au titre de la même période.

REPARTITION REGIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

D'après une étude effectuée par la Direction de la Promotion Immobilière en 2000, le nombre total de promoteurs immobiliers existant sur les 16 régions du royaume est de 14 promoteurs publics et 779 privés.

C'est dans les régions Grand Casablanca et Tanger-Tétouan où se retrouvent le plus grand nombre de promoteurs, avec respectivement 186 et 184 promoteurs, suivies par les régions Rabat-Salé-Zemmour-Zaer (99 promoteurs) et Fès-Boulmane (82 promoteurs).

STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

La moyenne nationale des ménages propriétaires de logement a augmenté de 56,5% en 1998 à 63% en 2000. 3 régions enregistrent les taux les plus bas des ménages propriétaires de logement. Il s'agit de Oued Eddahab-Lagouira (34,2%), Laâyoune-Boujdour-Sakia-El Hamra (45,3%) et Guélmim-Essamar (47,2%). D'un autre côté, la région Gharb-Chrarda-Béni Hssen a enregistré le plus fort taux de propriété : 79,9%. La moyenne nationale des ménages locataires de logement a stagné autour de 28,2% durant la même période.

FINANCEMENT

Les promoteurs immobiliers misent sur différentes sources de financement pour soutenir leurs activités immobilières. Outre l'autofinancement, leur première source de financement, le crédit bancaire et d'autres formes de crédit (Avances Clients, Crédits Fournisseurs) sont largement sollicités par ces derniers.

FINANCEMENT BANCAIRE

Le système bancaire marocain contribue modestement au développement du secteur de l'habitat. En effet, les crédits à l'habitat ne représentent que 10% à 15% des crédits à l'économie contre 30% dans les pays industrialisés. Ils se répartissent entre les ex-OFS,

notamment le CIH, et les banques commerciales, dont la BCP.

La part du CIH dans le total des crédits à l'immobilier a baissé de 70% en 1990 à 46,5% en 2000. En revanche, la part des banques commerciales dans le financement de l'immobilier a enregistré une nette amélioration, passant de 30% en 1990 à 53,5% en 2000. Cette montée des banques dans le financement de l'habitat s'explique par l'entrée en vigueur de la loi bancaire de 1993, stipulant le décloisonnement de l'activité bancaire.

Entre 1998 et 2003, les encours des crédits bancaires à l'habitat ont augmenté de 66,33%, passant de 24,1 Md.Dh à 40,2 Md.Dh. Durant la même période, les sociétés de financement ont, pour leur part, vu les encours de crédit à l'habitat augmenter de 7,80%, pour s'établir à 1,2 Md.Dh.

A fin 2003, les ex-OFS et la BCP accaparent une part de marché de 54,57% en accordant 21,4 Md.Dh pour le financement de l'immobilier. Il y a lieu de noter que le secteur bancaire connaît récemment une concurrence exacerbée du fait de la tendance baissière des taux d'intérêt et du prolongement de la maturité du crédit allant jusqu'à 25 ans. Les taux d'intérêt varient entre 5,95% et 8,25% pour le variable annuel et entre 7,75% et 9,5% pour le fixe.

MECANISMES DE FINANCEMENT ET D'AIDE AU LOGEMENT

Dans le cadre des aides publiques à l'accession au logement, deux fonds de garantie des prêts pour l'acquisition de logement social ont été créés en 2004, "Fogalogue public" pour les employés et les fonctionnaires du secteur public et "Fogarim" pour la population à revenus modestes et irréguliers.

Par ailleurs, une étude relative à la faisabilité d'un système de micro crédit logement pour le financement de l'habitat social au profit des ménages les plus démunis a été élaborée par le Département de l'Habitat en concertation avec l'USAID Maroc.

Les principaux éléments de cette étude ont trait au montage institutionnel et financier d'un système de micro-crédit pour le financement de l'habitat social, à l'établissement des moyens les plus appropriés pour la mise en œuvre d'outils et de mécanismes et à la mise en place des modes de fonctionnement du système, son organisation et sa gestion.

ATOUS DU SECTEUR

Le secteur de la promotion immobilière bénéficie de plusieurs exonérations fiscales. En effet, les promoteurs immobiliers, personnes physiques ou morales, qui réalisent des projets de construction de 2.500 logements sociaux dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, sont exonérés :

- Des droits d'enregistrement et de timbre ;
- Des droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- De l'impôt des patentes ;
- De l'Impôt sur les Sociétés;
- De l'Impôt Général sur le Revenu ;
- De la taxe urbaine ;
- Et de tous les impôts, taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

Par ailleurs, il y a lieu de signaler le contrat programme 2004-2007, signé le 28 juin 2004 entre le gouvernement et les opérateurs BTP. Il s'articule autour de quatre axes:

- Amélioration de la structure de l'entreprise et de la modernisation de sa gestion ;
- Développement de la performance de l'entreprise, notamment la promotion de la qualité ;

- Renforcement du partenariat entre l'administration et les entreprises ;
- Et amélioration de la visibilité de l'entreprise via la mise en place d'un observatoire des BTP.

CONTRAINTES DU SECTEUR

Le secteur de l'immobilier souffre de nombreux dysfonctionnements structurels aussi bien sur les plans réglementaire, foncier, financier, fiscal que sur le plan administratif.

SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE

L'appareil juridique régissant le secteur de l'immobilier a été renforcé, en 2002, par deux lois sur l'urbanisme et sur les lotissements et morcellements et récemment par la loi sur la copropriété et un deuxième texte sur la Vente en Etat Futur d'Achèvement. Ces lois sont jugées contraignantes car elles engendrent des difficultés telles que l'insuffisance des ressources des collectivités locales pour la mise en œuvre de l'infrastructure principale tirée des plans d'aménagement, la générosité des normes de l'urbanisme et la multiplicité des acteurs intervenant dans la procédure d'instruction des dossiers d'aménagement urbain.

SUR LE PLAN FONCIER

La production de logements est entravée par le renchérissement du prix des terrains, l'épuisement des réserves foncières publiques dans les périphéries urbaines et le développement de filières irrégulières de production, d'occupation et de gestion des terrains de l'habitat.

SUR LE PLAN FINANCIER

En plus de la modeste participation du système bancaire au financement de l'habitat, les besoins nécessaires au développement des infrastructures de logements dépassent de loin les capacités financières des institutions étatiques et locales. S'ajoute à ces problématiques, la mauvaise répartition des crédits entre les tranches de revenu. Ainsi, le système de financement de l'habitat économique profite principalement aux familles à revenus compris dans la tranche de 2.000 à 3.600 Dhs par mois, alors que les revenus inférieurs à 2.000 Dhs par mois sont quasiment exclus du fait des conditions d'éligibilité non adéquates.

SUR LE PLAN FISCAL

L'aspect fiscal demeure l'handicap majeur qui entrave la production de logement. Le secteur de l'immobilier est soumis à une panoplie d'impôts et taxes dont certains sont à rendement aléatoire et d'autres payés à double reprises à cause de l'application de deux régimes central et local. En effet, la fiscalité représente entre 15% et 20% du coût de revient d'une transaction immobilière.

SUR LE PLAN ADMINISTRATIF

La lourdeur et la lenteur de la procédure administrative, conjuguées à la bureaucratie marocaine en matière de fourniture de pièces timbrées et de documents légalisés, freinent le développement d'un tel secteur. Les retards dans la délivrance des autorisations de lotir, de morceler, de construire, de modifier, les permis d'habiter, pouvant aller jusqu'à un an, entravent la réalisation de logements et se traduisent par une hausse de prix du mètre carré loti.

Le secteur locatif souffre également du manque d'investissement depuis une décennie. Il éprouve un marasme durable, dû, essentiellement, à la détérioration des relations entre les propriétaires et les locataires, la cherté du loyer et la complexité de la procédure judiciaire. Par ailleurs, l'économie informelle domine l'activité de la promotion immobilière. En effet, le secteur comprend des petits commerçants qui exercent dans l'anarchie totale. Ils achètent un lot de terrain, le construisent et vendent au détail les appartements et les locaux commerciaux.

QUELLE STRATEGIE IMMOBILIERE AU MAROC

Afin de satisfaire la demande en matière de logement et d'encourager l'investissement dans un secteur catalyseur de valeur ajoutée, les autorités gouvernementales ont formulé une série d'orientations stratégiques pour doubler, à moyen terme, la production de logement réglementaire. Elles ont trait à :

- La promotion d'une nouvelle politique foncière qui s'appuie sur l'élargissement du marché foncier en facilitant l'accès à de nouveaux terrains constructibles dans le cadre du programme des Zones d'Urbanisation Nouvelles (ZUN) et des Zones d'Aménagement Progressif (ZAP);
zun: Le programme des Zones d'Urbanisation Nouvelles vise l'ouverture à l'urbanisation de grandes réserves foncières publiques pour promouvoir l'habitat social dans les villes à fort déficit en logements.

- zap: Le programme des Zones d'Aménagement Progressif est considéré comme un outil flexible et adapté financièrement aux ménages à faible revenu notamment aux ménages bidonvillois.

- Le développement de synergies entre les différentes parties intervenant dans la lutte contre l'habitat insalubre en vue de résorber les bidonvilles, de restructurer l'habitat clandestin et de réhabiliter les tissus anciens;

- La restructuration des entreprises publiques telles que les OST. Cette restructuration vise une meilleure transparence dans la gestion, un assainissement de la situation financière et une amélioration de l'efficacité des interventions;

- L'implication du système financier dans le financement de logement et ce, par :

L'allégement des conditions d'octroi de crédit ;

La mobilisation de ressources à long terme au profit du secteur ;

La création d'un Fonds National de Solidarité pour le Logement des Salariés.

Le renforcement des liens entre les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers en ficelant des partenariats;

La rationalisation de la fiscalité immobilière et son adaptation aux conditions locales en vue de propulser l'investissement dans le secteur de l'habitat.

