


**ROYAUME DU MAROC**

**NOUVELLES POLITIQUES DE L'HABITAT  
AU MAROC: EVALUATION D'ETAPE**

**Hedi Larbi**

**Responsable des secteurs développement urbain et transport  
Région Afrique du Nord et Moyen Orient  
Banque mondiale**

**Novembre 2005**

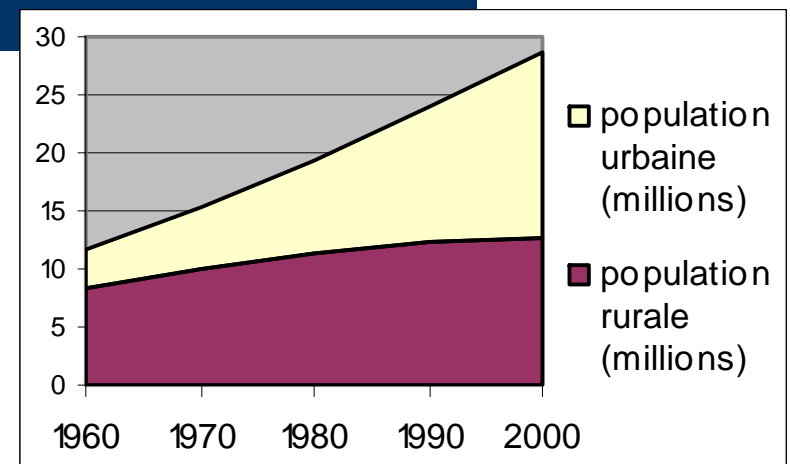
- 
1. **La dimension économique de l’habitat au Maroc**
  2. **Les principaux enjeux du secteur de l’habitat**
  3. **Nouvelle politique de l’habitat du Gouvernement:**
    - A. Réformes du secteur de l’habitat**
    - B. Programme Villes Sans Bidonvilles (VSB)**
  4. **Appui des bailleurs au secteur de l’Habitat**
  5. **Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l’habitat**

# La dimension économique de l'habitat au Maroc

- **Poids important du secteur de l'habitat dans l'économie Marocaine et potentiel de forte contribution à la croissance et création d'emplois**
  - **8% du PIB (sans l'auto construction qui assure 50% des nouveaux logements)**
  - **11% des emplois directes dans le secteur de la construction (sans le secteur informel)**
- **Contribution au développement du secteur privé: émergence d'une industrie de construction dynamique**
- **Un coût fiscal important: environ 2% du PIB par an (appui de l'État aux logements économiques à travers diverses exonérations)**

# Les principaux enjeux du secteur de l'habitat (1)

**Une croissance urbaine rapide entre 1960-2004 (3-4% par an) ayant presque doublé le taux d'urbanisation (55% en 2004 contre 29% en 1960)**



## 1. Gestion foncière inefficace:

- **Un régime de propriété complexe limitant l'offre de terrains urbanisables**
- **Terrains urbains viabilisés rares et chers en raison d'une réglementation rigide**
- **Système d'immatriculation foncière compliqué et coûteux**

# Les principaux enjeux du secteur de l'habitat (2)

## 2. Planification & réglementation urbaine complexe:

- **Profusion de textes et Procédures exigeantes → Délais trop long pour la production et l'approbation des documents d'urbanisme (PDU, PDU, Lotissements, etc.)**
- **Normes élevées pour les réserves foncières pour services publics et infrastructures (faible coefficient d'utilisation du sol, coûts d'urbanisation élevés)**

## Les principaux enjeux du secteur de l'habitat (3)

### 3. Accès limité au financement et secteur locatif peu développé:

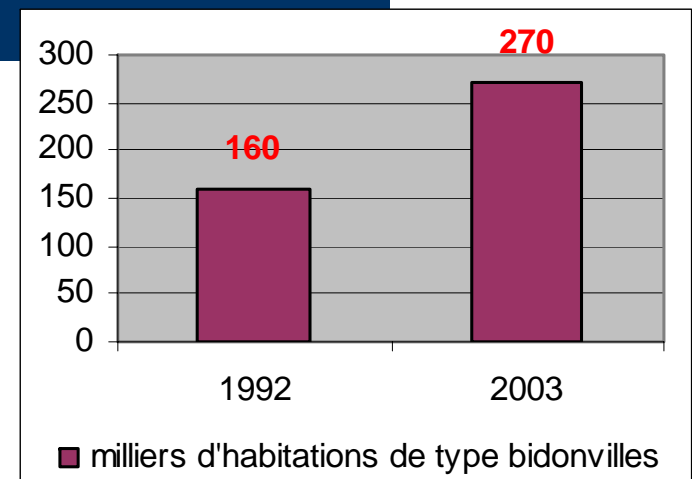
- Accès limité au crédit hypothécaire aux seuls ménages du secteur formel → groupes à bas revenu exclus (50%), et CH peu développé (7% du PIB en 2004),
- Subventions publiques généreuses (>2% du PIB), mais pas toujours bien ciblées aux ménages à bas revenu
- Secteur locatif peu développé malgré une forte demande en raison d'une réglementation jugée inappropriée

## Les principaux enjeux du secteur de l'habitat (4)

- 4. Efficacité insuffisante du cadre institutionnel: Prépondérance du secteur public, faible capacité, insuffisance de coordination:**
- **Performance faible de certains Opérateurs Publics de l'Habitat (OPH): programmes inadaptés et faible capacité opérationnelle;**
  - **Participation limitée du secteur privé dans l'offre des logements économiques;**
  - **Politique du secteur: insuffisance de coordination et de suivi des programmes publics par les deux Ministères responsables du secteur**

# Principales conséquences des enjeux du secteur de l'habitat

- Forte demande de logements urbains (120-140,000 unités/an) partiellement satisfaite par l'offre formelle (90,000 unités/an).
- Croissance rapide de l'habitat irrégulier (~ 50% de l'offre) et des bidonvilles (~ 4% par an).
- En 2003, 270,000 ménages (dont 212,000 urbains) en logements précaires/bidonvilles; 90,000 ménages en habitats menaçant ruines; et 540,000 ménages dans des lotissements illégaux/irréguliers.
- Coût du logement économique(formel) excède la capacité financière des couches moyennes;
- Secteur locatif en déclin (peu d'investissements, croissance du parc vide)



# Nouvelle politique de l'habitat du Gouvernement

- **Initiées par Sa Majesté en 2001: 4 secteurs prioritaires dont l'habitat**
- 1. Programme ambitieux de réforme du secteur de l'habitat**
  - I. Rationalisation de la réglementation régissant l'urbanisme**
  - II. Régulation du marché foncier (importantes réserves foncières publiques libérées)**
  - III. Amélioration de l'accès au financement**
  - IV. Promotion du secteur locatif,**
  - V. Restructuration du cadre institutionnel**
- 2. Programme « Villes Sans Bidonvilles » pour la résorption totale de l'habitat précaire et le développement de l'habitat social**

# I. Programme de réforme du secteur de l'habitat (1)

## A. Réforme de la réglementation régissant l'urbanisme : **Un nouveau code d'urbanisme cohérent et économique (en cours de préparation)**

- Simplification des documents d'urbanisme et des procédures d'approbation des plans d'urbanisme;
- Renforcement du contrôle et de l'application de la réglementation d'urbanisme (**en adoption**)
- Nouvelles normes de réserves foncières pour services public optimisant l'utilisation du sol (**adopté en Juin 2005**)
- Simplification des normes de construction de logements sociaux afin d'abaisser les coûts (**adopté**)

➡ Impact positif sur l'offre foncière, coûts d'urbanisation et de construction,

## Programme de réforme du secteur de l'habitat (2)

### B. Amélioration du fonctionnement du marché foncier:

- Mise en place d'importantes réserves foncières publiques: 8,400 hectares transférés en 2003-2004 au MHU pour la viabilisation de terrains à faible coût destinés aux logements sociaux (**adopté**)
- Simplification des procédures d'immatriculation (**en cours**)

# Programme de réforme du secteur de l'habitat (3)

## C. Développement de l'accès au financement:

- Fonds de garantie des emprunts hypothécaires y inclus pour les ménages su secteur informel (**en cours mais!**)
- Nouveaux produits d'épargne logement liés aux emprunts hypothécaires (**en discussion!**)
- Cadre réglementaire autorisant le micro crédit pour le logement (**adopté**)
- Rationalisation des subventions pour réduire le coût fiscal et améliorer le ciblage des ménages à bas revenu (**en cours d'étude**).

## D. Promotion du Secteur locatif

- Nouvelle législation favorable au développement du secteur locatif (**en cours d'étude**)

# Programme de réforme du secteur de l'habitat (4)

## D. Restructuration du cadre institutionnel

- Restructuration des OPH: regroupement progressif des OPH sous une nouvelle structure, Holding Al Omrane (HAO). 3 OPH intégrés en 2004 et intégration prévue des ERAC (**en cours!**)
- Désengagement de l'état de l'offre (chargé principalement de la viabilisation de terrains)
- Promotion de partenariat avec le secteur privé pour la fourniture de logements à faible coûts ainsi qu'avec les collectivités locales dans le cadre de programmes de mise à niveau des quartiers informels

## II. Programme Villes Sans Bidonvilles (1)

### Programme national à deux dimensions:

- **Curatif**: Résorption des bidonvilles existants d'ici 2010: mise à niveau de tous les quartiers bidonvilles (212,000 ménages) selon trois modes d'intervention:
  - Réhabilitation *in situ* des quartiers informels
  - Recasement dans des lots viabilisés à faibles coûts
  - Recasement dans des logements à faible VIT
- **Préventif**: Prévention de la formation de bidonvilles et de l'habitat irrégulier à travers le développement de Zones d'Urbanisation Nouvelles (ZUN) avec des terrains viabilisés ou semi viabilisés à faibles coûts aux ménages à bas revenu et aux promoteurs de logements sociaux

## **II. Programme Villes Sans Bidonvilles (2)**

- **Ressources financières nécessaires estimées à 17 milliards DH (2 milliards \$EU) et foncières à 5,200 hectares**
- **Financement: apport de l'Etat estimé à 30% (y compris terrains) et 70% par les bénéficiaires**
- **Sources de financement de l'Etat: contribution budgétaire et Fonds Solidarité Habitat (FSH) alimenté par une taxe sur le ciment qui a été doublée en 2004 (contribution estimée à 1 milliard DH/an)**
- **Gestion du VSB: le MHU, le MF pour le suivi et l'évaluation et le nouveau holding Al Omrane (HAO) pour la mise en œuvre effective du VSB.**

# Appui des bailleurs au programme de réforme et VSB

## Soutien des bailleurs dans le cadre du programme de réforme des politiques de l'habitat et VSB

- **Banque Mondiale:** Soutien à la définition du programme VSB et à son plan d'action, et appui à la définition et à la mise en œuvre du programme de réformes (montant \$150 million)
- **AFD:** soutien direct au VSB: financement d'opérations de viabilisation foncière et de résorption de l'habitat insalubre, et appui à la réforme des organismes sous tutelle du MHU (montant Euros 50 million)
- **USAID:** Appui technique au VSB, au fonds de garantie FOGARIM et aux AMC pour lancer des programmes de micro crédit pour le logement
- **BIE:** soutien financier direct au VSB: mise en œuvre d'opérations d'aménagement/réhabilitation
- **Alliance des Villes:** en partenariat avec UN-Habitat, AFD, USAID, et WB, et à travers MENA Urban Forum, fournit un appui technique au MHU pour le suivi et l'évaluation continue du VSB
- **Union Européenne:** Don en cours de préparation pour logements sociaux

## Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (1)

- **Le programme de reformes récemment engagé par les autorités, si maintenu et soutenu par une bonne capacité de gestion, promet de contribuer à:**
  - **Un fonctionnement plus efficace du marché de l'habitat (réduction des coûts et des délais, accès pour les ménages à bas revenu)**
  - **Réduction du coût budgétaire et meilleur ciblage de l'appui du Gouvernement**
  - **Croissance économique, création de l'emploi et réduction de la pauvreté (lien avec l'INDH) et accroissement de la contribution du secteur privé**

# Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (2)

## A. Programme de réformes: État d'avancement et mesures recommandées:

- **Reformes de l'urbanisme: (++)**
  - **Groupes de travail opérationnels**
  - **Nouveau code en cours de rédaction**
  - **Consultations nationales ont démarré**
  
- **Immatriculation foncière: (?)**
  - **Projet de loi en discussion**
  - **Nécessité d'élargir la concertation (transparence !)**
  - **Nécessité d'accélérer les concertations et du processus d'adoption**

## Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (3)

- **Restructuration des OPH:**
  - Stratégie adoptée (jugée bonne)
  - Processus administratif et mise en œuvre très lents
  - Quelques avancées sur le terrain (HAO)
  
- **Accès au financement:**
  - Retards très importants préjudiciables à l'ensemble des réformes du secteur. Mauvais agencement des réformes
  - FOGARIM: démarrage très lent (660 en 15 mois), nécessité de re-paramétrage, urgence de la formation au crédit
  - Épargne logement: retards très importants dans la décision sur la nature des incitations (MFP)
  - Restructuration des aides au logement (fiscalité immobilière): Nécessite d'accélérer les études et la prise de décision

## Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (4)

### **B. Villes Sans Bidonvilles: Étude d'Impact Social et Résultats des expériences passées**

- Étude réalisée en partenariat entre la Banque et le MHU (2005). Objectif: vérifier le soutien dont bénéficie VSB et préfigurer son impact sur la population cible à partir de son montage et ses modalités de mise en oeuvre
- Programme très prometteur; beaucoup de chances de réussite si certaines améliorations lui sont apportées rapidement pour éviter certains risques importants

# Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (5)

## ➤ **Problèmes identifiés:**

- **Population très hétérogène (revenus, origine, raison pour la quelle ils se trouvent dans les bidonvilles, etc.)**
- **Existence de groupes très vulnérables à très faibles revenus (15-30%) sans capacité de participation**
- **Faible organisation sociale au sein des bidonvilles**
- **Populations réservées vis-à-vis VSB en vue des expériences passées**

# Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (6)

## ➤ Villes Sans Bidonvilles: Améliorations Recommandées

- Adapter les interventions à la réalité économique et sociale de la population ciblée:
  - Une meilleure connaissance de la demande;
  - Une meilleure connaissance de la capacité contributive des bénéficiaires;
  - Une approche plus flexible de l'offre des solutions selon les quartiers;
  - Traitement approprié des populations les plus vulnérables
  - Programmation réaliste (qualité, pérennité)

L'importance de la participation (et des enquêtes socio-économiques) de la population des quartiers cibles



## Première évaluation de la nouvelle politique du secteur de l'habitat (6)

- **Besoin d'accompagnement social dans la mise en œuvre**
  - **Modalités, moyens humains et financiers à mobiliser**
- **Besoin d'une approche intégrée au développement qui complète les améliorations physiques (logement, infrastructures) au support aux activités génératrices de revenus (micro crédit, appui aux activités économiques, création d'emplois, etc.) et ceci afin de renforcer l'impact de lutte contre la pauvreté du programme. Importance d'établir une complémentarité avec l' INDH**
- **Mise en place d'un programme de suivi et d'évaluation continue au sein du MHU (évaluation quantitative et qualitative des opérations en cours de et après exécution), avec le support de l'Alliance des Villes, afin de pouvoir ajuster la planification et la mise en œuvre**

- Merci pour votre attention