

MOROCCO: A CASE STUDY ON COMMITMENTS- RELATED BEST PRACTICE OR LESSONS LEARNED IN HUMAN SETTLEMENTS

Habitat a faible valeur immobiliere programme riad assalam

L'habitat insalubre a pris des dimensions inquiétantes dans notre pays, ce qui a nécessité l'intervention de l'Etat avec une nouvelle approche pour faire face à ce phénomène, en se basant sur les expériences cumulées par le Maroc durant les dernières décennies en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

Dans ce contexte, le Gouvernement s'est fixé comme objectif ambitieux de dynamiser la production d'unités d'habitat au rythme de 100.000 unités par an, essentiellement en ce qui concerne la production de l'habitat social et particulièrement les logements à faible valeur immobilière véritablement à la portée des couches sociales les plus démunies et dont le coût est en deçà de 120.000 DH l'unité.

Ces logements revêtent une importance particulière par leur capacité de prévenir la prolifération d'habitat insalubre. Toutefois, il est à signaler que le Produit logement à faible VIT ne remplace pas le logement HBM, il est destiné essentiellement aux ménages pauvres et vise à assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement et à intégrer dans le secteur formel une grande partie des 30 % des nouveaux ménages formés annuellement et qui sont exclus du produit logement réglementaire en milieu urbain.

Par ailleurs, il est à signaler que la réussite de tels projets reste tributaire de la mise en place de mesures d'accompagnement et de réformes susceptibles de dynamiser le secteur de l'habitat et particulièrement l'habitat social. Il s'agit, entre autres, de la mobilisation du patrimoine foncier public, de la réforme de la fiscalité immobilière, de la mobilisation accrue des ressources de financement à long terme, l'introduction de nouveaux modes de partenariats, pour faciliter la production des logements sociaux à prix appropriés aux couches sociales les plus démunies conformément aux directives de la stratégie menée par le gouvernement.

1. Les instruments de mise en place des programmes des logements à faible VIT

1. 1. Mobilisation du Foncier Public: Parmi les mesures prises en faveur de la réalisation des logements à faible valeur immobilière, on cite essentiellement la mobilisation du foncier public se situant au niveau des périmètres urbains ou à proximité de ces périmètres. Ce foncier doit être cédé aux promoteurs publics ou privés désirant réaliser des programmes des logements à faible VIT.

Dans ces conditions, l'Etat privilégie l'équipement de ce foncier en réseaux primaire et secondaire par des établissements publics sous tutelles du Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme et la cession ensuite des îlots équipés aux promoteurs privés dans le cadre de partenariat public/ privé.

Cette opération a permis d'identifier et de valider une première tranche du plan d'urgence mis en œuvre par le gouvernement dans le domaine de la lutte contre l'habitat insalubre et du logement social portant sur 3400 ha. Ces terrains seront viabilisés par les différents établissements publics pour être cédés aux opérateurs privés à des conditions avantageuses par le biais d'appel à manifestation d'intérêt. Cette première étape qui permettra la

construction d'importants programmes de logements sociaux a été mobilisé dans différentes villes du Royaume, en tenant compte notamment de la concentration de l'habitat insalubre et de la pression de la demande. Une deuxième tranche portant sur 2700 ha sera mobilisée prochainement pour les mêmes objectifs et aux mêmes conditions avantageuses.

1. 2. Normes en matière de travaux d'aménagement: Dans le cadre du renforcement des actions sociales visant à réduire le coût d'équipement des terrains support des programmes des logements à faible VIT en vue de faciliter l'accès à la propriété pour les familles démunies, une première mesure a été prise concernant la mise en œuvre des normes techniques spécifiques à l'équipement en eau, électricité et assainissement liquide des projets à caractère social.

1. 3. Avantages fiscaux: Dans le cadre de la politique mise en œuvre par le Gouvernement de Sa Majesté le Roi, en vue de réduire le déficit dans le secteur de l'habitat et de promouvoir l'habitat social, l'article 16 bis de la loi de finance N° 55-00 pour l'année budgétaire 2001 promulguée par dahir N° 1-00-355 du 26 décembre 2000, a prévu un certain nombre d'avantages fiscaux au profit des promoteurs immobiliers.

Ces avantages consistent en l'exonération des impôts et taxes suivants :

- ✓ les droits d'enregistrement et de timbre ;
- ✓ les droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- ✓ l'impôt des patentes ;
- ✓ la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ✓ l'impôt sur les sociétés ;
- ✓ l'impôt général sur le revenu ;
- ✓ la participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis ;
- ✓ la taxe urbaine ;
- ✓ et tous impôts et taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

NB : Les exonérations prévues par le texte précité profitent aux promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser un programme de construction d'au moins 2500 logements sociaux sur une période ne dépassant pas 5 ans.

1. 4. Créations de fonds de garantie:

- ✓ la mise en place de fonds de garantie qui sécurisent les systèmes bancaires, contre l'insolvabilité des ménages et le caractère modeste et irrégulier de leurs revenus, il s'agit des fonds FOGALLOG public et FOGARIM qui sécurisent les systèmes bancaires, contre l'insolvabilité des ménages et le caractère modeste et irrégulier de leurs revenus.
- ✓ L'augmentation des ressources du fonds de solidarité habitat (FSH) à près de milliards de dhs à partir de 2004 (au lieu de 400 Millions de dirhams) grâce à l'augmentation de la taxe spéciale sur le ciment (100 DH /tonne). Ces fonds seront affectés à la lutte contre l'habitat insalubre et en priorité les bidonvilles.

2. Expérience menée par la SNEC (établissement public sous tutelle du Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme)

La SNEC a mené plusieurs programmes de logements à faible VIT dont le premier sis à Mohammedia a été déjà achevé et livré. Il s'agit du Programme Riad Assalam de Mohammedia réalisé dans le cadre d'un partenariat public/privé.

Riad Assalam a été programmé suite aux inondations qu'a connu la ville de Mohammedia en Novembre 2002, portant atteinte à des familles originaires de quartiers insalubres.

La SNEC a été chargée par les pouvoirs publics de la réalisation de ce programme de 202 logements et 06 commerces pour le relogement des sinistrés de ces inondations.

Ce type de programme nécessitait une rapidité d'exécution (6 mois) avec un coût fixe ne dépassant pas 75.000 Dhs par logement et une qualité irréprochable.

2. 1. Caractéristiques des logements:

- ✓ La consistance de logements, bi-familiaux, en rez-de-chaussée et un étage ;
- ✓ chaque niveau est constitué de 3 pièces, cuisine, salle d'eau, douche et cour pour le rez-de-chaussée ;
- ✓ Les terrasses n'étant pas accessibles et les entrées sont indépendantes.

2. 2. Prestations techniques: Gros œuvre :

- ✓ Structure en béton armé ;
- ✓ Plancher en hourdis creux ;
- ✓ Cloison interne en brique 6 trous ;
- ✓ Enduit interne et externe en enduit bâtard ;
- ✓ Cloison en claustrât sue une hauteur de 90 cm dans la buanderie ;
- ✓ Mise à la terre.

Revêtement

- ✓ sols en carreaux de faïence ;
- ✓ marches en granito.

Étanchéité

- ✓ forme de pente ;
- ✓ 2 feutres ;
- ✓ protection étanchéité en carreaux de béton.

Menuiseries en bois

- ✓ 3 portes en sapins rouges ;
- ✓ fenêtres cadres persiennes extérieures ;
- ✓ faux cadres pour les autres portes.

Plomberie

- ✓ 3 robinets d'arrêt (cuisine, wc, toilettes) ;
- ✓ 1 wc à la turque et un évier de 60 cm en inox.

Électricité

- ✓ tubes oranges et filerie ;
- ✓ prises et interrupteurs (chambres, cuisine, salon).

Peinture

- ✓ une couche de peinture vinylique sur mur plafond.

2. 3. Coût du logement: Le coût de revient du logement est de 98.500 dhs dont 73.500 consommés par la construction, le reliquat étant le coût de revient du foncier.

Le prix de cession a été fixé à 60.000 dhs selon les possibilités financières des ménages :

- ✓ 1^{er} versement d'une valeur de 18.000 dhs;
- ✓ Les mensualités étant de 420 dhs par mois sur une durée de 100 mois.

Le Projet d'habitat à faible VIT, sis à Mohammedia, est un exemple type de la conjugaison des efforts de l'Etat, des collectivités locales et du Privé, chacun en ce qui le concerne. Ce projet a pris en considération les dispositions techniques et architecturales en vigueur, sa réalisation a été faite dans les règles de l'art et à un prix réduit. Ce qui veut dire que le logement à faible VIT ainsi réalisé peut concurrencer les logements réalisés par le secteur informel, produits sous qualifiés et parfois plus chers.

Par ailleurs, il est à signaler que le dit projet «Programme Riad Assalam» réalisé à Mohammedia a eu un impact positif sur les bénéficiaires, il leur a permis d'améliorer leur situation économique et sociale par l'introduction de certains équipements de base tels que l'eau potable et l'électricité, de même que par la facilité d'accès aux services publics (scolarité des enfants, santé, etc.) leur permettant ainsi, à travers l'amélioration de leur conditions de vie, l'intégration socio-spatiale et économique.
