

Royaume du Maroc



Direction des Etudes et
des Prévisions Financières

La nouvelle stratégie de logement au Maroc

Déclinaison des principaux axes et évaluation de leurs impacts

mai 2008

<http://www.finances.gov.ma/depf/depf.htm>
Boulevard Mohamed V. Quartier Administratif, Rabat-Maroc
Téléphone : (00212) (0) 37.67.75.01/.../08
Télécopie : (00212) (0) 37.67.75.33
E-mail : depf@depf.finances.gov.ma

Sommaire

<i>Introduction</i> :	2
I. La nouvelle stratégie de logement en 2003 : présentation des axes essentiels	2
1. <i>Soutien à l'offre de logement</i>	3
2. <i>Soutien à la demande</i>	5
II. Appréciation des impacts de la stratégie	6
1. Impact sur l'évolution de la production et du déficit en logement	6
2. Impacts macro-économiques de la nouvelle stratégie	8
<i>Conclusion</i>	12
<i>Références bibliographiques</i>	14

Introduction

Le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP) occupe une place relativement importante dans le tissu économique vu sa contribution à la création d'emploi (812.715 personnes en 2006) et ses effets d'entraînement sur de nombreuses activités. La contribution du secteur BTP dans le Produit Intérieur Brut (PIB) est passée de 5,5% en 2001 à 6,2% en 2006. Concernant la branche du Bâtiment, le volume des investissements a atteint, en 2006, environ 36 milliards de dirhams, soit plus de 28% de la FBCF totale. Cet investissement a connu un accroissement annuel moyen de 9,5% durant la période 2003-2006. Il est survenu après la période 2000-2002 où le taux de croissance a été relativement modeste (3,2 %/an).

Le secteur de l'immobilier au Maroc se caractérise par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande en raison des différentes contraintes entravant son développement. Ce déséquilibre réside dans une offre peu élastique à court terme face à une demande solvabilisée par la baisse des taux d'intérêt, le maintien du taux d'inflation à des niveaux bas et une rupture dans les pratiques bancaires, matérialisée par un allongement de la durée des emprunts et le taux de couverture des montants des prêts.

Pour résorber les besoins croissants en logement, une stratégie a été mise en place depuis 2003 traduisant une panoplie de réformes dont notamment le volet financement. Dans ce cadre, l'Etat a œuvré au renforcement des ressources allouées au Fonds de Solidarité de l'Habitat à travers le doublement, en 2004, de la taxe sur le ciment. De même, et afin d'encourager la promotion immobilière privée à s'impliquer davantage dans la production du logement social, des encouragements fiscaux ont été accordés aux promoteurs immobiliers dans le cadre de conventions à signer avec l'Etat. Du côté de la demande, des fonds de garantie ont été institués afin de permettre à la population démunie d'accéder au crédit bancaire.

La contribution de l'Etat au financement du logement est quantifiée à travers le Cadre des Dépenses à Moyen Terme (CDMT). Ce dernier est un instrument de programmation des ressources et emplois notamment en matière d'habitat social.

Cette note se propose d'évaluer les impacts de l'intervention de l'Etat dans le financement des investissements en faveur du secteur de logement tels qu'ils sont programmés dans le CDMT, d'une part, sur le secteur lui-même, et d'autre part sur les autres variables macro-économiques.

I. Les axes essentiels de la nouvelle stratégie de logement

A la veille de la mise en place de la nouvelle stratégie, le secteur de l'habitat était caractérisé par un déficit important en logement. L'accélération de l'urbanisation non maîtrisée, résultat de l'accroissement démographique et de l'exode rural, ont eu pour conséquence un déséquilibre du marché de logement qui s'est manifesté par une offre, estimée à 90.000 logements/an, incapable de subvenir aux seuls nouveaux besoins estimés à 125.000 logements/an.

Le développement d'une offre conséquente et diversifiée a été entravé par un ensemble de contraintes notamment la faiblesse de l'assiette foncière mobilisable, la faible implication du système bancaire dans le financement du logement, la déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire et hors site...

De plus, la nature de l'offre ne correspondait pas aux besoins des couches sociales défavorisées, ce qui a eu pour conséquence d'exclure une part estimée à 30% des ménages. De ce fait, 40.000 unités d'habitat insalubre (25.000 habitats non réglementaires et 15.000 baraques) se créaient annuellement, creusant davantage le déficit global en logement, passant de 930.000 unités en 1994 à 1,24 millions en 2002.

Face à l'aggravation du déficit en logement, les directives royales ⁽¹⁾ ont placé l'habitat social parmi les priorités nationales. Elles ont souligné également la nécessité de rechercher de nouvelles sources stables de financement pour renforcer les crédits alloués au secteur de l'habitat tout en invitant les collectivités locales à donner la priorité aux projets de logement social dans leurs plans de développement.

En application de ces orientations royales, le gouvernement a arrêté un plan d'action visant à augmenter le rythme de production et atteindre ainsi l'objectif de 100.000 logements sociaux par an et d'éradiquer progressivement l'habitat insalubre. La mise en œuvre de cette politique s'est traduite par le lancement d'un certain nombre de chantiers. Afin d'éviter les écueils du passé, les pouvoirs publics ont opté pour une action simultanée aussi bien sur les éléments de l'offre que sur ceux de la demande.

1. Soutien à l'offre

Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et l'élargissement des centres urbains

La réserve foncière publique au Maroc était considérée parmi les handicaps majeurs qui empêchaient l'offre de terrains d'être réactive à la demande ⁽²⁾. L'un des principaux fils directeurs de l'action gouvernementale pour dépasser cette situation est la mise à la disposition des opérateurs, publics et privés, d'une assiette foncière puisée dans le domaine privé de l'Etat. Ceci a concerné dans une première phase 3.400 hectares pour une valeur globale de 870 Millions de dirhams à travers la signature de deux conventions en décembre 2003. Différentes villes ont été concernées ⁽³⁾.

Cette première opération a permis la création de deux villes nouvelles, Tamansourt et Tamesna, et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Ces 3.400 hectares ont également permis la programmation de 180.000 logements, bénéficiant à une population de l'ordre de 900.000 habitants, avec un investissement global de l'ordre de 75 milliards dirhams. L'aménagement de ces sites a permis notamment la création de zones d'activités (170 ha), l'implantation d'équipements publics (400 ha) et l'aménagement d'espaces verts (500 ha).

¹ Discours royal du 20 août 2001, discours royal marquant l'ouverture de la législation parlementaire 2002-2003 et discours du trône de l'année 2003.

² Selon une étude menée par le Fonds Fiduciaire Hollandais pour les Logements Sociaux (FFHLS) "La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA : Une étude comparative (Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen)", 2005

³ Entre autres, Marrakech, Tanger, Témara, Casablanca, Mohammedia, Fès, Kenitra, Taroudant et Guercif

Aides publiques et avantages fiscaux

A la veille de la mise en place de la nouvelle stratégie (2003), les Pouvoirs Publics ont accordé⁽⁴⁾ une exonération totale au profit des promoteurs immobiliers s'engageant à réaliser, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, des programmes d'habitat social d'au moins 3.500 logements sociaux, ramenés en 2001 à 2500, sur une période n'excédant pas 5 ans. Les promoteurs immobiliers, personnes morales ou physiques relevant du régime du résultat net réel, signataires de ces conventions sont exonérés de tout impôt et taxe. Outre ces avantages, l'Etat s'engage à faire bénéficier le promoteur de tous les avantages de droit commun prévus par la Loi cadre N° 18-95 formant Charte de l'investissement, notamment en matière de droits de douane et de réglementation des changes.

Par ailleurs, des mesures incitatives au profit du secteur immobilier ont été instaurées. Il s'agit, entre autres, de la baisse des droits d'enregistrement sur la première vente des logements sociaux de 1,25% à 1% et de l'exonération de l'impôt sur les profits fonciers réalisés sur la vente de logements sous réserve de certaines conditions⁽⁵⁾

Diversification des produits d'habitat et adaptation de l'offre à la demande

Cette diversification consiste à développer de nouveaux produits immobiliers et à élargir la gamme des logements offerts et ce, dans le but de permettre l'accès à la propriété aux différentes couches sociales. Dans cet objectif, les Organismes Publics d'Habitat se sont engagés dans une stratégie de logement à faible coût tels que la villa économique destinée à une classe moyenne, l'opération "Dar Lakbira" ayant pour but la mobilisation de l'épargne individuelle et son orientation vers la petite promotion immobilière par l'offre de lots de terrains à construire et, enfin, la réalisation d'opérations spécifiques intégrant logements et activités pour les artisans.

La restructuration des organismes publics de l'habitat

Cette restructuration s'est concrétisée par la refonte du rôle et des missions des opérateurs publics de l'habitat et la création du Groupe Al Omrane. Ce dernier a regroupé les capitaux fonciers et financiers ainsi que les ressources humaines et techniques de l'ANHI, SNEC et ATTACHAROUK. L'objet social du nouvel opérateur a été réaménagé pour s'orienter vers des missions complémentaires à celles du secteur privé, en l'occurrence la réalisation des travaux d'aménagement foncier et de lutte contre l'habitat insalubre.

Adoption de nouveaux outils de gestion de dossiers

La mise en place auprès des agences urbaines du guichet unique a permis le traitement avec souplesse et célérité des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler. En 2005, on recensait 64 guichets uniques couvrant 460 communes dont 103 communes urbaines sur 199 et 357 communes rurales sur 1298.

⁴ Au titre de l'article 19 de la Loi de Finances n° 26-99 pour l'exercice budgétaire 1999-2000. Cet article a été modifié et complété par l'article 16 bis de la Loi de Finances n°55-00 pour l'année budgétaire 2001 en vue notamment de réduire le seuil de 3.500 à 2.500 logements sociaux.

⁵ Le logement doit avoir servi d'habitation principale pendant au moins 8 ans et la vente soit intervienne dans les six mois suivant la vacance du logement.

Débloccage d'un nombre important de projets d'habitat

Un recensement établi en 2003 relatif aux projets d'habitat confrontés à des difficultés a fait ressortir un total de 408 projets bloqués regroupant 124.342 lots et 50.440 logements pour un investissement estimé à 20 milliards de dirhams. Les autorités publiques sont arrivées à débloquer, en 2005, 247 projets regroupant presque 80.210 lots et 22.300 logements pour un investissement total de 11 milliards de dirhams.

2. Soutiens à la demande

Baisse des taux d'intérêt et allongement de la durée de remboursement.

Des facteurs tels que le maintien du taux d'inflation à des niveaux bas et les diminutions du taux directeur ont poussé à la baisse les taux d'intérêt débiteurs : entre janvier 2001 et septembre 2007, le taux moyen pondéré de l'ensemble des crédits bancaires a diminué de près de 280 points de base, passant de 9,1% à 6,4%. A la demande accrue de crédits a répondu une offre plus abondante de la part des banques. La surliquidité caractérisant le système bancaire depuis 1999 a avivé la concurrence entre les banques pour capter le marché hypothécaire.

La faiblesse des taux d'intérêt, conjuguée à la non exigence de l'apport personnel et à l'allongement de la durée d'emprunt, qui peut atteindre 25 ans, ont augmenté la capacité d'emprunt des ménages, leur permettant de continuer d'alimenter la demande malgré la hausse des prix de l'immobilier.

Institution de fonds de garantie

Les pouvoirs publics et les banques partenaires ont conclu, en décembre 2003, une convention pour la création de deux fonds de garantie, Fogarim et Fogalogue. Ces fonds ont été créés en remplacement du système des ristournes d'intérêts, qui ne concernait que la population à revenu régulier et excluait ainsi une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

Le Fogarim est destiné aux personnes à revenu modeste et non régulier pour acquérir un logement ne dépassant pas 200.000 dirhams. A cette fin, la Caisse Centrale de Garantie a été dotée d'une enveloppe de 600 millions de dirhams, financée par le Fonds de solidarité de l'habitat (FSH). Quant au fonds Fogalogue, il vise la couverture des prêts bancaires accordés au personnel du secteur public pour l'acquisition ou la construction du logement social ⁽⁶⁾.

Par ailleurs, les adhérents à la Fondation Mohammed VI de Promotion des Œuvres Sociales de l'Education-Formation bénéficient dès 2003, d'une manière différenciée selon leurs grades, de la garantie du fonds «FOGALEF» sur les prêts bancaires dédiés au financement de l'accès à la propriété et d'une ristourne d'intérêt de 2 points. Depuis 2005, les petits fonctionnaires dudit département peuvent bénéficier d'un crédit plafonné à 80.000 dirhams remboursables sur 10 ans à un taux d'intérêt de 2,5% hors taxe.

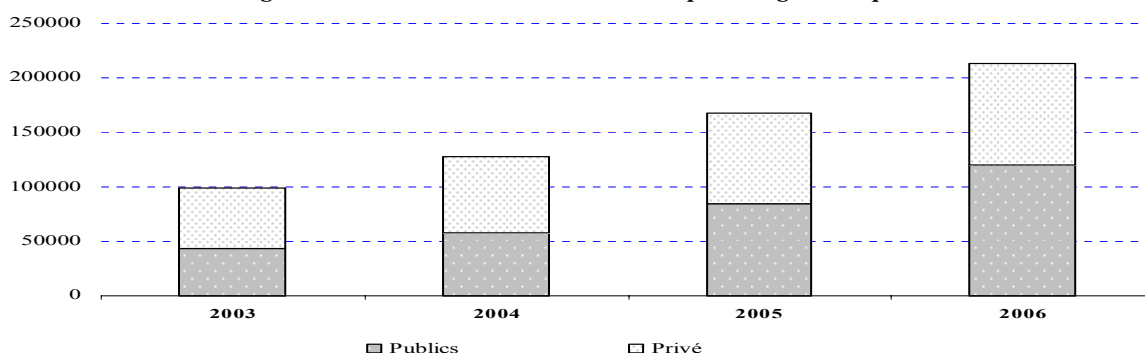
⁶ Pour bénéficier des services de ce fonds, le revenu annuel du fonctionnaire doit être inférieur à 72000 dirhams et le coût global d'acquisition du logement ne devant pas dépasser 350000 dirhams (TTC). Les quotités de financement peuvent couvrir jusqu'à 100% du coût global du logement. La durée maximale de remboursement peut aller jusqu'à 25 ans, différés sur 24 mois au maximum.

II. Appréciation des impacts de la stratégie adoptée.

1. Impact sur l'évolution de la production et du déficit en logement

Depuis la mise en œuvre de la nouvelle stratégie, les réalisations ont porté sur 608.000 unités dont 301.300 réalisées par le secteur privé à fin 2006, soit une moyenne annuelle totale de 152.000 unités. Force est de constater que les réalisations du secteur privé ont connu une hausse, passant de 55.125 unités en 2003 à 92.896 unités en 2006. Les prévisions du département de tutelle, estiment le cumul des réalisations du privé à près de 394.200 unités pour la période 2003-2007.

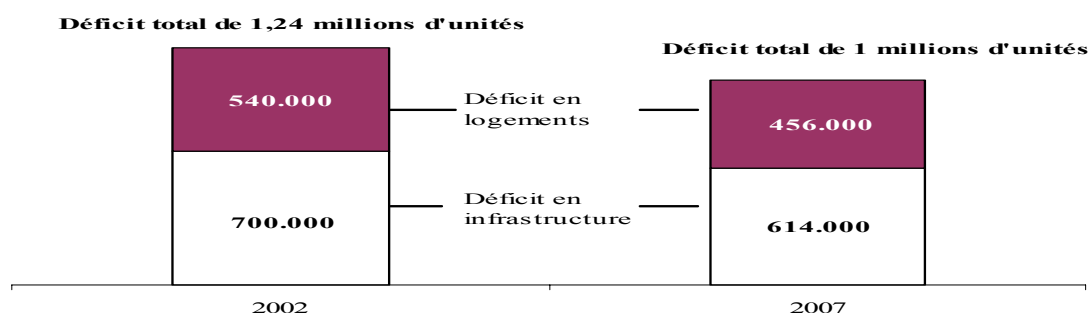
Figure 1 : Evolution des unités achevées par catégorie d'opérateurs



Source : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace "Tableau de bord du secteur immobilier, 2007".

Cinq ans après la mise en œuvre de la nouvelle stratégie, et suite aux efforts déployés dans la lutte contre l'habitat insalubre et la promotion du logement à faible coût, le déficit global en logement a enregistré une diminution considérable. Il est passé de 1,24 million à 1 million d'unités entre 2002 et 2007, se traduisant par une diminution du déficit en logements de 700.000 à 614.000 logements et du déficit en équipements de 540.000 à 456.000.

Figure 2 : Impact de la stratégie sur l'évolution du déficit en logement



Source : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, "Habitat et Urbanisme 2003-2007, un secteur en mouvement", 2007.

La baisse du déficit témoigne des résultats satisfaisants des différentes dispositions de la nouvelle stratégie en matière de développement d'une offre abondante et diversifiée et du soutien à la demande du logement.

Bilan contrasté du système des conventions Etat-promoteurs privés

Depuis le 2^{ème} semestre 2000 et à fin 2007, le nombre cumulé de conventions conclues entre l'Etat et les promoteurs privés dans le cadre de l'article 19 s'élève à 75 conventions. Ces conventions visent la réalisation de 192.500 logements sociaux. La réalisation de ces conventions nécessitait la mobilisation d'un investissement global de près de 40 milliards de dirhams.

En termes de réalisation, sur les 175.000 logements prévus dans les 68 conventions signées à fin novembre 2006, seules 70.520 unités ont été réalisées, soit un taux de réalisation brut de 52,4%. Cependant, compte tenu des conventions annulées qui concernaient 40.501 unités, le taux de réalisation net n'est que de 40,3%. Ces résultats demeurent loin des objectifs attendus de l'article 19 à cause d'un non respect des engagements pris par la plupart des promoteurs.

Importance du recours à la garantie du Fogarim

Depuis la mise en place du Fogarim, la CCG a traité, à fin 2005, 2.951 dossiers pour un montant de crédit de 288,4 millions de dirhams⁽⁷⁾. L'année 2007, à elle seule, s'accapare plus de 50% des prêts octroyés depuis l'institution du fonds, soit 2,5 milliards de dirhams pour 15.623 dossiers. A fin février 2008, FOGARIM a bénéficié à près de 31.785 ménages pour des prêts d'un montant global de 4,72 milliards de dirhams. Ces performances enregistrées par FOGARIM après une période de démarrage difficile sont dues aux mesures entreprises par les pouvoirs publics notamment le relèvement du plafond de la mensualité de remboursement des prêts garantis à 1.500 dirhams.

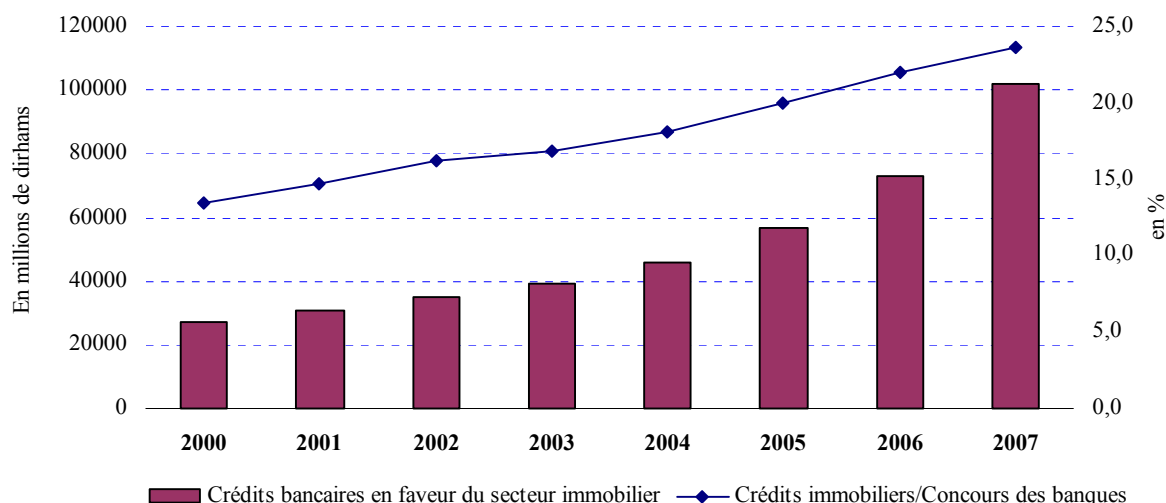
Quant au FOGALEF, le nombre de bénéficiaires s'élève à 39.729 à fin 2007. Rappelons que ce fond ambitionnait de permettre à 110.000 adhérents de la Fondation Mohamed VI de promotion des œuvres sociales de l'Education-Formation de financer leur logement principal. A signaler aussi qu'un léger fléchissement du nombre de dossiers traités a été enregistré entre 2006 et 2007, passant de 11.420 à 10.436.

Hausse des crédits bancaires en faveur du secteur immobiliers

Le secteur de l'immobilier bénéficie depuis quelques années d'une offre diversifiée en produits financiers et connaît une concurrence entre les intervenants, marquée par une baisse sensible des taux et l'allongement des durées de remboursement. L'encours des crédits bancaires au secteur immobilier a marqué ainsi une nette amélioration, passant de 35,2 milliards de dirhams en 2002 à 101,6 milliards de dirhams en 2007, soit une augmentation annuelle moyenne de 24% contre 9,8% entre 1998 et 2002. De façon corollaire, la part des crédits immobiliers dans le total des crédits bancaires à l'économie est passée de 16% en 2002 à 22% en 2006 pour atteindre 24% en 2007.

⁷ 2.897 dossiers pour un montant de 282 millions de dirhams par le FOGARIM et 54 dossiers pour un montant de 5,8 millions de dirhams par le FOGALOGÉ

Figure 3: Evolution des crédits immobiliers



Source : Bank Al-Maghrib.

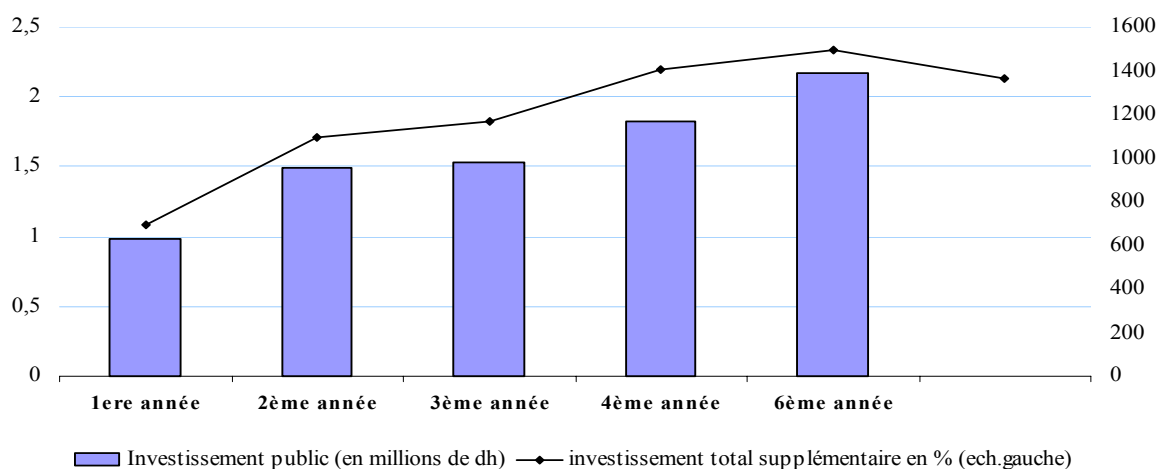
2. Impacts macro-économiques de la nouvelle stratégie

En se basant sur les données prévisionnelles à moyen terme 2005-2010, les investissements supplémentaires retenus dans la simulation sont de 1,1 milliard de dirhams par an, soit un total de près de 6,5 milliards de dirhams. Les impacts sont évalués sur les principaux agrégats macroéconomiques essentiellement à court et à moyen termes⁽⁸⁾ à travers l'analyse des effets de ces investissements additionnels par rapport au scénario de référence où l'investissement suit son évolution tendancielle.

Les impacts sur l'investissement

Ce programme permettrait à l'investissement total d'enregistrer à moyen terme une progression annuelle moyenne supplémentaire de 1,83%. Cependant, cette hausse n'est pas uniforme dans la mesure où elle serait de 1,08% au début du programme pour atteindre 2,34% à la fin du programme.

Figure 4 : Accroissement supplémentaire de l'investissement réel (en %)

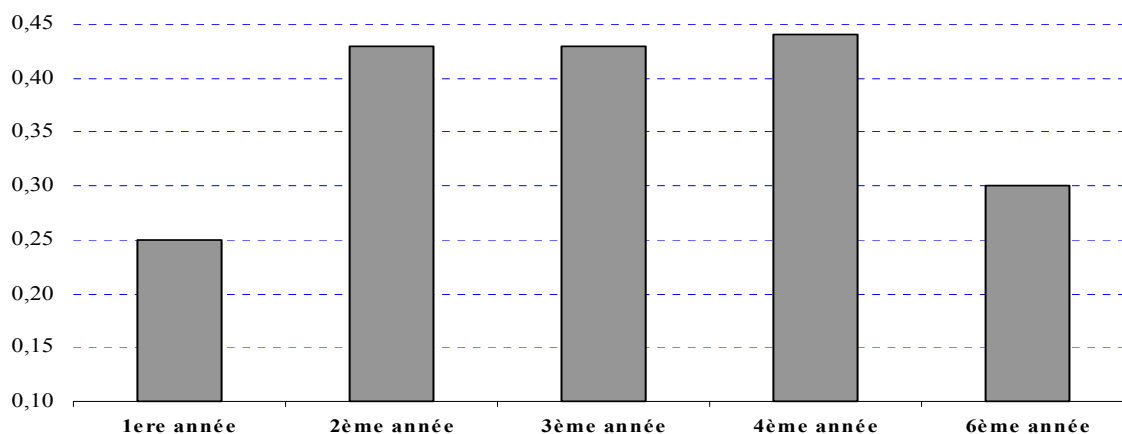


⁸ L'évaluation d'impacts porte sur une période de six ans. Le court terme couvre les deux premières années et le moyen terme s'étale de la troisième à la cinquième année.

L'impact sur la croissance économique

Par rapport au scénario de base, les investissements programmés permettraient au PIB réel d'enregistrer une progression supplémentaire moyenne de 0,37%. Ce supplément de croissance, qui est estimé à 0,43% à court terme et à 0,44% à moyen terme, baisserait à 0,30% pendant la sixième année du programme.

Figure 5 : Accroissement supplémentaire du PIB réel (en %)



Les estimations montrent que ce sont les secteurs ou branches ayant une relation directe avec le secteur de l'habitat qui contribueraient à la stimulation du PIB. En plus de la progression de la valeur ajoutée du secteur "Bâtiment et travaux publics", les valeurs ajoutées des secteurs d'industrie, du commerce et des services augmenteraient, par rapport au scénario de référence, de 0,47%, 0,48% et 0,39% respectivement à court terme, et de 0,53%, 0,50% et 0,44% à moyen terme. Les suppléments des valeurs ajoutées du transport et de l'énergie resteraient moins importants dans la mesure où leurs variations annuelles additives moyennes seraient de 0,23% et 0,17% respectivement.

Les impacts sur l'emploi et les prix

Le programme permettrait à l'emploi d'enregistrer sur une période de six ans une progression annuelle moyenne supplémentaire de 0,32%. A moyen terme, cet impact serait estimé à 0,39% contre 0,35% à court terme.

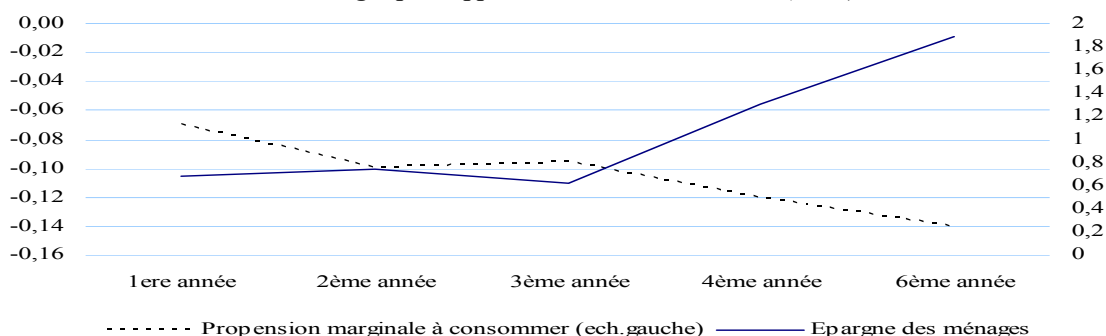
La sensibilité de l'emploi à la croissance est indifféremment ressentie au niveau des branches d'activité. La plus forte croissance de l'emploi est évidemment enregistrée par la branche du BTP car elle est concernée directement par le programme d'investissement. L'emploi supplémentaire dans les secteurs de l'industrie, du commerce et des services serait également soutenu avec une augmentation annuelle moyenne de près de 0,40%.

Les effets de cette stratégie sur les prix demeureraient faibles. Le différentiel d'inflation, qui ne dépasserait pas 0,12 point en moyenne annuelle, s'explique essentiellement par un financement sain de cette stratégie (ménages, Fonds Solidarité Habitat (FSH) et dotations budgétaires).

Les impacts sur la consommation et l'épargne

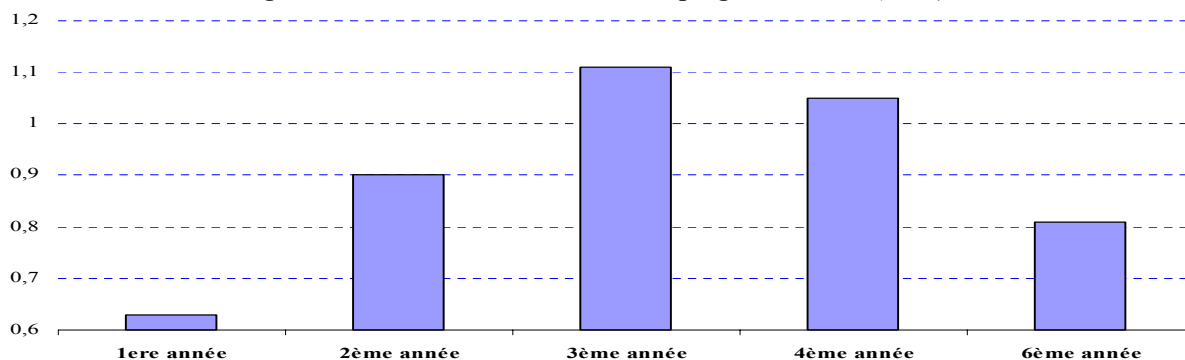
En relation avec l'évolution du PIB nominal dont l'accroissement additionnel moyen serait, par rapport au scénario de base, de 0,63%, la consommation nominale privée enregistrerait une tendance haussière estimée à 0,42% à court terme et à 0,79% à moyen terme. L'emploi et l'amélioration des revenus resteraient les principaux facteurs explicatifs de sa consolidation. En effet, l'évolution annuelle moyenne de ces deux dernières variables, au cours de la période sous revue, est estimée à 0,32% et 0,73%.

Figure 6 : Evolution de la propension marginale à consommer et de l'épargne des ménages par rapport au scénario tendanciel (en %)



La tendance baissière de la part de la consommation des ménages dans le revenu disponible nominal, combinée à l'augmentation de ce dernier, impliqueraient une stimulation de l'épargne nationale dont la variation passerait de 0,63% à la première année à 1,1% à moyen terme, avant de s'infléchir à long terme. L'amélioration de l'épargne à moyen terme s'explique aussi bien par la dynamisation de l'épargne publique que privée. Cette dernière enregistrerait une amélioration annuelle moyenne de 1,05%.

Figure 7 : Evolution additionnelle de l'épargne nationale (en %)



Il est à préciser que la consommation des couches moyennes et supérieures enregistrerait une hausse, alors que celle des couches à revenus modestes, obligées de faire face aux mensualités du crédit-logement, serait impactée négativement.

Les effets sur les finances publiques

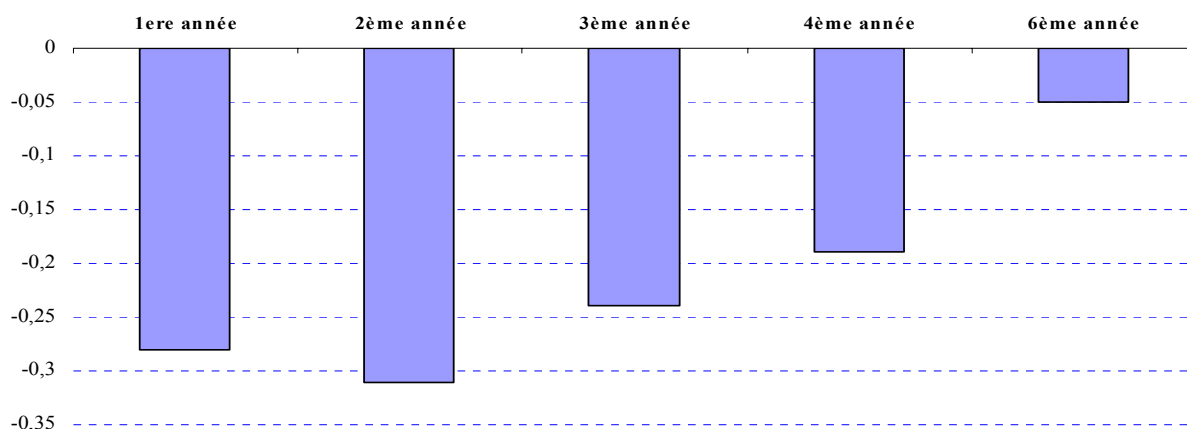
L'évolution additionnelle des recettes ordinaires enregistrerait une tendance haussière et serait de 1,02% à court terme et de 1,95% à moyen terme. Cette situation est le résultat de l'appréciation des recettes fiscales de 1,81% en moyenne annuelle, sous l'effet de l'augmentation des revenus des facteurs et de la consommation.

Les recettes fiscales seraient stimulées essentiellement par les recettes de l'IR et dans une moindre mesure par celles des autres impôts directs. Les premières enregistreraient un accroissement supplémentaire annuel moyen de 0,78% contre 0,64% pour les secondes pour atteindre 1,29% et 1% respectivement à long terme. Les recettes de la TVA connaîtraient une progression soutenue, par rapport au scénario de base, passant de 0,65% à court terme à 1,25% à moyen terme. Ces résultats sont imputables notamment à l'importance de la contribution du secteur du BTP dans les recettes de la TVA. Concernant les droits de douanes, leur évolution supplémentaire serait de 0,23% en moyenne en raison du faible contenu en importation du secteur.

Face à l'amélioration des recettes, les dépenses ordinaires demeureraient pratiquement faibles par rapport au scénario de référence (0,14% en moyenne). Ainsi, l'épargne publique en pourcentage du PIB marquerait une variation de 0,2% à court terme et de 0,3% à moyen terme.

Parallèlement, l'augmentation supplémentaire des dépenses d'investissement publiques de 6,5 milliards de dirhams aurait des conséquences négatives sur le déficit budgétaire. Relativement important à court terme, cet impact aurait tendance à s'affaiblir à moyen et long termes : de 0,3 point à court terme, il reculerait à 0,2 point à moyen terme. Cette situation serait le résultat de l'augmentation, à court et moyen termes, des recettes plus que proportionnelle à celle des dépenses ordinaires.

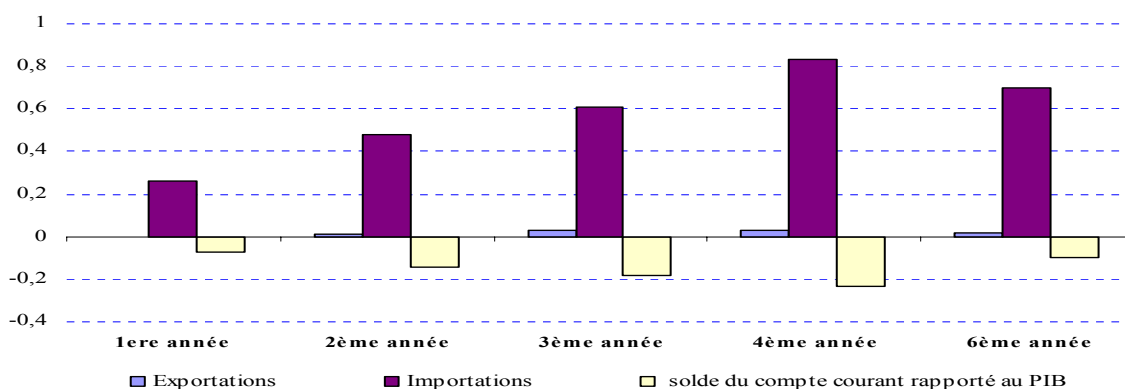
Figure 8 : Evolution de l'écart du déficit budgétaire (en % du PIB)



Les impacts sur le secteur extérieur

La variation supplémentaire des importations, par rapport au scénario de référence, serait estimée à 0,48% à court terme et à 0,83% à moyen terme. Le programme d'investissement ne semble pas avoir un effet sur les exportations des biens. La variation de celles-ci demeurerait quasiment nulle tout au long de la période (0,02% en moyenne). En parallèle, le solde courant de la balance des paiements en pourcentage du PIB enregistrerait, par rapport au scénario de base, une baisse de 0,14 point à court terme et de 0,23 point à moyen terme. Cette tendance à la hausse s'atténuerait à long terme en relation avec la baisse des importations.

Figure 9 : Evolution additionnelle des exportations, des importations et du compte courant rapporté au PIB entre (en %)



Conclusion

Les impacts macroéconomiques des programmes d'habitat social sont nettement positifs bien que dégressifs avec le temps pour la plupart des variables. Les résultats évalués au niveau des valeurs ajoutées, de l'emploi, des revenus et de l'épargne dépassent largement les montants qui seraient investis.

L'étude montre que le secteur de l'habitat n'a pas d'effets durables sur l'accumulation du capital et sur le renforcement des capacités productives de l'ensemble de l'économie. Les effets d'entraînements enregistrés restent largement tributaires de la réalisation de nouveaux investissements dans le secteur. En effet, l'achèvement des programmes entraînerait à long terme une contraction de leurs effets qui seraient insignifiants.

Cette stratégie a certes contribué au renforcement du rôle du système bancaire dans le financement à l'aval du secteur de l'habitat. Toutefois, le risque de retournement de conjoncture, notamment une hausse des taux d'intérêt, associée au surendettement des ménages, pourraient donner lieu à des situations critiques. En effet, certaines catégories de ménages désirant accéder au crédit bancaire pourraient être dissuadées, et celles bénéficiant de crédit à taux variable (42% en 2006 du total du crédit), pourraient ne pas supporter une charge d'intérêt plus importante, ce qui risque d'entraîner une baisse du volume des remboursements et par conséquent un risque de crédit à prendre en charge par l'Etat, du moins en ce qui concerne les crédits garantis.

Enfin, malgré la légère détérioration à court terme des finances publiques et du compte courant, cette stratégie contribuerait notablement à la résorption du déficit en logement et de façon corollaire à l'amélioration des conditions de vie des populations, particulièrement celle d'habitation. Toutefois, les insuffisances en matière de régulation du marché immobilier ont créé un climat favorable à certaines pratiques malsaines, notamment la spéculation et le noir, ce qui compromettrait ces retombées positives.

La stratégie gagnerait, donc, à prévoir des mesures d'accompagnement ou correctives pour contrecarrer ces pratiques qui ont poussé à l'amendement de l'article 19 ⁽⁹⁾. Certaines

⁹ Les exonérations fiscales en faveur du logement social à 200.000 DH de la valeur immobilière totale sont maintenues à l'exception de l'Impôt sur les Sociétés. Désormais, les promoteurs immobiliers

pistes sont à explorer afin de lutter contre le phénomène de la spéculation qui risque de compromettre les efforts entrepris jusque là. Il s'agit, en particulier :

- de lancer la réflexion sur la mise en place d'une autorité indépendante de régulation dans le secteur.
- d'accélérer l'adoption et la mise en œuvre du Code de l'urbanisme devant permettre notamment l'approbation des plans d'aménagement.
- de normaliser et mettre à niveau de la profession et de mettre en place, en partenariat avec les représentants de la profession, une Charte d'éthique et de bonne conduite afin d'instaurer un climat de transparence.
- de promouvoir la communication sur l'entreprise citoyenne dans le secteur de l'immobilier.
- de prévoir un cadre réglementaire à même de rétablir un climat de confiance dans le secteur du logement locatif.
- de réactiver la taxe sur les terrains non bâtis.
- de renforcer le contrôle des transactions immobilières, notamment à travers la mise à jour régulière des grilles d'évaluation des biens immobiliers.

opérant dans le cadre de l'article 19, seront assujettis à un IS réduit de 15% en 2008. De même, le seuil des logements sociaux à construire donnant droit aux avantages accordés par l'article 19 passera de 2.500 à 1.500 unités.

Références bibliographiques

- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace "Tableau de bord du secteur immobilier, 2007".
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, " Habitat et Urbanisme 2003-2007: un secteur en mouvement", 2007.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, "Mission 3: Evaluation des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000", février 2007.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace "bilan et perspectives d'action "2007.
- Bank Al-Maghrib Rapports annuels.
- Bank Al-Maghrib "Rapport sur la politique monétaire" décembre 2007
- Bank Al-Maghrib "Rapport de la supervision bancaire" exercice 2006
- Ministère de l'économie et des Finances, Direction du Budget, "Le Cadre de dépenses à Moyen Terme 2006-2010 section habitat et urbanisme".
- Fonds Fiduciaire Hollandais pour les Logements Sociaux (FFHLS) " La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA: Une étude comparative (Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen), 2005.
- OFCE, Document du travail n° 2005-16 octobre 2005 "l'immobilier, pilier de la croissance ou épée de Damoclès : Bulle immobilière, causes et conséquences macro-économiques d'un retournement du marché immobilier" Eric Heyer, Sabine Le Bayon, Hervé Péléraux et Xavier Timbeau.
- Haut Commissariat au Plan, comptes de la nation de base 1998, avril 2006.