

LA NOUVELLE POLITIQUE DU GOUVERNEMENT EN MATIÈRE D'HABITAT SOCIAL

Décembre 2003

Axes de l'exposé

1. Situation du Secteur
2. Principaux axes de la nouvelle stratégie
3. Programme d'action 2003-2007

I. Situation du Secteur

1. Rythme accéléré de l'urbanisation (8% au début du siècle, 30% en 1960, 57% en 2002 et 62% à l'horizon 2010, accélération de l'exode rural et dépeuplement de certains centres ruraux) ;
2. Inadéquation de l'offre à la demande en logements (DEMANDE : 125 000 / OFFRE : 80 000, exclusion de 30% des ménages dont le revenu est inférieur ou égal à 1,5 SMIG) ;
3. Déficit en perpétuelle augmentation (2002 : 1.240.000 unités - 700.000 ménages à reloger et 540.000 ménages dont les quartiers manquent d'équipement, 2007 : 1.455.000 et 1.630.000 unités en 2012) ;

4. Dysfonctionnement dans l'usage du parc de logements (parc vide 12%, utilisation à usage professionnel 10%, etc.) ;
5. Présence relative du secteur privé dans la production du logement social (16% de la production de lots économiques et 55% de la production de logements sociaux).

PRINCIPAUX FACTEURS AYANT CONDUIT À CES DYSFONCTIONNEMENTS

1. Rareté et coût exorbitant du foncier et déficience de la gestion urbaine (diversité des statuts fonciers et des modes de transactions, gel des terrains lié aux litiges fonciers et aux problèmes de l'immatriculation, coûts élevés engendrés par les normes d'urbanisme et d'infrastructure) ;
2. Faible impact des instruments d'urbanisme sur le développement urbain (multiplicité des intervenants dans le domaine de l'urbanisme, lenteur dans la production des documents d'urbanisme, complexité des procédures, inadéquation des statuts des agences urbaines et faiblesse de la couverture territoriale) ;

3. Faible implication du système bancaire dans le financement du logement (moins de 20%, l'autofinancement reste prédominant, absence du financement à long terme du logement (plus de 20 ans), exclusion des ménages à revenus faibles et irréguliers, Inexistence de mécanisme de mobilisation de ressources financières nécessaires) ;
4. Pléthore des taxes et complexité du système fiscal immobilier (multiplicité des taxes et impôts aux niveaux national et local (20), inadéquation et insuffisances des incitations fiscales actuelles, essentiellement pour l'habitat social à caractère préventif, l'habitat locatif et les programmes de lutte contre l'habitat insalubre) ;
5. Faible industrialisation du secteur et faible implication des intervenants (insuffisance de références techniques, faiblesse du taux d'industrialisation et absence d'accompagnement de l'évolution technique et technologique) .

II. Principaux axes de la nouvelle stratégie de l'habitat et de l'urbanisme:

Quatre fondements

1. Un nouveau rôle de l'Etat;
2. Une plus grande stimulation de l'offre et de la demande;
3. Un nouveau traitement de l'habitat insalubre: proximité et produit concurrentiel;
4. Une nouvelle approche foncière, financière, fiscale et de gestion urbaine pour l'élargissement de l'accès au logement des ménages à faibles revenus.

7

1. Un nouveau rôle de l'Etat

- Passer du rôle de producteur direct au rôle d'encadrement et d'orientation du secteur;
- Réorienter l'activité des établissements publics d'habitat et de l'urbanisme pour en faire des instruments de développement urbain et de mise à niveau des villes;
- Instaurer un nouveau climat de confiance et de partenariat avec les professionnels du secteur de la promotion immobilière.

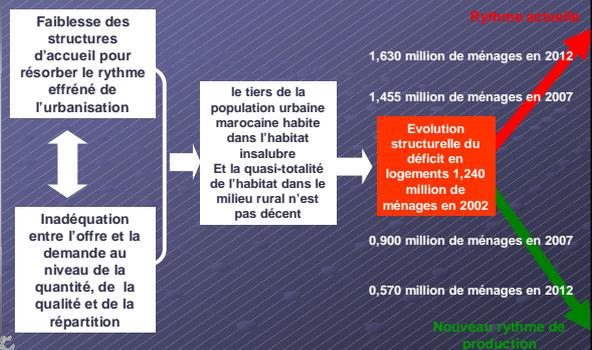
8

2. Une plus grande stimulation de l'offre et de la demande de l'habitat social



9

Pour une baisse structurelle du déficit en logements



10

3. Un nouveau traitement de l'habitat insalubre: proximité et produit concurrentiel

- Révision des procédures et outils de gestion urbaine et instauration de mécanismes de substitution au système de contrôle actuel de l'urbanisme;
- Mettre sur le marché des produits concurrentiels :
 - Logement de faible coût ;
 - Diversification du produit lot de terrain ;
 - Révision du concept habitat social (plateau d'appartement...).
- Développement d'une nouvelle offre de l'habitat social à faible VIT, moins de 120 000 DH ;

11

4. Une nouvelle approche foncière, financière, fiscale et de gestion urbaine

- Mobilisation des réserves foncières de l'Etat et des collectivités locales au profit de l'habitat du plus grand nombre;
- Amélioration de l'intervention du système bancaire;
- Révision de la fiscalité immobilière pour une plus grande simplification, transparence, équité et rendement;
- Réorientation des outils d'urbanisme pour une mise à niveau des villes et une meilleure adéquation des documents d'urbanisme aux besoins de l'investissement;
- Mise en œuvre d'un programme de création de villes nouvelles.

12

III. Programme d'action 2003-2007

Réformes et mesures

- Mobilisation du foncier public (6.700 ha);
- Mise en place des fonds de garantie ;
- Augmentation des ressources du "Fonds Solidarité Habitat" -FSH- et diversification de ses emplois;
- Extension du micro-crédit à l'habitat ;
- Restructuration des établissements publics de l'habitat;
- Révision du rôle des agences urbaines et la généralisation de la couverture territoriale;
- Réforme de l'arsenal juridique de l'habitat et de l'urbanisme .

13

Programmes publics de l'Habitat

- Programme des pôles urbains nouveaux (villes nouvelles et Zones d'Urbanisation Nouvelle –ZUN);
- Programme "villes sans bidonvilles" ;
- Programme des Zones d'Aménagement Progressif - ZAP- et des Zones d'Equipements Différés -ZED-;
- Programme de partenariat public-privé pour la promotion du logement social.

14

Premiers résultats de la relance...

- Réduction des délais d'autorisation des projets ;
- Forte adhésion du système bancaire;
- Emergence d'un secteur privé dynamique dans la production du logement social
- Augmentation importante des ventes de ciments;
- Doublement des mises en chantier.

... un regain de confiance

15

Merci

16