كلية الآداب و العلوم الإنسانية - ظهر المهراز
ⵜⴰⵖⵍⵓⵍⵜ ⵏ ⵜⵓⵔⵉⵣⵉ ⴰ ⵜⵎⵓⵙⵙⵉ ⵜⵉⵍⵖⴰⵏⵉ - ⴰⵥⵓ ⵏⵎⵓⵙ
Faculté des Lettres et des Sciences Humaines - Dhar El Mahraz
جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
ⵜⴰⵙⴷⴰⵡⵜ ⵙⵉⴷⵉ ⵎⵓⵃⵎⴷ ⴱⵏ ⵄⴱⴷⵍⵍⴰⵀ ⴱⵉ ⵀⴰⵎⵎⴰⵔ ⵏ ⴼⴰⵙ
UNIVERSITÉ SIDI MOHAMED BEN ABDELLAH DE FES

N° d'ordre : .....

Centre des Etudes Doctorales : Lettres, Sciences Humaines, Arts et Sciences de l'Education
Formation Doctorale : Mécanismes de la Pensée et les Dynamiques Psychologiques et Sociales
Discipline : Sociologie
Spécialité : Sociologie
Laboratoire : Etudes Psychologiques, Sociales et Culturelles

Thèse pour l'obtention du DOCTORAT sous le thème :

Approche socio anthropologique de l'accès au logement social entre politiques publiques et logiques des acteurs

- Etude du cas de l'agglomération urbaine du grand Kenitra-

Préparé par :

Mohamed KARIMI / CNE : 9291964975

Directeur de Thèse :

Pr. Abdelkader M'HAMDI

Date de soutenance : ……

Membres du Jury :

Nom et Prénom	Grade	Etablissement	Qualité
			Président
			Rapporteur& examinateur
			Rapporteur& examinateur
			Rapporteur& examinateur
			Examinateur
Abdelkader M'HAMDI	MCH	Faculté des Lettres et Sciences Humaine –Saïs	Directeur de thèse

Année universitaire : 2023-2024

Résumé de la thèse

Les politiques publiques en matière de logement social, ont enregistré depuis le début des années 2000 une évolution importante, qui a contribué au développement du secteur de la production de logement, notamment à travers la promotion immobilière. Cette évolution est le résultat de plusieurs facteurs et d'un long processus de réforme qu'ont connu ces politiques au Maroc tout au long de la période 2000-2020.

En effet, les interventions publiques en la matière ont toujours visé la redynamisation de l'offre de logement, notamment dans sa composante destinée aux populations défavorisées et de fournir aux décideurs les outils capables de surpasser les dysfonctionnements que connait le secteur immobilier. Le point phare de ces dysfonctionnements réside dans la chute, par période, du nombre d'unités logements mises sur chantier, ce qui alimente le déficit en logement, en plus de l'inadéquation de l'offre mise sur le marché avec le pouvoir d'achat des ménages défavorisés.

Par conséquence, et en vue de promouvoir l'offre en logement social et améliorer la solvabilité de la demande, l'Etat a puisé dans les moyens dont il dispose : mise à la disponibilité des promoteurs immobiliers de foncier public, l'instauration d'une batterie de mesures fiscales et la création de fonds de garantie des crédits immobiliers. En outre, l'instauration des mesures dérogatoires en matière d'urbanisme, pour surpasser la rigidité des documents d'urbanisme, accusés d'entraver les investissements, a connu une utilisation sans précédent depuis 2000. De facto, l'urbanisme dérogatoire est devenu un outil prépondérant pour la réponse aux besoins cumulatifs (déficit) en logement et répondre aux besoins futurs.

D'autre part, l'analyse de la production du logement social formel a montré la persistance des modes traditionnels de construction et l'introduction de la promotion immobilière privée depuis 2000 à travers les grands groupes de promoteurs immobiliers, en plus de l'émergence depuis 2010 d'une catégorie de petits et moyens promoteurs immobiliers privés, qui vont conquérir ce domaine de production des logements subventionnés par l'Etat, jusqu'au là resté l'apanage des grands groupes de promoteurs.

De surcroit, les différentes catégories de promoteurs immobiliers privés sont devenus des acteurs importants du secteur de la production du logement social. De ce fait, conscients de ce statut qu'ils occupent désormais dans ce secteur, les promoteurs immobiliers vont chercher à s'organiser pour défendre leurs intérêts économiques et conforter leur positionnement au niveau du montage des politiques publiques en la matière.

Cette thèse s'intéresse donc, à travers une approche socio anthropologique intégrative combinant l'approche quantitative et qualitative, à l'accès au logement social produit dans le cadre des incitations instaurées par les politiques publiques depuis 2000, visant de questionner le processus de production de ces logements, les facteurs qui le conditionnent, l'appréhension de la perception des ménages des logements sociaux formels de leur logement acquis, l'interrogation de leur transition vers leur nouveau milieu de vie, l'examen de la question du profit réalisé dans le cadre d'une opération immobilière de ce genre par les promoteurs immobiliers et finalement l'étude de l'impact urbanistique de ces projets sur leur espace urbain. Les données recueillies des enquêtes terrain sont agrégées et cartographiées, afin de leur donner forme et les analyser via les logiciels SPSS et ArcGis, en vue de la vérification de nos hypothèses de recherche.

Mots-clés : politiques publiques, logement social, logement social formel, demande de logement, offre de logement, déficit en logement, ménage, satisfaction, regret, dépenses fiscales, foncier public, dérogation, urbanisme, profit immobilier, rente, impact urbanistique.

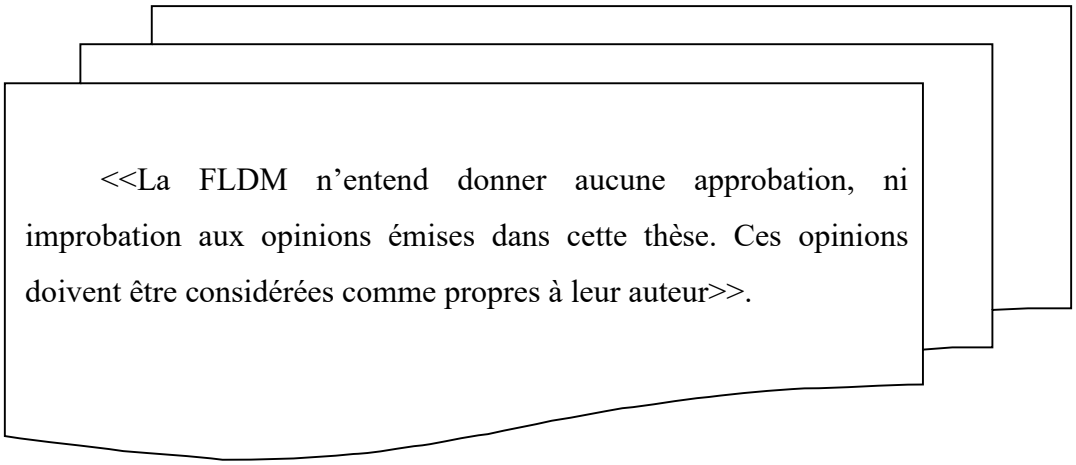
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ



سورة طه

« Seigneur ! Fais que ma poitrine s’ouvre (à Ta révélation) ! Rends ma mission facile. Défais le nœud (qui lie) ma langue, afin qu’ils comprennent ce que je (leur) dis.».

Sourate Taha


<<La FLDM n'entend donner aucune approbation, ni improbation aux opinions émises dans cette thèse. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur>>.

Dédicace

A mon père, Abdelkrim KARIMI, mes mères Aicha et Fatima

A ma femme Souad et mes filles : Marwa, Nour Aljinane et Aya

A mes frères et sœurs.

Remerciements

A l'occasion de la présentation des résultats de ce travail de recherche, je tiens à remercier vivement le Professeur M. Abdelkader M'HAMDI, pour avoir accepté de diriger cette thèse. À travers ses directives, ses encouragements et ses conseils précieux, il a montré à mon égard beaucoup de patience et un attentif soutien. Ce travail n'aurait jamais vu le jour sans son aide et son encadrement précieux.

Tout au long de mon parcours de cette thèse, il a toujours su trouver les mots justes pour m'encourager et me diriger dans le bon sens. En me sacrifiant tant d'heures et de journées de travail avec énormément de patience, il a contribué inconditionnellement à l'amélioration de ce travail de recherche. Je tiens également à lui rendre hommage pour son penchant pour un travail bien fait et parfait, ce qui me marquera dans mon parcours futur de chercheur et j'en garderai à jamais de très bons souvenirs.

Ma gratitude est aussi adressée à mes professeurs, Mohamed MOUBTASSIM, Lekbir SANDY, Saâdeddin IGAMAN et Mohamed FADIL, leur aide et leur gentillesse ont renforcé mon goût pour la recherche. Je leur exprime ici ma profonde gratitude et ma reconnaissance illimitée pour tout ce qu'ils m'ont apporté en termes de confiance et d'accompagnement, tout au long de ce travail.

Finalement, ce travail n'aurait jamais pu avoir lieu sans le sacrifice et le dévouement de ma femme Souad et de mes petites filles et de toute ma famille dont l'amour et les encouragements me poussaient durant tous ses jours et nuits à plus d'efforts. Qu'ils trouvent tous ici ma profonde reconnaissance.

Table des matières

DEDICACE **2**

REMERCIEMENTS **3**

TABLE DES MATIERES **4**

INTRODUCTION **10**

1ERE PARTIE : LES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL ENTRE L'EVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE ET PROCESSUS DE PRODUCTION DEPUIS 2000 ..... **31**

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE **32**

CHAPITRE N°1: LES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL DEPUIS 2000 : EVOLUTION ET IMPACT SUR L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT **33**

1 Introduction……. *33*

2 Evolution des politiques publiques en matière de Logement Social Formel *34*

2.1 Benchmark sur les politiques publiques dans quelques pays d'Europe 34

2.1.1 Les politiques publiques en matière de logement social en France : 34

2.1.2 Le logement social au ROYAUME-UNI 36

2.1.3 Le logement social en Allemagne 38

2.2 Les Principaux déterminants de l'action publique en matière de Logement Social Formel au Maroc 39

2.2.1 Les mesures dérogatoires aux règlements d'urbanisme : pour plus de flexibilité en matière d'urbanisme 39

2.2.2 Le Foncier Public : un facteur de dynamisation de l'offre de Logement Social Formel 41

2.2.3 Les Incitations Fiscales 43

2.2.3.1 Les incitations fiscales au profit des acquéreurs : 44

2.2.3.2 L'exonération au profit des promoteurs immobiliers 45

2.2.4 Les incitations financières 47

2.2.4.1 Avantages financiers au profit des promoteurs immobiliers 48

2.2.4.2 Avantages financiers au profit des acquéreurs 48

2.2.4.3 Evolutions des ressources et des emplois financiers du FSHIU 50

2.2.5 Dispositif public de garantie et de sécurisation de l'accession sociale à la propriété 53

2.2.5.1 Garanties par rapport à la contenance du Logement Social Formel 53

2.2.5.2 Garanties face à l'amélioration du cadre de vie 54

2.2.5.3 La sécurisation de l'accès au LSF par les couches sociales ciblées : la garantie contre le dérapage 55

3 La demande de logement entre résorption du déficit, satisfaction des besoins futurs et solvabilité des ménages *55*

3.1 La demande de logement entre résorption du déficit et satisfaction des besoins nouveaux 56

3.1.1 La résorption du déficit en logement hors des nouveaux ménages crées 59

3.1.2 La demande totale en logement 60

3.2 Les besoins par typologie de logement face à la solvabilité des ménages à l'horizon 2025 63

4 L'offre de logements au Maroc depuis 2000 : Bilan physique de la production de logements sociaux formels et de la résorption de l'habitat insalubre *65*

4.1 Le bilan physique de la production des logements sociaux formels 67

4.1.1 La Période entre 2000 et 2009 67

4.1.2 La période entre 2010 et 2014 : pour une redynamisation de la production de logement social formel 70

4.1.3 La période depuis 2015 : les signes d'essoufflement de la production du logement social formel 72

4.2 Le bilan physique de la résorption du déficit en logement relatif à l'habitat insalubre 74

4.2.1 Le programme villes sans bidonvilles 75

4.2.2 Le programme restructuration des quartiers non réglementaires 76

4.2.3 La résorption de l'habitat menaçant ruine 80

4.2.4 Le programme d'habitat dans les régions du sud 81

5 Conclusion *83*

CHAPITRE N°2: LE SYSTEME DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL FORMEL DEPUIS 2000 : ETAT DES LIEUX ET DEFIS A RELEVER **85**

1 Introduction *85*

2 Etat de production des logements sociaux formels au Maroc depuis 2000 ..... *86*

2.1 La place de la production de logement dans le cadre de la promotion immobilière et dans l'économie nationale 86

2.1.1 La promotion immobilière à travers quelques agrégats économiques 86

2.1.2 L'emploi dans le cadre de la promotion immobilière 89

2.2 La production des LSF dans le cadre de la promotion immobilière 89

2.2.1 Part de la promotion immobilière dans les modes de production de logement 90
2.2.2 Territorialisation des productions de LSF par région 92
3 Principaux défis à relever par la promotion immobilière 96
3.1 Les principaux faiblesses et atouts du secteur immobilier au Maroc 96
3.1.1 Les faiblesses du secteur immobilier marocain 96
3.1.2 Les atouts du secteur immobilier marocain 98
3.2 La promotion immobilière et le défi des infrastructures et équipements de proximité 99
3.3 La promotion immobilière et le défi du financement de la production du LSF 100
3.3.1 Implication du système bancaire 100
3.3.2 Les Investissements Directs Etrangers (IDE) 101
4 Divers corps de métiers entrant dans la production de logement 102
4.1 Focus sur la structuration du secteur de production de logement 102
4.1.1 Le secteur formel dans le BTP 102
4.1.2 Le secteur informel dans le BTP 104
4.2 Les divers domaines d'activités en relation avec le secteur de la production de logement 104
4.2.1 Les producteurs des matériaux de construction 105
4.2.2 Les métiers d'Aménagement /Développement ou Aménageur/ Développeur 106
4.2.3 Le métier de Marketing et Commercialisation 107
4.2.4 Le transport et la logistique comme propulseur de la production de logement 108
4.2.5 La Formation locomotive de l'innovation et de l'encadrement du secteur 108
4.2.6 Le métier de Gestion et service 108
5 Conclusion 108
CHAPITRE N°3: PROCESSUS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL FORMEL ET ANALYSE DES STRUCTURES SOCIALES DES FILIERES DE PRODUCTIONS 110
1 Introduction 110
2 Qui réalise le logement social formel à l'échelle nationale ? 111
2.1 Qui fait le logement au Maroc ? 112
2.2 Qui fait le logement social au Maroc ? 112
2.3 Le processus de construction des logements sociaux formels par catégorie de promoteur immobilier 115
2.3.1 La production par les Promoteurs immobiliers publics et Grands Groupes de Promoteurs privés 115
2.3.2 La production dans le cadre de la Petite et Moyenne Promotion immobilière Privée 116
2.3.3 La production dans le cadre de l'auto- promotion 117
3 Méthodologie d'approche du processus et des filières de production du logement social formel dans le cadre des projets étudiés.....118
3.1 Présentation des projets étudiés 118
3.1.1 Justification de l'extension du nombre des projets étudiés à d'autres à l'échelle nationale 118
3.1.2 Les caractéristiques des projets étudiés 118
3.1.2.1 Localisation et classification des projets étudiés 118
3.1.2.2 Des caractéristiques des projets étudiés 120
3.2 Approche méthodologique 122
3.2.1 Méthodologie et outils de collecte des données 122
3.2.2 Personnes ressources par projet étudiés 122
4 Processus de production du logement social formel dans les projets étudiés 125
4.1 Principales phases du processus de production du logement social formel 125
4.1.1 L'accès au foncier 126
4.1.2 Programmation de l'opération par le promoteur Immobilier 131
4.1.2.1 Perception du promoteur immobilier par rapport au marché au moment du lancement de son opération 131
4.1.2.2 Réalisent-ils des études de marché ?.....131
4.1.2.3 Opèrent-ils des ajustements par rapport au programme initial de démarrage ? 133
4.1.2.4 Les défis à relever par les promoteurs immobiliers afin d'entrer en possession du terrain support des projets de LSF : indemnisation des occupants et des collectivistes ? 135
4.1.2.5 Quels rapports les promoteurs immobiliers tiennent-ils avec les communes et/ou avec les autorités locales ? 136
4.1.3 Montage technique de l'opération de LSF 137
4.1.3.1 L'amélioration des relations entre promoteur immobilier et les différents acteurs intervenant dans le processus de production 137
4.1.3.2 La maitrise du foncier et de la procédure d'octroi des différentes autorisations 137
4.1.3.3 L'originalité de la conception technique (Architectural et VRD) du projet 138
4.1.3.4 Le choix de ou des entreprises de construction 139
4.1.4 Montage administratif et Financier de l'opération de LSF 140
4.1.5 Conduite des travaux d'une opération de LSF 144
4.1.5.1 Parcours pour l'octroi de l'autorisation de lotir d'une opération de LSF 144
4.1.5.2 Parcours pour l'octroi de l'autorisation de construire d'une opération de LSF 146

4.1.5.3 Le processus de production du logement social dans le cas des projets étudiés 150
4.2 Achèvement et livraison des logements sociaux formels 154
5 Filières de production du logement social formel dans les projets étudiés 160
5.1 Les résultats des enquêtes menées dans les projets des GGP concernant les filières de production du LSF 160
5.1.1 Cas des GGP publics 160
5.1.2 Cas des GGP privés 162
5.2 Les résultats des enquêtes menées dans les projets des PMP concernant les filières de production du LSF 167
5.3 Récapitulatif sur les filières de production du Logement Social Formel dans le cadre des projets étudiés 171
5.3.1 Pour les Travaux Gros Œuvres (GO) : 173
5.3.2 Pour les Travaux Seconds Œuvres (GO) : 173
6 Conclusion 175

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE 176

PARTIE N° 2 : LES MENAGES DANS LES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL : APPROCHE SOCIO-ANTHROPOLOGIQUE DES QUESTIONS DE L'ACCESSION, SATISFACTION ET REGRET 178

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE 179

CHAPITRE N°4: LES MENAGES FACE A L'ACCESSION AU LOGEMENT SOCIAL FORMEL ENTRE DISCOURS ET REALITE 180
1 Introduction 180
2 De la définition de l'accession au logement social formel 181
3 Etat des lieux de l'accession de ménages à faible revenu à la propriété 182
3.1 Etat de l'accès au logement social au niveau national selon les rapports officiels 182
3.1.1 L'accès au logement dans le cadre des projets de résorption de l'habitat insalubre 183
3.1.2 Rapport et études réalisées par les instances publiques et privées nationales 184
3.1.2.1 Rapport annuel du CESE de 2013 184
3.1.2.2 Etude de la demande de logement élaborée par le MHP 186
3.1.2.3 Enquête logement 2012 du MHPV 188
3.2 L'état de l'accession au logement social entre bilan et finalité sociale 191
3.2.1 La qualité des logements sociaux formels 192
3.2.1.1 Le poids des dérogations en matière de production des logements 192
3.2.1.2 Impact des dérogations en matière d'urbanisme sur l'accès aux LSF et sur sa qualité 194
3.2.2 La solvabilité des ménages et l'accès à la propriété des couches sociales à faible revenu 196
3.2.3 Quel état des services publics de proximité offerts dans les projets de LSF étudiés ? 196
3.2.4 Y a-t-il un accompagnement social des acquéreurs des logements sociaux formels ? 197
3.2.5 Degré d'atteinte de la finalité sociale dans le cadre des politiques publiques de LSF 198
4 L'Etat de l'accession au logement social formel à la lumière des cas étudiés 199
4.1 Méthodologie adoptée et échantillonnage 199
4.1.1 Méthodologie adoptée dans l'étude de l'accession au LSF dans les projets étudiés 199
4.1.2 Echantillonnage : 199
4.2 Quelques indicateurs sur l'état de l'accession chez les ménages habitants les LSF 200
4.2.1 L'âge des chefs de ménages dans le LSF 200
4.2.2 Origine des acquéreurs des logements sociaux formels dans l'aire de l'étude 201
4.2.3 Moyens financiers mobilisés par les ménages pour l'accès au logements social formel 203
4.3 L'accès au Logement Social Formel à travers quelques récits de vie (l'itinéraire des Chefs de Ménages) 203
5 Conclusion 207
CHAPITRE N°5: APPROCHE SOCIO-ANTHROPOLOGIQUE DE LA TRANSITION DES MENAGES VERS LE LOGEMENT SOCIAL FORMEL 208
1 Introduction 208
2 Approche méthodologique et outils d'investigation 209
2.1 Approche méthodologique 209
2.2 Outils d'investigation 210
2.3 Terrain d'étude 210
2.4 Constitution de l'échantillon 211
2.5 Analyse et exploitation des données recueillies 211
3 L'état de la transition des ménages à l'échelle national vers le logement social formel 211
3.1 La copropriété : gestion et conservation des immeubles de logement social 211
3.2 La Mobilité résidentielle et les déplacements Domicile-Travail 212
4 L'analyse des effets de la transition vers le Logement Social Formel à travers les projets étudiés 213
4.1 De la réservation à l'installation dans d'un logement social formel dans le cadre des projets étudiés 213
4.1.1 Respect du Délai de livraison du logement 214
4.1.2 Etat des principaux problèmes rencontrés par les ménages avec l'installation dans leur nouveau logement 215
4.2 La copropriété dans les projets de LSF : constat d'après le vécu des ménages 217

4.3 Frais engagés pour entretenir les espaces communs 219
4.4 Effets de la transition vers le LSF sur le recours des ménages aux équipements de base 222
4.4.1 Classification des équipements de bases 222
4.4.2 Recours aux services de santé publique 223
4.4.2.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra 223
4.4.2.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Dana à Mehdya 224
4.4.2.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra 225
4.4.2.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq 226
4.4.3 Recours aux services d'enseignement primaire, secondaire et de formation dans le secteur public 226
4.4.3.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra 226
4.4.3.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Dana à Mehdya 227
4.4.3.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra 229
4.4.3.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq 230
4.4.4 Recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé 230
4.4.4.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra 230
4.4.4.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Dana à Mehdya 231
4.4.4.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra 233
4.4.4.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq 234
4.5 L'impact de la transition vers le logement social formel sur le déplacement domicile – travail 235
5 Conclusion 238
CHAPITRE N°6: LES MENAGES DANS LE LOGEMENT SOCIAL FORMEL : SATISFACTION ET REGRET 240
1 Introduction 240
2 Les idées reçues sur le logement social formel : entre lieu de ghettoïsation et moyen d'accès au logement et à la ville 241
2.1 Des logements de moindre qualité ? 242
2.2 Des logements réservés aux plus démunis ? 243
2.3 Encore moins de "riches'' et de ménages de la classe moyenne dans les logements sociaux formels 244
2.4 Des investissements improductifs dans les logements sociaux formels qui coûtent cher aux contribuables 245
3 Caractéristiques des ménages et appréciations vis-à-vis de l'espace habitable 246
3.1 Caractéristique de l'occupation des logements sociaux formels 246
3.1.1 Statut d'occupation des ménages enquêtés 246
3.1.2 Ancienneté des ménages enquêtés dans leur logement social formel 248
3.2 Caractéristiques démographiques des ménages dans les logements sociaux formels 249
3.2.1 Statut matrimonial des ménages enquêtés 249
3.2.2 Distribution des ménages enquêtés selon le nombre d'enfants 251
3.3 Satisfaction des ménages de leur logement social formel 253
3.3.1 Satisfaction des ménages par rapport à leur espace habitable : superficie et niveau de confort 254
3.3.2 Satisfaction par rapport aux matériaux de construction utilisés et finition du logement 256
3.4 Frais engagés pour rendre le logement plus habitable 259
4 Conclusion 263
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE 265
PARTIE N° 3 : LES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL : A QUI PROFITENT-ELLES ? ET QUEL IMPACT SUR L'ESPACE URBAIN ? 267
INTRODUCTION DE LA 3EME PARTIE 268
CHAPITRE N°7: LES INCITATIONS FISCALES DANS LE CADRE DES POLITIQUES PUBLIQUES D'ACCES AU LSF : A QUI PROFITENT-ILS REELLEMENT ? 270
1 Introduction 270
2 Présentation du dispositif des incitations fiscales en faveur de l'activité immobilière 272
2.1 Les incitations fiscales : naissance et définition 272
2.2 Conditions d'éligibilité aux incitations fiscales en faveur de l'accès au logement social formel pour les acquéreurs et pour les promoteurs immobiliers 273
2.2.1 Condition d'éligibilité des acquéreurs aux incitations fiscales 273
2.2.2 Condition d'éligibilité des promoteurs immobiliers aux incitations fiscales 274
3 Etat des dépenses fiscales au titre de l'accès au logement social formel d'après les rapports officiels 274
3.1 Rapport du Ministère de l'Economie et des Finances 275
3.2 Rapport du MHUAE : Immobilier 2020, éléments de prospective 276
3.3 Rapport du conseil de la concurrence sur les incitations fiscales 277
4 Lecture critique des aides fiscales en faveur de l'accès au logement social à la lumière des rapports annuels du ministère des finances (DGI) 280

4.1 Les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière en général 281
4.1.1 Nombre de mesures fiscales en faveur de l'activité immobilière 281
4.1.2 Les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière 283
4.1.2.1 Montant des dépenses fiscales accordées à l'activité immobilière par type d'impôt 283
4.1.2.2 Distribution des dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière par type d'impôt 285
4.2 Les Avantages fiscaux consenties en faveur des Promoteurs Immobiliers dans le cadre des projets de logement social formel 287
4.2.1 Evolution des montant des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers 288
4.2.2 Évolutions des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers par type d'impôt 290
4.3 Avantages fiscaux en faveur des Ménages-acquéreurs des logements sociaux formels 291
4.3.1 Evolution des Montant des Dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs des LSF 291
4.3.2 Distribution des dépenses fiscales en faveur des ménages par type d'impôts 293
4.4 Qui bénéficie le plus des dépenses fiscales en faveur des logements sociaux formels 295
5 Riposte de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) contre les rapports officiels sur les dépenses fiscales 298
5.1 Appréciation de la FNPI sur les aides fiscales en faveur de la promotion immobilière 298
5.1.1 Evaluation des mesures fiscales en faveur de la promotion immobilière 298
5.1.2 Impact des aides de l'Etat sur l'Intensification de l'offre et la dynamisation du Marché immobilier 300
5.2 Hypothèses du calcul du rendement fiscal d'une unité de logement social : 301
5.3 Hypothèses de calcul 301
5.4 Le cout d'une unité logement et le rendement fiscal qui en découle selon le rapport de la FNPI . 302
5.4.1 Calcul du cout de revient d'une unité de logement social : 303
5.4.1.1 Coût de viabilisation du terrain par unité de logement social 303
5.4.1.2 Coût de construction d'un logement social 303
5.4.1.3 Calcul du coût de revient d'une unité logement social 305
5.4.2 Synthèse du calcul du rendement fiscal d'une unité de logement social : 305
5.5 La marge bénéficiaire réalisée pour une unité de logement social formel d'après l'analyse du rapport de la FNPI 306
6 Conclusion 307
CHAPITRE N°8: LE PROFIT DANS LE CADRE DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL FORMEL : ESSAI DE COMPREHENSION DE L'ENGOUEMENT DES PROMOTEURS IMMOBILIERS VERS CE CRENEAU 310
1 Introduction 310
2 Eléments méthodologiques 312
2.1 Présentation de projets étudiés objet de l'évaluation 312
2.2 Base théorique d'évaluation du profit 313
2.3 Notions de base de l'Etude des prix et établissement du budget prévisionnel d'un projet en BTP .314
2.3.1 Terminologie adoptée dans le domaine d'étude des prix et établissement du budget prévisionnel 314
2.3.2 Les Frais engagées par les promoteurs immobiliers pour réaliser un ouvrage élémentaire 315
3 Évaluation du profit réalisé par les Promoteurs immobiliers dans le cadre des projets de logements sociaux formels étudiés 317
3.1. Calcul de la charge foncière par unité logement social formel et par projet 318
3.1.1 Hypothèse N°1 : contenance de la partie étudiée par projet 318
3.1.2 Hypothèse N°2 : Surface moyenne plancher d'un logement social formel par projet 320
3.1.3 Hypothèse N°3 : La charge foncière par appartement de Logement Social Formel 321
3.2 Les frais d'aménagement et de construction d'une unité de logement social formel 323
3.2.1 Hypothèse N°4 : le cout de viabilisation du terrain par appartement de LSF 323
3.2.2 Hypothèse N°5 : le coût de Revient de construction d'un mètre carré couvert d'appartement de logement social formel 324
3.2.2.1 Part des travaux GO et SO dans la construction d'un mètre carré couvert de LSF 325
3.2.2.2 Les frais majorateurs pour le calcul du cout de revient : CP, CD et FG 326
3.2.2.3 Cout de revient de construction d'un mètre carré de LSF..... 328
3.2.2.4 Cout de revient d'un mètre carré de LSF..... 329
3.3 Calcul du cout de revient global d'un appartement de LSF et de la marge bénéficières par projet 331
3.3.1 Hypothèse N°6 : Calcul du coût de revient global et de la marge bénéficiaire réalisée par appartement de LSF.....331
3.3.1.1 Calcul du coût de revient global d'un appartement de LSF 331
3.3.1.2 Calcul des charges liées à la fiscalité du projet ..... .331
3.3.1.3 Calcul de la marge bénéficiaire par appartement de LSF par projet 331
3.3.2 Cout de Revient global d'un appartement de LSF produit 331
3.3.3 Prix de vente réel et marge bénéficiaire réalisée par appartement de logement social formel 333
4 Conclusion 336
CHAPITRE N°9: QUEL IMPACT URBANISTIQUE ET PAYSAGER DES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL SUR L'ESPACE URBAIN ? ET QUEL AVENIR DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT SOCIAL AU MAROC ? 338
1 Introduction 338

2 Les productions de LSF dans le grand Kenitra : Etat des lieux et perspectives 340
2.1 Territorialisation des projets de logements sociaux formels dans le grand Kenitra 341
2.2 La stratégie des pouvoirs publics pour le Logement Social Formel dans l'aire de l'étude 344
2.2.1 Synthèse du Diagnostic de l'habitat social formel dans le grand Kenitra 345
2.2.2 Perspectives du logement social formel dans le grand Kenitra à l'horizon 2020 347
3 Impact urbanistique et paysager des projets enquêtés sur leur espace urbain 352
3.1 Cas du projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna 354
3.1.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville 355
3.1.2 Impact du projet sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville 357
3.2 Cas du projet les résidences du golf du groupe Addoha : 361
3.2.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville 362
3.2.2 Impact du projet les résidences du golf sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville de Kenitra 365
3.3 Cas du projet de Nassim AL Bahr 6 368
3.3.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville 370
3.3.2 Impact du projet Nassim Al Bahr sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville de Kenitra 371
4 Quel devenir des politiques publiques d'encouragement de l'accès à la propriété à travers le logement social formel ? 372
4.1 Le logement social formel : les indicateurs d'essoufflement d'une politique publique 372
4.1.1 Premier cas pris dans l'aire de l'étude : le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya 374
4.1.2 Deuxième cas pris dans l'aire de l'étude : Les résidences du golf à Kenitra 376
4.1.3 Troisième cas pris hors de l'aire de l'étude : le projet d'Al Omrane Tamesna, ... 377
4.2 La politique de logement 2024-2028 ou l'aide à la personne 378
4.2.1 Les principaux déterminants de la politique de logement 2024-2028 378
4.2.1.1 Aperçu sur l'Aide au Logement projeté entre 2024 et 2028 378
4.2.1.2 Politiques et réglementations relatives à l'Aide au Logement 379
4.2.1.3 Impact attendu de la politique de logement 2024-2028 sur l'économie nationale 379
4.2.2 Les principales critiques à la politique de logement 2024-2028 380
5 Conclusion 382

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE 384

CONCLUSION GENERALE..... 386

LISTE DES ABREVIATIONS 398

LISTE DES TABLEAUX..... 401

LISTE DES CARTES..... 404

LISTE DES FIGURES 405

LISTE DES IMAGES 406

BIBLIOGRAPHIE..... 407

ANNEXES 415

Annexe N°1 : Evolution des circulaires de dérogations en matière d'urbanisme *416*
Annexe N°2 : images des projets enquêtés en relation avec le mode de production des Logements Sociaux Formels 432
Annexe N°3 : Guide d'entretien- Promoteur Immobilier *435*
Annexe N°4 : Guide d'entretien : entreprise de construction*:* *428*
Annexe N°5 : Questionnaire à destination des chefs de ménages habitant le logement social formel *432*
Annexe N°6 : Modèle de bordereau des prix –détail estimatif d'un projet de logements sociaux formels.....*428*

Introduction

La problématique d'habitat du grand nombre, n'est pas un phénomène nouveau dans notre pays. Au contraire, c'est un fait qui a commencé à prendre de plus en plus d'ampleur bien avant l'indépendance. En effet, la ''trame assainie d'Ecochard''[1] instaurée par l'architecte français Michel Ecochard, a été expérimentée au début dans les villes de Casablanca et Mohammedia en 1952, avant de devenir une idée fondamentale pour sortir une frange importante de la population urbaine de la clandestinité, en leur offrant un minimum d'équipement et d'infrastructure. En effet, il s'agissait de promouvoir un vaste programme d'auto construction assisté, favorisant la participation des habitants à l'aménagement de leur espace de vie.

Cette trame assainie, va service de modèle d'intervention dans le cadre du plan quinquennal 1981-1985 dans d'autres villes, à l'image de Kenitra, Meknès, … etc., ce qui prouve que la question d'offre de logement décent aux populations défavorisées, avec un minimum d'exigences en termes d'hygiène et de convivialité, occupait depuis longtemps une place importante dans l'intérêt des pouvoirs publiques. Il s'agissait de l'octroi de lots équipés de 8m*8m, afin de se faire construire des logements individuels, ou bien l'offre d'appartements construits moyennant des prix subventionnés.

Cependant, depuis l'indépendances, et surtout avec les changements socioéconomiques qu'a connu le pays, on va assister en terme de distribution de la population sur le territoire national, à une tendance croissante vers la citadinité à travers de longs processus de changement socioéconomiques qui vont impacter directement l'intervention des pouvoirs publics dans les différents domaines sociaux. Ces changements vont imposer aux gouvernements successifs une adaptation continue de leurs politiques, notamment celles ayant trait au le logement social.

Ces ''processus de changement social et de développement se situent à l'interface entre anthropologie et sociologie « macro » d'un côté, et ethnographie et sociographie « micro » de l'autre''[2]. Autrement dit, à l'interface entre les pesanteurs structurelles et l'action des agents sociaux.

En effet, les anthropologues ont pour objectif de découvrir ''les principes de de l'organisation sociale à tous les niveaux''[3], du plus particulier au plus général d'entre eux. De ce fait, ''l'anthropologie économique au XIX^{ème} siècle, avant même qu'elle se constitue en science de l'économie de l'homme primitif, avait pour objectif d'étudier ce qu'on prétend être la nécessité d'instauration d'un ordre économique mondial sur la base des principes sur lesquels est construit la société industrielle occidentale''[4].

Par ailleurs, la recherche a été axée sur les alternatives pouvant garantir une économie avec plus de justice, que ce soit libérale, socialiste, communiste, … etc. d'ici est venue l'intérêt pour les origines et pour le développement car on était convaincu que ''la société est en mouvement, et n'est pas encore arrivée à sa forme définitive et l'anthropologie est la méthode la plus globale pour réfléchir les possibilités économiques''[5].

---

[1] La trame d'Ecochard : il s'agit d'une forme d'habitat évolutif : dans un premier temps, un habitat horizontal formé d'une « maison de trois pièces avec une cour selon les principes traditionnels, sur une trame carrée de 8mx8m, auquel se substituerait, dans un second temps, avec « l'élévation du standard de vie », un habitat vertical.

[2] Jean-Pierre OLIVIER de SARDAN, Anthropologie et développement : Essai en socio-anthropologie du changement social, Editions KARTHALA, 1995. P. 49

[3] HANN C. & HART K., economic anthropology. History, ethnography, critique. Polity Press, 2001. P.17

[4] Ibid. P.17.

[5] Ibid. P.17.

De surcroit, ‘’l’anthropologie économique’’[6] a montré sa puissance durant le XX^{ème} siècle, puissance explicative quant à la compréhension des sociétés occidentales, définissables comme celles où des normes non capitalistes, hors marché, coexistent avec des mécanismes de marché. D’autre part, une anthropologie économique du XXI^{ème} siècle doit ainsi tenir compte de cette ‘’extension des objets de l’économie par rapport au siècle précédent, et notamment la revendication de cette dernière d’être compétente sur les phénomènes aux fondements même des concepts de l’anthropologie (ainsi les règles sociales, la culture, les croyances, … etc.)’’[7].

Subséquemment, le fondement de l’anthropologie économique est basée sur l’analyse des ‘’objets traditionnels’’[8] et sur la construction de ses propres concepts et théories différents de ceux de l’économie. Ainsi, les critères qui différencient l’anthropologie des autres sciences sociales découlent de sa méthodologie spécifique : ‘’une participation directe de l’observateur sur la longue durée aux situations observées, produisant une connaissance de première main de phénomènes par nature de niveau « micro » mais subsumables dans le concept « d’humain » - typiquement l’organisation sociale d’un groupe’’[9].

L’anthropologie est souvent définie par ‘’la pratique du terrain, l’interaction de face à face avec les gens étudiés, l’observation directe de ce qu’ils font et de ce qu’ils disent, l’immersion si l’on veut’’[10]. Elle est aussi par essence fondée sur une méthode d’analyse holistique, et sur la prémisse que ‘’la compréhension des phénomènes est intrinsèquement dépendante des contextes, dans le temps (l’histoire) et dans l’espace’’[11]. D’une part, les systèmes de normes sociales, politiques, économiques, les décisions individuelles, … etc., sont tous liés les uns aux autres et chacun donne aux autres leur sens et leur cohérence. D’autre part, L’anthropologie économique est ‘’consubstantielle à la construction de l’anthropologie’’[12] en elle-même,

En outre, le concept d’institution et celui de normes sociales peuvent se substituer l’un à l’autre, notamment dans les pays en développement, bien que pour des raisons heuristiques on puisse définir une ‘’institution comme faisant davantage référence à un système de règles écrites, et les normes sociales à un système de règles non écrites’’[13].

Les institutions et normes sociales dites ‘’traditionnelles’’[14], coexistant certainement toujours au côté des mécanismes de marché. Pour les pays en développement, à l’image du Maroc, où les comportements économiques individuels sont déterminés tant par des normes sociales prescrites par les groupes d’appartenance que par des mécanismes de marché et des calculs capitalistes, Ainsi, la compréhension des phénomènes sociaux est fondée sur l’approche holiste, qualitative de l’anthropologie qui manifeste in fine ‘’une puissance explicative supérieure’’[15], notamment en ce qui concerne la ‘’dimension diachronique’’[16] des faits sociaux.

Cependant, l’espace social est présenté comme un ‘’champ de forces’’[17] ou de lutte (caractérisé par des relations et interactions entre les acteurs) au sein duquel les individus occupent

[6] Alice Nicole SINDZINGRE, Quelle anthropologie économique face à une économie intégrant les concepts de l’anthropologie ? l’exemple des normes sociales Université du Havre, Faculté des Affaires Internationales, 15-16 octobre 2015. P. 1.
[7] Ibid. P.2.
[8] Ibid. P.2.
[9] Ibid. P.3.
[10] Rachik H., Devenir anthropologue chez soi. Interpréter sa propre culture. Editions la croisée des chemins. Casablanca. 2021. P. 372.
[11] Ibid P.3.
[12] Ibid P.3.
[13] Ibid.P.6.
[14] Ibid P.6.
[15] Ibid. P.10.
[16] Augé M. et Colleyn J-P., L’anthropologie. Que sais-je ? Editions Chaaraoui. Casablanca.2017. P 76.
[17] BOURDIEU P., les structures sociales de l’économie. Seuil. Paris. 2000. P 72.

différentes positions déterminées par les différentes formes de capital accumulées au cours de leur vie. Cette lutte visant une recherche permanente de meilleur positionnement de la part des acteurs donne lieu à des rapports de force et des relations de pouvoir du type dominants / dominés.

Certes, les agents économiques s'engagent sur la base de leur expérience acquise en pratique dans leur champ d'action et ainsi, leur conduites et leurs anticipations tendent à être plutôt ''raisonnables que rationnelles''[18]. De facto, L'analyse du marché de logement social nous amènera à envisager non pas le discours économique classique associant au modèle économique une formule mathématique et universelle, mais l'intégration de ce dernier à ''son enracinement social et historique''[19].

Dans les pays occidentaux ''les sociologues rarement satisfaits par l'interprétation superficielle et spontanéiste des phénomènes marchands, se sont penchés sur les acteurs du marché immobilier, mais les diverses problématiques élaborées et étudiées par les sociologues de l'urbain se heurtent fréquemment à l'absence d'une connaissance approfondie des mécanismes de fonctionnement propres au marché du logement''[20]. A cet effet, Engels F. considère que ''la crise du logement, elle n'est pas une particularité du moment présent, .. , toutes les classes opprimées de tous les temps en ont été à peu près également touchées''[21], et il parait que ce constat est toujours vrais !.

C'est ainsi que le marché immobilier est au cœur des mutations et de la dynamique urbaine que connaissent les villes marocaines. A ce titre, il suscite, de plus en plus, depuis plusieurs années déjà un large intérêt dont témoigne le succès des titres de revues spécialisées, articles de presse et émissions télévisées qui en traitent auprès du grand public, et bien évidement dans le milieu des spécialistes de ce champ particulier de savoir.

Cet attrait s'étend également aux acteurs du marché de l'immobilier et plus précisément à ceux œuvrant dans le marché de logement social, dont les pratiques à la fois familières et mal connues éveillent une curiosité parfois soupçonneuse. En fait, les professionnels de l'immobilier n'ont fait l'objet que de peu de travaux socio anthropologiques, notamment au Maroc, et plus particulièrement parmi ceux œuvrant dans la production des logements sociaux. Ce créneau de production des logements destinés aux ménages défavorisés n'a pas également bénéficié suffisamment de l'intérêt des chercheurs spécialisés dans cette discipline.

En effet, depuis la moitié des années 80, la question du logement au Maroc et de la crise qui s'en rapporte a pris de plus en plus d'importance dans les milieux politiques, économiques et universitaires. Mais, le système de production du logement social reste moins traité dans les recherches académiques au Maroc, malgré le fait que cette catégorie de logement est réalisée dans le cadre des incitations et divers avantages instaurés au titre des politiques publiques en la matière. Il s'agit notamment, d'interroger ces politiques publiques afin d'en dresser une sorte d'évaluation au cours des deux dernières décennies, à travers quelques études de cas.

- **Intérêt du choix du sujet de recherche**

La réflexion sur les acteurs engagés dans la production du logement social, qui constitue l'objectif majeur des politiques publiques d'habitat social visant la promotion de l'accès à la

[18] Op cite P.6.
[19] Ibid. P.6.
[20] Bonneval L., les agents immobiliers : place et rôle des intermédiaires sur le marché du logement dans l'agglomération lyonnaise, 1990-2006. Thèse de doctorat. Université lumière Lyon 2. 2008. P. 14.
[21] ENGELS E., la question du logement, Editions sociales, Paris. 1969. P 25.

propriété des couches sociales défavorisées, s'enracine dans les préalables épistémologiques déjà cités. Notons à cet effet, que le système de production du logement et du logement social en particulier joue un rôle important dans le façonnement et dans la configuration spatiale de nos villes. Néanmoins, les principes du fonctionnement du marché de logement social restent en grande partie à l'ombre. Ils sont souvent présentés comme spontanés et résultant des règles de la concurrence orientée par les lois du marché.

Par ailleurs, les principes de la concurrence entre les producteurs des logements sociaux ne sont pas toujours explicites et ne sont appréhendables qu'à travers les contraintes qu'ils font peser sur les ménages acquéreurs des logements sociaux produits. Ainsi, il s'agit d'opérer une analyse socio anthropologique de l'accès à ce type de logement à travers la décortication des mécanismes de ce marché de logement en relation avec les politiques publiques en la matière.

La nécessité de mieux connaître les marchés du logement et du logement social en particulier nous renvoie à la position qu'ils occupent à la croisée de plusieurs enjeux qui forment notre problématique centrale.

Le premier enjeu, est en relation avec les politiques publiques de logement social, dont la connaissance revêt un caractère important. En effet, le domaine de l'habitat est caractérisé, du point de vue de l'action publique, par le fait que ces politiques ont pour portée de réguler les échanges portant principalement sur des biens marchands, eux-mêmes caractérisés par leur situation dans un contexte local. Ce double ancrage a pour conséquence le fait que, d'une part la plupart des décisions publiques en matière de logement social ont pour objectif d'orienter ou de réorienter les choix des acteurs de l'offre et de la demande de logement vers un créneau de production donnée, ainsi que les divers effets et impacts que vont générer les productions de logements sur le territoire récepteur d'autre part.

Le deuxième enjeu, concerne la compréhension des modes de production du bien logement sur le marché. Si le logement peut être considéré comme un bien économique, sa constitution en marchandise est loin d'aller de soi (le logement est un bien localisé). Cette caractéristique du logement l'éloigne à la fois des marchés de consommation et des marchés d'actifs. De ce fait, les procédés par lesquels un logement social est construit et mis en vente en font un produit aux procédés relevant à la fois de mécanismes institutionnels et de mise en valeur par le marketing, qui méritent d'être étudiés.

Le troisième enjeu, se situe au niveau même de la promotion immobilière et ses spécificités dans notre aire de l'étude, son influence sur l'autopromotion (l'auto construction), ainsi que les mutations qu'elle a connu en rapport avec les politiques publiques de logement social. Il s'agit, également de comprendre pourquoi, la promotion immobilière dans le segment du logement social est-elle devenue aussi attractive pour une frange de promoteurs immobiliers, comme une forme de création de la rentre foncière et financière ?

Le dernier et quatrième enjeu, peut être identifié en relation avec l'analyse de la polarisation socio résidentielle, ou bien l'effet de l'implantation des projets de logement social dans les différents espaces de la ville sur la création de valeurs différentielles de ces espaces par rapport au reste des quartiers, en rapport avec la mise en œuvre des politiques publiques de logement social. A ce titre, il serait question d'identifier les mutations que connaissent les rapports des différentes couches sociales à la propriété, notamment pour les ménages à faible revenu et même pour la classe moyenne. In fine, on tentera d'élucider l'impact des projets de logement social sur l'accès aux d'équipements de proximité de leurs habitants, ainsi que sur leur espace urbain d'insertion en général.

En outre, l'instauration et l'extension des logiques marchandes sont souvent décrites comme étant ‘’à l'origine du processus de dualisation, accentuation des segmentations et d'éclatement provoqués par le renforcement des cloisonnements entre le parc social et le parc privé’’[22], à travers le filtre de la solvabilité. En plus, l'homogénéisation des prix des logements sociaux dans des localisations données contribue au ‘’peuplement au détriment de la mixité sociale, et plus généralement, par la systématisation de la projection des inégalités sociales sur l'espace habité’’[23]. Si au moins en partie ces remarques sont vraies, elles appellent à une certaine nuance, car si l'on ne peut trouver de correspondance directe et uniforme entre les caractéristiques générales de la structure économique et les inégalités urbaines, c'est que ‘’les politiques et les marchés du logement constituent une médiation majeurs"[24].

- **Objectifs de la Recherche**

En partant des enjeux présentés ci-dessus que suscite notre projet de recherche, montrant l’intérêt capital que revêt ce sujet ayant pour objet la décortication de l’accès à la propriété dans le cadre des programmes de logements sociaux réalisés sous les incitations fiscales instaurées dans le cadre des lois des finances entre 2000 et 2020. Ainsi, on peut définir les objectifs à atteindre de ce sujet de recherche comme suit :

- L’essai d’évaluation des politiques publiques en matière de logement social entre le début de l’année 2000 et fin 2020, date d’arrivée à échéance du dispositif des incitations fiscales mis en place au titre de la loi des finances de 2010 ;
- L’analyse des logiques des divers acteurs entrant dans l’opérationnalisation des politiques publiques d’accès au logement social au Maroc, à savoir : l’Etat (notamment, les décideurs au niveau local), les Promoteurs immobiliers publics/privés, en plus des acquéreurs de ce type de logement, à travers l’analyse de ce triptyque ;
- S’interroger sur les mécanismes d'octroi et de distribution des terrains pour la promotion immobilière en matière de logement social, surtout quand il s'agit de terrains domaniaux et collectifs, n'obéissent pas aux règles de la concurrence loyale entre les promoteurs immobiliers ;
- Voir comment le logement social est-il devenu une opportunité à saisir par les promoteurs immobiliers pour formuler des demandes de dérogation aux documents d’urbanisme ?
- L’étude et l’analyse de la transition des habitants de leur lieu d’habitat d’origine vers le logement social acquis : essai d’identification et de mesure de leur satisfaction et regret suite à cette transition ;
- Voir comment la lenteur dans la réalisation des projets de logement social (surtout en ce qui concerne la réalisation des équipements collectifs) contribue à la dégradation des conditions de vie des habitants de ces projets ?
- Analyse de l’entrée du logement social dans le processus de marchandisation comme tout autre produit de consommation ;
- Interroger la distribution des aides financières et incitations fiscales instaurées dans le cadre des politiques publiques de logement social entre les promoteurs immobiliers et les acquéreurs de ces logements ;
- Déterminer l’impact des projets de logement social réalisés dans le cadre des politiques publiques en la matière sur leur espace urbain et paysager.

[22] PRETECEILLE E, Ségrégations urbaines, société contemporaine, n°22-23,1995, p. 5-14.
[23] Ibid. P.5-14.
[24] Ibid. P.5-14.

- **Cadre conceptuel du projet de recherche**

Avant de nous pencher sur l'élaboration de la problématique de notre projet de recherche, il est très important de commencer par l'identification des concepts de base touchant directement à notre sujet, ce qui constitue pour nous un passage obligé afin d'éclaircir la terminologie adoptée lors de cette thèse. Ainsi, il s'agit des concepts de base suivants:

- **Le Logement Social**

Selon le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, logement social est : ''l'habitat ouvrier, habitation à loyer modéré (HLM)''[25].

Bob Frommes, définit le logement social : "en ce qui concerne le logement dit social, les instances internationales n'ont cessé de déclarer et de répéter qu'il s'agit d'un logement normal, sain et favorable et dont le prix doit être adapté à la solvabilité de ses occupants ; aucune baisse de la qualité ne doit être acceptée en vue de l'adapter à toutes les bourses, il ne peut être question de réduire les qualités physiques ou autres du logement afin d'obtenir un coût réduit"[26].

Pour la sociologue Maryse Bresson : "le logement social est considéré comme étant le logement bon marché, destiné à abriter les classes démunies"[27].

En Algérie, l'article 2 du Projet de loi déposé par le Ministre de l'Habitat auprès de l'Assemblée Populaire Nationale (APN) le 01/07/2000, apparu dans le quotidien « Liberté » du 02/07/2000 (à la page 07), définit ce qu'on entend par « Logement Social », comme étant : "toute construction à usage exclusif d'habitation, réalisée par l'Etat ou les Collectivités Locales, destinée à des personnes socialement défavorisées".

En outre, certains spécialistes de la question du logement soulèvent les aspects qui ont dévalorisé le logement social, comme étant : des grands ensembles, où tout est réduit en quantité et en qualité, standardisé dans son optique de réduction maximale des coûts. Selon eux cet appauvrissement et ce rétrécissement du logement social produisent un sentiment de manque et de repoussement.

Mais un certain nombre de questions restent en suspens : Le logement social signifie-t-il économie d'espace, réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'aspect ? Le logement social, dont l'un des objectifs est de supprimer la précarité, doit-il aboutir graduellement à de nouveaux ''béton-villes'' ? Est-ce que la pénurie de la quantité n'aboutit pas à la pénurie de la qualité ?

- **Le Logement Social Formel (LSF) :**

Au Maroc, le logement social, comme étant le logement destiné aux populations défavorisées, prend différentes formes :

- Le logement occupé par les couches à faible revenu : **Bidonville**, **logement non réglementaire** (**logement informel,** construit clandestinement sans autorisation de construire) et **les logements populaires** situés dans les tissus anciens au sein des médinas et quartiers anciens ;

[25] Merlin P. et Choay F. et Al., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses universitaire de France. Paris. 1988. P. 383.
[26] Habitat et mode de vie durables entre prise de conscience et applications. Projet présenté pour l'obtention du diplôme de Master Académique. Filière : Architecture. Université Mohamed Seddiki BENYAHIA – Jijel. 2017. P. 6
[27] BRESSON M., Les S.D.F.- Le nouveau contrat social. Paris -Ed. L'Harmattan. 1997. P.6.

- Le **logement auto-construit** par les ménages, ne dépassant pas 100 mètres carrés de surface plancher ;

- Le ‘’**logement préventif**’’ neuf construit dans le cadre des politiques publiques en matière du logement destiné aux couches à faible revenu (au prix de vente plafonné à 250 000 DHS selon la loi des finances 2010 avec une surface plancher comprise entre 50 m^2 et 100 m^2).

Donc, le produit logement qui nous intéresse dans ce qui suit de ce projet de recherche et à distinguer du ‘’logement social’’ tout court est le troisième type : "**Le logement préventif**, neuf construit dans le cadre des politiques publiques en matière de logement social destiné aux couches à faible revenu", que nous désignerons ci-après par : "**Logement Social Formel** (LSF)", par opposition au logement social informel.

➢ Les politiques publiques sociales

La notion de politique sociale a évolué au cours de l'histoire et se développe différemment suivant la collectivité qui l'utilise pour son action sociale. En France, on associe l'idée de "Politique Publique Sociale" ou "Politique Sociale" tout court, à une politique publique liée à la protection sociale (sécurité sociale, assistance sociale). Elle fait référence au concept d'État providence. Cependant, les politiques sociales préexistent à l'État providence qui fut institutionnalisé au lendemain de la seconde guerre mondiale dans les pays industrialisés. Tandis que, les politiques sociales virent le jour en Angleterre au seizième siècle, sous forme de charité imposée par l'État.

Dans les pays en voie de développement, les politiques sociales ont pour effet de garantir un filet de sécurité pour les couches pauvres et pour les populations vulnérables susceptibles, dans le but de garantir un climat de sécurité sociale en soutenant leur pouvoir d'achat à un niveau acceptable.

Selon l'Union européenne, " Selon Marie-Thérèse Join- Lambert, première présidente de l’observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale de 1999 à 2005, les politiques sociales sont "une invention nécessaire pour rendre gouvernable une société organisée autour de principes de solidarités. Elles constituent un ensemble d’actions mises en œuvre progressivement par les pouvoirs publics pour parvenir à transformer les conditions de vie d’abord des ouvriers puis des salariés et éviter les explosions sociales, la désagrégation des liens sociaux"[28].

Selon Thomas Humphrey Marshall (1893-1981), "la politique sociale consiste dans l'usage du pouvoir politique pour supplanter, compléter ou modifier les mécanismes du système économique en vue d'atteindre les résultats que le système ne pourrait pas atteindre par lui-même"[29].

Selon Alain Euzéby : "le social fait appel au politique pour corriger l'économique"[30].

Selon l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economiques), "Une politique sociale efficace aide les individus à vivre pleinement et à s'épanouir, et ce faisant, permet aux économies de mieux s'adapter aux nouvelles possibilités de croissance. En revanche, une mauvaise politique sociale est synonyme d'engrenage dans la pauvreté ou d'exclusion sociale". Cette organisation considère également que, ‘’l’amélioration qualitative et quantitative de l’emploi et l’égalité des chances sont les mots d’ordre de la politique sociale et de l’emploi européen.

[28] Join- Lambert M-T.. Politiques sociales. Population 4-5 (Vol. 49), 1994.P. 1198
[29] MARSHAL T.H.. In : https://fr-academic.com visité le 20/05/2023.
[30] Euzéby A. In : https://fr-academic.com visité le 20/05/2023.

L'Union veut que tous ses citoyens disposent des compétences suffisantes pour accompagner l'évolution d'une économie de la connaissance".

D'autre part, Pierre Rosanvallon[31] cite les quatre grands volets de la politique sociale, à savoir :

- Le social redistributif : c'est l'État providence qui a pour mission d'assurer la solidarité entre les citoyens ;
- Le social de "capacitation" : ce sont les outils par lesquels les personnes ont les moyens de gérer leurs chances (égalité des chances, la santé, l'éducation, etc.) ;
- Le social régulateur : qui concerne la règlementation comme le droit du travail ;
- Le social protecteur : qui vise à préserver la dignité humaine. Ce sont par exemple les droits fondamentaux.

➢ Les politiques publiques en matière de Logement Social Formel

Les politiques publiques en matière de logement social, désignent l'ensemble de l'arsenal juridique et fiscal mis en place par les pouvoir publics pour encourager les promoteurs immobiliers, notamment ceux du secteur privé à s'intéresser à la composante sociale de logement destiné aux couches sociales défavorisées.

Ces politiques occupent une place particulière dans ''la bataille contre les exclusions''[32] menée par l'Etat en terme d'offre de logement social, surtout dans un contexte de crise caractérisé par l'augmentation des prix du foncier et du creusement du déficit en matière de ce bien, ce qui rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété pour les couches sociales à faible revenu.

➢ La logique des acteurs engagés dans la production du Logement Social Formel

S'agissant de la production du Logement Social Formel (LSF), on entend par les différents acteurs intervenants dans cette production : l'Etat (à travers ces différents ministères et délégation provinciales concernées par le secteur de l'habitat et de l'urbanisme), les collectivités locales, les Promoteurs immobiliers publics et privés (Grands Groupes et Petits et Moyens Promoteurs désignés respectivement par les initiales GGP et PMP) sans négliger les ménages susceptibles de bénéficier des logements réalisés dans ce cadre.

La notion de ''logiques des acteurs'' renvoie aux modalités de gestion des enjeux se rapportant au processus de concrétisation d'un projet de logement social formel, depuis l'acquisition du foncier (notamment le foncier public situé dans la plupart des cas à la périphérie des villes et hors du périmètre urbain pour constituer des réserves foncières), le montage technique et financier, la réalisation, la commercialisation et jusqu'à l'acquisition des logements sociaux formels par leurs acquéreurs. En fait, ''l'acteur n'est jamais univoque : les acteurs sont caractérisés par des désirs, des intérêts, des ressources cognitives et affectives auxquels ils font appel pour agir''[33]. Ces ressources sont déployées par chaque acteur au niveau des différentes phases du processus de prise de décision, dans lequel il opère, afin de réaliser ses désirs et intérêts.

On entend par processus de concrétisation d'un projet de logement social formel, la série des phases qui débutent par l'acquisition du foncier, puis la demande éventuelle de la dérogation en matière d'urbanisme pour réaliser le projet (passage obligé pour la plupart des projets, en raison

[31] Rosanvallon P. In : https://fr-academic.com visité le 20/05/2023.
[32] Rapport du cinquantenaire : le Maroc possible, une offre de débat pour une ambition collective. Edition maghrébine. Casablanca, 2006. P 268.
[33] GUMUCHIAN H., et al. : les acteurs, ces oublies du territoire, Anthropos- Economica. Paris. 2003. P 82.

de leur inadéquation avec les dispositions des documents d'urbanisme: Plan d'Aménagement notamment), en passant par les différentes étapes des études architecturales et techniques du projet, puis la phase d'exécution des travaux (viabilisation du terrain, travaux gros œuvres et seconds œuvres, …etc.) et jusqu'à la délivrance du permis d'habiter. Ses phases connaissent des situations de négociation, de concertation et d'arbitrage entre les différents intervenants dans la réalisation du projet, qu'il est important d'interroger.

- **La Promotion immobilière**

Le terme "Promoteur Immobilier" a été inventé en 1954 dans l'entourage de Fernand Pouillon pour désigner ce qu'on appelait auparavant des "monteurs d'affaires immobilières". L'intense construction de logements soutenue par le gouvernement français d'alors et la spéculation immobilière qui l'accompagna consacrèrent le personnage et le terme.

Selon le Robert historique, le terme "Promoteur" en est venu au milieu du XXème siècle pour désigner spécifiquement le Promoteur Immobilier, comme étant "une personne assurant et finançant la construction d'immeubles".

En d'autres termes : le promoteur immobilier, est une personne physique ou morale, qui vend des espaces construits ou à construire (Vente En Future Etat d'Achèvement VEFA).

De nos jours, c'est la promotion immobilière qui prend l'initiative du processus de l'offre nouvelle dans le domaine de l'immobilier. Sa connaissance de la demande, de la disponibilité du foncier (soit le terrain qui est le support essentiel de toute opération), des aspects réglementaires (qui sont importants dans l'activité), ainsi que des moyens de financement les plus adaptés, en font un des agents majeurs du marché immobilier.

Cette combinaison de compétences et cette maîtrise de l'information fait du promoteur immobilier un intermédiaire bien placé, sinon obligé entre les différentes parties prenantes : Maître d'ouvrage, financier, maître d'œuvre (concepteur du projet immobilier : Architecte généralement) et autorités à différents échelons intervenant dans la concrétisation des projets de logement social formel. Le terme "Promotion immobilière" désigne l'activité du promoteur immobilier.

- **Problématique de recherche**

Le droit au logement pour tous constitue pour nous une issue importante pour problématiser notre travail de recherche : comment accèdent les populations défavorisées au produit logement dans la ville (logement social appelé auparavant logement économique) ? À travers quelles politiques ? Et comment ces politiques sont-elles évoluées ? Mais surtout à travers quel mécanisme s'interfèrent les enjeux des différents acteurs en la matière ?

En effet, la mise en équation des enjeux que suscite notre sujet de recherche autour des concepts de base sur lesquels il repose, fait que la problématisation de ce travail conditionne ici, d'ores et déjà le déroulement de cette gestation intellectuelle académique. En d'autres termes, l'élaboration d'un canevas de base nécessaire au balisage de cette démarche de recherche, nécessite un fil directeur qui n'est d'autre que cette question principale en guise de problématique, autour de laquelle va tourner ce travail :

Quel état peut-on dresser de la question d'accès au logement social pour les ménages défavorisés en relation avec les politiques publiques en la matière ? et quel rôle jouent ces dernières dans l'apparition des disparités constatées face à l'accès à la ville pour la strate sociale ciblée ?

Questions secondaires de recherche

A partir de cette question principale, et dans le but de poser les axes principaux de ce travail de recherche, nous pouvons décliner cette question en plusieurs questions spécifiques présentées comme suit :

1. Quelle lecture peut-on dresser de l'évolution des politiques publiques en matière de logement social au Maroc depuis 2000 ? et quelle état peut-on faire du système de production de ce type de logement et de sa territorialisation à travers le territoire national ?

2. À travers une approche socio anthropologique de l'accès au logement social, qu'elle place occupent les habitants de ces projets face à l'accès à la ville ? Et comment vivent-ils leur transition vers cette catégorie de logement ?

3. Comment les promoteurs immobiliers engagés dans la production des logements sociaux arrivent-ils à conjuguer leurs logiques de maximisation de profit avec la construction d'un logement social de qualité standardisés ? et comment influencent-ils les politiques publiques en la matière ?

4. Quel est l'impact urbanistique et paysager des projets de logement social sur leur espace urbain d'insertion ?

- **Hypothèses du travail de recherche**

Lors de l'exécution des travaux relatifs à un sujet de recherche quelconque, J.L. Loubet DEL BAYLE, nous renseigne d'une façon élégante sur le comportement des faits sociaux, en guise de justification de l'importance de la formulation des hypothèses de recherche. Je cite : "les faits ne parlent pas d'eux-mêmes, le réel n'a jamais l'initiative et il ne peut répondre que si on l'interroge. La première démarche du sociologue doit être de définir les choses dont il traite afin que l'on sache et qu'il sache bien ce qui est en question"[34].

Ainsi, on peut présenter l'hypothèse principale de ce travail de recherche comme suit :

Hypothèse principale :

Dans sa recherche permanente de pacification de la ville l'État, à travers les défaillances notoires dans la gouvernance des politiques publiques en matière de logement social formel, favorise le développement d'une frange de rentiers - promoteurs immobiliers et crée des inégalités face à l'accès à la ville.

Hypothèses secondaires:

- ✓ **Première Hypothèse secondaire :**

Le mode de production des logements sociaux formels construits dans le cadre des politiques publiques en la matière n'a pas permis d'améliorer le mode de production de ces logements, bien au contraire a conduit au glissement vers la production informelle et à la pérennisation du déficit en logement, grâce à la spatialisation déséquilibrée des productions sur le territoire national.

[34] DEL BAYLE J.L. Introduction aux méthodes des sciences sociales. Privat. 1978.P.31.

✓ **Deuxième Hypothèse secondaire :**

En l'absence d'un contrôle efficace de la qualité des constructions des logements sociaux formels, ces dernières imposent à leurs habitants des difficultés face à l'accès à la propriété et à la satisfaction de leurs besoins en terme d'équipements collectifs, ce qui crée chez eux un sentiment de ghettoïsation et met en exergue leur insatisfaction du logement acquis.

✓ **Troisième Hypothèse secondaire :**

Les incitations fiscales instaurées dans le cadre des politiques publiques de logement social, conduisent plus au développement d'une production de logement social formel d'opportunité pour les promoteurs immobiliers, plutôt qu'à une réponse à une demande insatisfaite par le produit offert.

✓ **Quatrième Hypothèse secondaire :**

Les productions spectaculaires de logement social formel non accompagnées par la réalisation des équipements de proximités créent des inégalités face à l'accès des couches sociales défavorisées à la ville formelle et impact négativement la qualité urbanistique et paysagère de leur espace urbain d'insertion.

- **Méthodologie de travail**

Le travail de recherche que nous visons de mener a pour objectif de répondre à notre problématique (question principale), servant à éclairer les zones d'ombre de cette thèse. La méthodologie à adopter se base sur les quatre phases suivantes :

✓ **Étude documentaire**

Il s'agit, à travers des investigations et des recherches documentaires, de collecter les documents et études se rattachant au logement social :

- Dans le contexte Marocain et plus particulièrement sur l'aire de notre étude ;
- À l'échelle internationale : collecte de données se rapportant à notre projet de recherche, afin de nous permettant de réaliser un benchmark, à travers les cas de certains pays (France, Royaume uni, Allemagne et Algérie).

✓ **Étude socio Anthropologique auprès des ménages des logements sociaux formels**

Réalisation d'enquêtes par questionnaire auprès :

- D'une frange de chefs de ménages, bénéficiaires des logements sociaux formels réalisés avant l'introduction des dispositions de la loi des finances 2010 (logement social à 200.000DHS) ;
- D'une frange de chefs de ménages, bénéficiaires des logements sociaux formels réalisés depuis l'adoption des dispositions de la loi des finances 2010 (logement social à 250.000DHS).

L'instrument de recherche à utiliser comporte également :

- Des guides d'entretien pour recueillir les récits de vie des ménages habitants les projets de logements sociaux formels ;
- Des questionnaires avec une multitude de questions fermées et ouvertes.

✓ **Entretiens qualitatifs auprès des différents acteurs de la production des LSF**

Entretiens avec les acteurs concernés par l'exécution de la politique publique de logement social formel : Acteurs institutionnels publics, et Promoteurs publics/privés concernés par la production de ce type de logement. L'objectif est :

- De détecter et analyser les jeux d'acteurs ;
- D'analyser rétrospectivement le processus de la prise décision en relation avec la réalisation des projets de logement social formel.

L'instrument de recherche à utiliser comporte également :

- Des guides d'entretien pour recueillir les récits de vie de quelques employés du secteur de production du logement social formel ;
- Des questionnaires avec une multitude de questions fermées et ouvertes.
- Des questionnaires spécifiques destinés aux responsables administratifs des établissements publics et des collectivités territoriales concernés par les projets étudiés ;
- Des questionnaires spécifiques destinés aux responsables de la production des projets de logements sociaux formels, à l'échelle de chaque promoteur immobilier, par projet étudié ;
- Des enregistrements audio quand les personnes enquêtées le permettent ;
- Des prises de photos en relation avec notre sujet de recherche.

✓ **Exploitation des données recueillies**

Dépouillement des résultats obtenus pour ressortir le diagnostic de l'état existant de l'accès au logement social formel, et interprétation des résultats obtenus. Cette interprétation se basera sur la réalisation d'une série de tableau, carte et figures thématiques en utilisant les outils suivants :

- Logiciel SPSS et tableau Excel, pour la réalisation des tableaux ;
- Logiciel ArcGis, spécialisé dans la réalisation de cartes.

✓ **Echantillon de chefs de ménages choisi lors de ce projet de recherche**

L'échantillon de chefs de ménages choisi pour la réalisation des enquêtes ménages se rapportant à notre projet recherche est constitué de 200 chefs de ménages répartis comme suit :

1) Un échantillon de 75 chefs de ménages appartenant au projet immobilier et touristique d'Alliances Darna (Tranche N°1 de superficie 108ha) à Mehdya ;

2) Un échantillon de 75 chefs de ménages appartenant au projet les résidences du golf d'Addoha (de superficie 270ha) à Kenitra ;

3) Un échantillon de 25 chefs ménages, provenant du projet Nassim Al Bahr 6 (de superficie environ d'un (01) ha) à Kenitra ;

4) Un échantillon de 25 chefs ménages, appartenant au projet Jnane Azzahrae du promoteur H3 Holding au niveau de la ville de Ain Atiq (de superficie 4ha).

- **Revue de la littérature**

Faire l'état de l'art de la question de l'accès au logement social, son mode de production par les groupes socioprofessionnels et les acteurs concernés par l'élaboration et l'opérationnalisation des politiques publiques en la matière, nous invite à privilégier parmi les travaux disponibles ceux qui servent notre travail de recherche, à savoir :

L'ouvrage de C. TOPALOV[35]

C.TOPALOV, dans sa thèse d'État prend pour objet de recherche l'évolution des formes de propriété du logement en France sur une longue période s'étendant entre le XI^{ème} au XX^{ème} siècle. Cette thèse qui va être éditée en un ouvrage, paru en 1987, portant le même titre.

[35] C. TOPALOV. Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible. Presses de la fondation nationale des sciences politiques. 1987.

Cette ouvrage présente un intérêt majeur, notamment en ce qui concerne la correction un ‘’oubli trop fréquent : malgré ses multiples spécificités, le logement gagne à être considéré comme une marchandise. L’économie politique traditionnelle ne s’intéresse guère à la dynamique historique des processus sociaux de la production."[36]

Ainsi, l’auteur part d'une double constante de l'histoire de la marchandise logement: d'une part le «lancinant problème de l'habitat populaire, et celui des difficultés de l'expansion du capitalisme dans le secteur immobilier »[37]. A l'encontre des idées reçues, cette expansion ne s’arrête pas à la limite inférieure du sous marché privilégié. Pendant plusieurs périodes s’est développée une véritable production capitaliste pour les couches moyennes et populaires, le logement ressemble alors à toute autre marchandise. Le fait remarquable est que, même pendant les phases de production de masse, l’emprise du capitalisme n’est pas totale.

Dans la réalisation de l'ensemble du cycle de la production du logement, certaines fonctions échappent toujours à une logique de profit. Cet accomplissement imparfait est d’ailleurs la condition d’une valorisation capitaliste normale aux autres points du cycle, des pans entiers de la filière échappent à la logique dominante tout en assurant son maintien. Une production massive pour l’ensemble des sous marchés est donc toujours problématique. Elle doit obligatoirement comporter de la promotion publique ou bien, si elle est privée, intégrer des éléments non capitalistes. En ce sens, l'auteur arrive au constat suivant : ‘’le logement est une marchandise impossible’’, ce qui met en évidence le décalage entre le coût du logement et les capacités de financement des acteurs (constructeurs et acquéreurs), décalage justifiant l'intervention de l'Etat pour assurer à tous l'accès à ce bien de première nécessité, et par là l'accès à la ville.

De la même façon, l'importance de l'acquisition du logement, élément fondateur dans le cycle de vie des ménages à la fois pour sa dimension psychologique, familiale et patrimoniale, l'éloigne des produit de consommation courants. L'acquisition de la résidence principale dans le premier tiers du cycle de vie restera, pour une majorité, la décision fondatrice à partir de laquelle s'organise la séquence suivante de l'accumulation du patrimoine.

Par ailleurs, et dans le prolongement de cette approche, l’auteur note que les difficultés à instituer le logement comme marchandise proviennent également des modalités de sa présence sur le marché :

• Le bien logement est un bien localisé faisant de chaque logement un produit unique;

• Il n'y a pas de lieu de rencontre de l'offre est de la demande ;

• Il n'y a pas de dispositif régulateur: organisme de cotation ou commissaire-priseur.

L'ouvrage réalisé sous la direction d'E. CAMPAGNAC sur les grands groupes de la construction[38]

Dans cet ouvrage Dominique LOVRAIN, traite l'évolution de la question de la production immobilière en France depuis les années 1970 durant lesquels, selon lui, le bâtiment et les services ont suivi des voies séparées et ce jusqu'au milieu des années 80. Dès lors, on va assister à l'apparition d'un nouveau mode de production qu'il a appelé "les projets clefs en main" dans de très grandes opération, englobant la construction de logement et des services de base.

[36] Ibid. P.413
[37] Ibid. P.413.
[38] CAMPAGNAC E. et ali. Les grands groupes de la construction : de nouveaux acteurs urbains. L’Harmattan. Paris.1992.

Cette évolution vers les systèmes ensemblier, comme il les appellera, va amener les entreprises à une meilleure maîtrise du marché, qu'il faut voir en tant que participation à la recomposition de toute l'action publique locale après plusieurs années du modèle s'apparentant au keynésianisme de panification publique. Cette état de fait demande, selon D. LOVRAIN à questionner plusieurs catégories d'action collective publique.

La thèse de doctorat d'Etat de A. LEHZAM[39]

Cette thèse traite de plusieurs aspects se rapportant au logement urbain au Maroc entre 1960 et 1992. Du côté de la demande, l'auteur nous informe que jusqu'en 1985 l'accès au logement se faisait en faveur des classes à faible revenu, alors que la classe moyenne restait en deçà. Par ailleurs, depuis 1992 grâce à la solvabilité de la classe moyenne à travers l'accès aux crédits bancaires, cette classe sociale va exercer plus de pression sur le foncier et le logement urbain en particulier suite à la libéralisation du secteur bancaire en 1992.

Du côté de l'offre, l'analyse des conditions de circulation des logements neufs ont permet à l'auteur d'affirmer que depuis le milieu des années 80 la classe moyenne a émergé en tant que producteur et constructeur de logements neufs. Cette période sera connue aussi par le recul de la location capitaliste et domestique en faveur du développement de la promotion immobilière publique et privée, quoique cette production reste entachée par la dégradation des conditions de production (du côté de la main d'œuvre, outils de productions …etc.), ce qui va influencer la production qui va connaitre une baisse incessante.

En cette époque, la production de logements par la promotion immobilière publique occupait le devant de la scène, usant massivement des réserves foncières de l'Etat et des capitaux destinés au préfinancement des constructions.

L'ouvrage d'A. LEHZAM[40], sur l'accès au sol urbain au Maroc

Dans cet ouvrage l'auteur nous livre un traitement approfondi de l'offre et de la demande en logement urbain au Maroc. Cette question est traitée quantitativement d'abord, à travers une lecture croisée de la production du logement urbain par le secteur formel et informel. Ensuite, qualitativement cette fois, l'auteur relève un paradoxe important : malgré la coexistence d'une l'amélioration notoire du cadre bâti, la crise de logement urbain persiste, ce qui dénote d'une vision tronquée de l'Etat marocain au secteur informel de production de logement, comme réponse à une demande insolvable. Cette demande qui reste tiraillée entre une offre non diversifiée et une hausse des prix des logements offerts.

L'ouvrage de A. SERHANE[41] sur le financement de l'habitat social au Maroc

Dans cet ouvrage, A. SERHANE montre que pour répondre positivement à la crise de logement au Maroc, il faut réaliser un équilibre du marché et lui assurer plus de fluidité qui se matérialisent par l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché du logement, tant en ce qui concerne l'accession qu'à la location. En l'absence de cette adéquation, les ménages défavorisés s'inscrivent dans un contexte de décalage structurel entre une offre immobilière tirée vers le haut sous l'effet de la généralisation marchande du système de production du logement qui obéit au seul

[39] LEHZAM A., la question du logement urbain au Maroc (1960-1992). Thèse de doctorat de l'académie de Lyon, université Jean Monnet, faculté de droit et sciences économiques. 1993.
[40] LEHZAM A. et Jaidi L. : L'accès au sol Urbain au Maroc. Forum Urbain. Rabat. 2001.
[41] SERHANE A. Le financement de l'habitat social au Maroc. EDIT CONSULTING. Casablanca. 2003.

critère de profit et de l'effritement du parc locatif à bon marché. Ainsi, ces ménages défavorisés font figure d'une demande tirée vers le bas par la précarité qui gagnent de plus en plus du terrain.

Pour résoudre ce décalage global repérable au niveau national, l'auteur préconise que : le système bancaire doit prendre plus de risque dans le financement du logement et dans la construction, que l'Etat procède à la création et à l'alimentation de fonds de garantie, en plus de la réduction des taux d'intérêts trop élevés en plus de l'encouragement du recours à la titrisation.

Le travail de B. AVRIL et B. ROTH sur la promotion immobilière[42]

Ce livre apparue en 1997, traite les filières de la construction et l'activité de promotion immobilière en générale, mal connue. On en apprend que le métier de promoteur dont l'image est rarement positive dans l'opinion publique, l'est encore davantage selon les auteurs. Ainsi, cette activité, dont la mission est de "construire pour autrui", a largement fait preuve de son utilité et de son dynamisme.

Plutôt que de présenter un plaidoyer pour les promoteurs immobiliers, les auteurs s'attachent à exposer de manière claire et professionnelle les finalités, les caractéristiques et la variété des modes d'intervention de la promotion immobilière. Ils montrent la diversité des produits réalisés dans le cadre d'opérations de promotion : du logement à l'immobilier de loisirs, des résidences avec services aux équipements.

Ils illustrent la complexité de l'activité en analysant de façon détaillée les différentes phases de l'opération de promotion immobilière, depuis son montage jusqu'à la réception des ouvrages et la mise en service des constructions. Le métier de promoteur immobilier est présenté dans ses missions, ses conditions d'exercice et les enjeux de son intervention.

L'article d'A. KASSOU et T. SOUAMI, sur les professionnels de l'urbanisme[43]

Les co-auteurs de l'article notent que, l'observation sur les professionnels de l'urbanisme montre la difficulté d'identifier les acteurs et les professionnels en charge de cette fabrication. En effet, les protagonistes de la production de la ville au Maroc travaillent en lien direct, parallèlement, parfois en s'ignorant et d'autres fois en s'opposant.

Ils nous renseignent aussi sur l'ensemble des individus qui concourent à cette production, ce qui semble constituer un puzzle complexe, dont il faut reconstituer les éléments emboîtés, les éléments rapportés et les éléments manquants.

Ainsi, à cause de l'hétérogénéité des travaux exposés ci-dessus, leur appropriation constitue pour nous une importance capitale malgré la difficulté de cette tâche très pertinente. En effet, la production du logement social dans le cadre de la promotion immobilière et suite aux politiques publiques encourageant l'investissement dans ce créneau de logements destinés aux strates sociales défavorisées constitue une dimension centrale de notre projet recherche.

En guise de récapitulatif de cette revue de la littérature se rapportant à notre projet de recherche, nous retenons que la fabrication de la ville par le logement social est plus compliquée pour être l'affaire exclusive d'une frange de spécialistes publics et privés. Cependant, la ville est le résultat d'un jeu complexe d'acteurs insérés dans des organismes publics ou privés d'exercice,

[42] AVRIL B. et ROTH B. la promotion immobilière, construire pour autrui. Presses de l'école nationale des ponts et chaussées. Paris 1997.
[43] A. KASSOU et T. SOUAMI, sur les professionnels de l'urbanisme, le puzzle Marocain. In : Intégration à la ville et services urbains au Maroc. Rabat/Paris : INAU/IRD, 2005.- pp. 401-422.

dans des organisations professionnelles à travers des modes de production relativement composites, qu'il nous semble très intéressant d'analyser pour appréhender les mécanismes de concrétisation des jeux de ce système d'acteurs.

Il faut noter également que, le traitement de la question de la production du logement dans les travaux exposés ci-dessus n'est perçu que du côté du rapport offre/demande, en considérant que le déficit en logement est la principale raison de la crise de logement. Or, d'autres pistes d'analyse restent à investir pour s'étendre à une autopsie assez profonde de la question de la production de la ville par le logement social, prenant en compte tous les facteurs de cette production : accès au foncier, mode de production, accès au logement social produits pour les couches sociales ciblées, effet de la transition des ménages acquéreurs vers ce type de logement, les enjeux que représente cette production pour les différents acteurs, l'atteinte ou non des objectifs escomptés des politiques publiques en la matières, … etc.

- **Cadre théorique du projet de recherche**

Les théoriciens de l'urbanisme comme LECORBUSIER[44], considèrent la ville comme un espace de vie par excellence devant remplir pour ses habitants les fonctionnalités élémentaires suivantes: ''Habiter, Travailler, Se Recréer le corps et l'esprit''[45]. La sociologie urbaine, dès le départ s'est adonnée comme objectifs de traiter la ville en tant qu'espace d'échange, de travail et d'interrelations. La sociologie traite aussi les espaces publics et le cadre bâti, notamment à travers l'analyse de leur mode de création par le système de production et leur d'appropriation par les bénéficiaires finaux.

La production du logement social connait un engouement de la part des promoteurs immobiliers vers ce type de logement depuis 2000 pour bénéficier des facilités et des avantages fiscaux qu'offre l'Etat pour les producteurs de cette catégorie de logement. Ainsi, et en relation avec l'impossibilité de considérer le logement en tant que marchandise, il sera très judicieux de s'intéresser à la spatialisation de ce produit dans les villes étudiées, ainsi que d'une façon générale sur le territoire national, malgré les efforts de l'Etat à travers les politiques mises en places.

En outre, l'analyse de la production du logement social revête un intérêt capital pour comprendre comment les politiques publiques en matière d'accès au logement social influencent-elles la promotion immobilière d'une part, et comment les promoteurs immobiliers poussent-ils les pouvoirs publics à céder plus de terrain en leur faveur de l'autre. En fait, dans un champ d'action comme celui de la production des logements sociaux, ''les comportements et les attitudes des individus et des groupes […] ne peuvent s'interpréter sans référence aux relations de pouvoir qui existent entre eux''[46]. Il s'agit donc, d'une tentative de questionner ce jeu de pouvoir, cette ''rationalité''[47] des décisions prises par les uns et les autres acteurs (pouvoirs publiques, promoteurs immobiliers et acquéreurs). Ainsi, il convient d'examiner cette question en relation avec la concrétisation des projets et programmes de logement social à travers les projets étudiés et de là s'interroger sur l'accessibilité au logement social.

---

[44] Charles-Édouard Jeanneret-Gris, dit Le Corbusier, est un architecte, urbaniste, décorateur, peintre, sculpteur, auteur suisse naturalisé français, né le 6 octobre 1887 à La Chaux-de-Fonds en Suisse et mort le 27 août 1965 à Roquebrune-Cap-Martin en France. Il est l'un des principaux représentants du mouvement moderne. Sa théorie :« Là où naît l'ordre, naît le bien-être. » montre ses premiers choix en architecture sont ceux qui définissent le purisme : simplicité des formes, organisation, rigueur. Cette vision est mêlée d'utopie, le bonheur étant l'une des clés de ses réflexions sur l'urbanisme. En 1933, au congrès international d'architecture moderne (CIAM) d'Athènes, il affirme : « Les matériaux de l'urbanisme sont le soleil, l'espace, les arbres, l'acier et le ciment armé, dans cet ordre et dans cette hiérarchie ». d'après : https://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Corbusier.

[45] Le Corbusier. La charte d'Athènes des CIAM. Aux Editions de Minuit. Collection Forces Vives. Paris,1957. P.112.

[46] Crozier, M., Le phénomène bureaucratique, essai sur les tendances bureaucratiques des systèmes d'organisation modernes et sur leurs relations en France avec le système social et culturel. Editions du Seuil. Paris. 1963. P 124.

[47] CROZIER M. & FRIEDBERG E., L'acteur et le système, Editions du Seuil, Paris, 1977. P.11.

Le rôle des politiques publiques d'habitat social dans la favorisation d'un accès à la ville pour les couches à faible revenu est particulièrement intéressant, du moment qu'elle est abordée sous l'angle de l'approche socio anthropologique, visant à travers des enquêtes ménages, la détermination des responsabilités des différents acteurs dans l'aboutissement des politiques publiques ou dans leur échec. Et dès lors, essayer de voir comment ces politiques publiques se transforment en vecteur de création d'une frange de rentiers promoteurs immobiliers, à travers la production d'opérations de logements sociaux.

Par ailleurs, la connaissance des prix du foncier urbain destiné à la réalisation des opérations de logement social en plus de la stratégie de minimisation des charges de viabilisation et d'équipements du projet ont un impact important sur la formation du cout du logement social mis sur le marché. D'autre part, le comportement des acquéreurs d'un logement social sur la transformation et l'entretien de leur cadre bâti est un autre point important à prendre en compte. Ceci nous amène à un moment donné à poser la question sur le rôle à jouer par l'Etat, à travers ses politiques sociales, en relation avec les dynamiques sociales que connaissent nos villes pour assurer la régulation complexe entre l'offre et la demande en logement social.

Toutes les questions qu'on a soulevé ci-dessus ou qu'on peut soulever ont leur pertinence, mais leur multiplicité met en exergue la nécessité d'en apprendre davantage sur ces acteurs, afin de construire une problématique pertinente. De Facto, la perspective dans laquelle ces questions sont appréhendées nous parait relever d'une projection du même ordre.

Ainsi, notre point d'attaque part de l'approche de la problématique nationale que constitue l'accès au logement social dans son rapport avec les politiques publiques en la matière à travers des études de cas au niveau local (l'agglomération du grand Kenitra), à travers l'étude de quelques lotissements de différentes tailles abritant une part importante de logements sociaux formels.

Pour se faire, et afin de permettre cette ''spiritualisation'', que constitue la réflexion dans le cadre de ce travail de recherche, la déconstruction des ''préalables''[48] épistémologiques est une phase préliminaire et cruciale, au même temps qu'une posture à adopter afin d'atteindre les objectifs escomptés.

Cependant, l'entame de cette maïeutique que constitue pour nous ce travail de recherche, nous amène à nous inscrire dans une approche à cheval entre la sociologie et l'anthropologie pour nous permettre d'appréhender de façon qualitative les interférences entre les différents intervenants dans l'opérationnalisation des politiques publiques en relation avec l'accès au logement social. A travers cette approche nous tenterons également d'apprécier qualitativement et quantitativement les relations entre ces acteurs et les logiques intrinsèques qui caractérisent leurs interrelations.

Il faut souligner aussi que le fait de partir des acteurs de la production du logement social eux-mêmes, ne signifie pas que notre démarche est totalement inductive, bien au contraire elle se veut principalement déductive, ce qui va nous permettre d'essayer de comprendre ce fait social, que représente la construction de la ville par le logement social. En fait, notre travail s'articule autour de trois courants théoriques de pensées socio anthropologiques :

- **La sociologie urbaine** d'une part et plus particulièrement dans ce qu'elle doit à PARSON de par son approche systémique et à l'école de Chicago, attentive à l'analyse anthropologique, au lien entre morphologie sociale et les transformations urbaines;

[48] Bachelard G. La formation de l'esprit scientifique. Contribution à une psychanalyse de la connaissance objective Paris : Librairie philosophique J. VRIN, 5e édition, Collection : Bibliothèque des textes philosophiques. 1967. P.68.

o **La sociologie économique** d'autre part dont la dette à l'égard d'autres comme VON NEUMANN et MORGENSTERN dans la théorie des jeux et HERBERT SIMON dans la théorie de la décision et de la rationalité limitée, est également importante;

o **La sociologie des organisations** pour analyser les enjeux et le jeu d'acteurs dans l'accès au logement social en particulier avec ce qu'elle doit à CROZIER et à FREIDBERG en proposant des outils d'analyse qui en constituent le principal intérêt.

Le croisement de ces trois traditions théoriques ne peut être que profiteuse, car à notre sens la dimension économique ne peut pas échapper à la sociologie urbaine comme on l'a dit plus haut, en faisant de l'interrogation du processus marchand un point important d'attaque du sujet et non en les prenant pour donnés.

En outre, la sociologie économique propose des concepts opératoires pour l'analyse des professions du marché immobilier et des relations marchandes. La sociologie des organisations propose d'éclairer les modes de coalitions entre acteurs de cette organisation qui opère dans l'opérationnalisation des politiques publiques en matière d'accès au logement social (acteurs publics, privés et populations) ce qui en fait un point d'ancrage intéressant pour mener cette réflexion autour de notre projet de recherche.

L'articulation avec la sociologie urbaine peut être pensée à deux niveaux. Tout d'abord on se situe sur les terrains de la sociologie urbaine dont les apports et les savoirs constitués sont évidemment à solliciter. Ensuite, cette articulation invite à envisager la spatialisation des rapports et des faits sociaux se rapportant à notre projet de recherche. On peut y voir également le pendant[49] du point précédent : faisceau complexe de phénomène corrélés et interdépendants formant une configuration originale, ce qui permet aux espaces de notre recherche de devenir son objet même.

Finalement, notre approche permet, en rappelant que les marchés immobiliers sont des marchés locaux, de ne pas s'en tenir à une vision réductive dans laquelle l'influence d'un facteur sur le marché se mesure uniquement en termes de prix et de quantités échangées. Elle permet aussi de s'ouvrir sur d'autres types de résultats, à savoir la recomposition des espaces urbains ou la reproduction d'une organisation préexistante et d'appréhender à la fois le phénomène d'appréciation et de dépréciation des projets de logements sociaux et de la construction de l'attractivité des lieux en relation avec l'accès au logement social.

- **Intérêt du choix du site de recherche**

Vu la nature particulière des projets de logements social formel, qui devront en principe s'achever en 2020 avec la fin du dispositif des incitations fiscales instauré par la loi des finances 2010 (qui concorde aussi avec l'année de mon inscription en Doctorat), et du fait que ce sujet m'a interpelé depuis 2014, suite à ma participation au recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2014) organisé par le haut-commissariat au plan (HCP) en tant que superviseur communal, j'ai décidé de commencer dès lors à recueillir la matière première pour mener à bien ce travail de recherche. En fait, et d'après nos constats sur le terrain, nous remarquons que le grand Kenitra, constitué de la commune de Kenitra et de la commune de Mehdya, constitue un cas qui résume tous les aspects de la problématique autour de laquelle tourne notre projet de recherche. En effet :

✓ **La commune de Kenitra est caractérisée par :**

[49] Le pendant : question pendante qui n'a pas reçu de solution. D'après le dictionnaire Robert en ligne, https://dictionnaire.lerobert.com/definition/pendant. Visité le 20/05/2023.

- Sa taille démographique, en tant que ville moyenne de près de 400.000 habitants en pleine évolution démographique ;
- Sa position stratégique sur l'axe Kenitra- El Jadida, lui acquiert cette place privilégiée dans l'attraction pour l'immigration, notamment avec l'implantation de l'Atlantic Free Zone à environ 15km de son centre ;
- Sa dotation de choix en moyens de transports et en infrastructures : lignes LGV, trains navette rapide, réseau routiers assez développé en plus de sa liaison autoroutière ;
- La part importante des logements sociaux formels qu'elle abrite depuis 2000, mais surtout depuis 2010 ;
- La pression exercée sur le couvert forestier urbain, exploité pour la réalisation de certains projets de logements social formel ;
- La faiblesse de réalisation des équipements collectifs dans la ville en rapport avec la réalisation des projets de logement social formel ;
- Pression exercée par les habitants des projets de logement social formel, manquant d'équipements collectifs dans le cadre de leurs projets, sur les équipements existants, en plus des habitants des communes voisines moins dotées en ces équipements, ce qui ne permet d'améliorer les conditions de vie de ses habitants.

✓ **La commune de Mehdya est caractérisée par :**

- En tant que petite ville, qui connait depuis 2010, une explosion démographique en relation avec l'implantation des projets de logements sociaux formels sur sa périphérie ;
- Sa juxtaposition à la ville de Kenitra, lui fait subir les conséquences de cette proximité. En effet, cette dernière lui exporte, de fait, une part de ses problèmes démographiques, constituée par une part des populations incapables de se doter d'un logement à Kenitra et que s'y installent en raison de l'écart en terme de prix entre les deux localités, notamment au quartier Kasbah ;
- La saturation du périmètre urbain de cette ville exerce une pression importante sur les réserves foncières très rares dans la commune en faveur des projets de logement social formel, ce qui pose des questions en terme de mixité sociale dans la commune ;
- La faiblesse de réalisation des équipements collectifs dans la ville en rapport avec la réalisation des projets de logement social formel ;
- La pression exercée sur les terrains collectifs surexploités pour la réalisation des projets de logements social formel ;
- La commune souffre de sa considération en tant que quartier périphérique de la commune de Kenitra de la part des décideurs publiques, notamment en matières des équipements d'enseignement et de santé publique. Ce constat, rend palpable la polarisation exercée par Kenitra sur les habitants de Mehdya, pour se doter de ses services.

D'où, la nécessité de s'interroger sur le rôle joué par les projets de logement social formel dans la dégradation des conditions de vie des habitants de leurs communes d'insertion. D'autre part, l'impact urbanistiques et paysager de ces projets est un fait à vérifier dans le cadre de ce projet de recherche. En outre, le grand Kenitra reste un site de vérification par excellence de notre projet de recherche.

D'autre part, et afin de permettre de vérifier les hypothèses formulées dans le cadre de notre projet de recherche, nous avons choisi les projets suivants :

✓ **Trois (03) projets dans le grand Kenitra :**

Il s'agit des principaux projets que nous allons traiter profondément dans le cadre de ce travail, afin de vérifier les hypothèses que nous avons formulées en réponse à notre problématique de recherche. En fait, nous avons choisi ces trois projets pour des raisons subjectives se rapportant à la situation de notre lieu de résidence et de travail dans ce site, en plus de notre accès privilégié

aux documents et données nécessaires à l'étude de ces projets, ce qui favorise le bon déroulement de notre projet de recherche. Il s'agit des projets suivants :

1) Le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna (Tranche N°1 de 108ha) ;
2) Le projet les résidences du golf d'Addoha (270ha) ;
3) Le projet Nassim Al Bahr 6 (d'environ 01ha).

✓ **Cinq (05) autres projets hors de notre site de recherche :**

Le choix de projets appartenant aux villes d'Ifrane, d'Ain Atiq, de Larache, de Tanger et de Tétouane avait pour objectif majeur le traitement de projets de logement social formel éparpillés sur plusieurs villes très dynamiques en matière de production de ce type de logement. Ce qui va nous permettre d'opérer une lecture critique concernant : le processus et filières de production de ces logements et le profit réaliser par les promoteurs en relation avec cette production, dans l'optique de la généraliser éventuellement au niveau national. Ainsi, nous avons choisi les projets suivants :

4) Le projet Jnane Azzahrae de la société H3 Holding ;
5) Le projet le jardins d'Ifrane à Ifrane de la société Asma Invest ;
6) Le projet Al Manar à Larache ;
7) Le projet Partilog de l'ALEM à Tétouan ;
8) Le projet Ibn Khaldoun à Tanger.

La carte suivante illustre la situation géographique du site de notre aire d'étude.

Carte N° 1 : Délimitation de l'aire de l'Etude



Source : élaboration personnelle.

1ère Partie : les politiques publiques en matière de logement social formel entre l'évolution de l'offre et de la demande et processus de production depuis 2000

Introduction de la première partie

L'accès au logement au Maroc est devenu depuis des années, notamment depuis 2000, un sujet d'actualité, mettant l'accent sur un certain nombre de questionnements, en particulier dans la composante sociale de logement, en relation avec la demande et la production de logements sous l'effet des politiques publiques instituées par les pouvoirs publics en la matière.

En effet, l'Etat incapable à lui seul de répondre à la demande excessive de logement exprimés par les couches sociales défavorisées en particulier, a instauré pendant des périodes précises un certain nombre de dispositions pour encourager les acteurs privés à s'engager dans la production de logement pour les classes à faible revenu. Ainsi, il mettra en place une série de mesures pour encourager les promoteurs immobiliers privés à s'intéresser à cette composante de logement jugée moins bénéfique pour eux avant.

Or, en principe ces dispositions devraient être en mesure de motiver la création des conditions d'une ville accueillante pour toutes les strates de la société, favorisant la mixité sociale et l'amélioration du cadre de vie qualitativement (par l'amélioration des modes constructions à travers l'utilisation de procédés et matériaux offrant les garanties de produire des logements décents) et quantitativement (par l'offre de logement pour les catégories sociales les plus défavorisées[50]).

Selon les observateurs et divers études réalisées par les différents départements ministériels et instances compétentes, notamment le ministère de l'habitat, le ministère des finances, le HCP, …etc., ces incitations instaurées en faveur de ce secteur n'ont pas généré les effets escomptés.

D'où, l'intérêt grandissant qui devra être porté sur les questions relatifs au logement social formel, au-delà du traitement de la question du logement social comme résultante de politiques publiques en relation avec l'offre et la demande en logement, pour s'étendre au processus de concrétisation des projets de ce genre.

Le premier objectif donc, est de comprendre, l'évolution des politiques publiques en relation avec les encouragements de l'Etat pour réaliser des opérations de logement social formel, surtout depuis l'année 2000, suite à l'adoption d'incitations au titre de l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, en faveur de la production de ce type de logement.

Le deuxième objectif, est la compréhension de l'évolution de la production des logements sociaux formels dans cette période, son poids dans l'offre de logement et ce qu'elle représente pour l'économie nationale (à travers quelques indicateurs : emploi, poids dans le PIB, …etc.). en d'autres termes, mettre à la loupe le processus de production de ces logements sociaux en mettant en exergue entre autres le circuit de leur réalisation et le jeux complexe de conflit et d'entente qui y règne, à travers l'analyse des modes d'adaptation des acteurs privés avec les modifications que connaissent les politiques publiques en matière de logement social formel.

Le troisième objectif, que nous essayerons d'atteindre, est relatif au mode de production proprement dit de ce logement social formel, à savoir les filières de production à travers lesquels est produit ce logement social formel, afin de voir à quel point la promotion immobilière en la matière a coopéré à leur amélioration.

[50] Ce concept des "couches défavorisées » demande à être revu, car il est en train de s'élargir pour couvrir de plus en plus actuellement les classes considérées auparavant comme "classe moyenne", en raison de la montée en flèche des prix des produits immobiliers et la quasi-stagnation des revenus.

Chapitre N°1: Les politiques publiques en matière de Logement Social Formel depuis 2000 : Evolution et Impact sur l'offre et la demande de logement

1 Introduction

L'évolution historique de chaque société, conduit à l'apparition de faits de changement social et de développement, qui mettent en valeur simultanément les contraintes externes et l'autonomie ou les capacités d'initiative (ou de résistance) des individus et des groupes locaux[51]. Le développement social a toujours fait partie des priorités de l'Etat et constitue continuellement l'une des préoccupations des pouvoirs publics formulées sous forme de politiques publiques, notamment en matière de logement en tant que droit de chaque ménage.

Or, le marché de la maison individuelle, en fait, résulte de ce qu'on peut qualifier d'une « *double construction sociale* » [52] : d'une part, d'une demande émanant d'un système de préférence individuel et d'attribution de ressources nécessaires (à travers notamment des aides de l'Etat) et, d'autre part, d'une offre construite par la politique bancaire et étatique.

La maison est ici considérée sous deux formes ou plus précisément sous la forme de deux investissements : l'un d'origine économique, l'autre relevant du domaine social. En effet, l'achat d'une maison se rapporte tout d'abord à un acte de thésaurisation dans le sens où cet achat constitue un patrimoine durable et transmissible. Mais aussi, ce dernier s'inscrit également dans un projet de reproduction biologique et social. Par conséquent, plus qu'un simple bien capital, la maison et par conséquent son achat sont devenus ‘'un investissement social, dans la mesure où il enferme un pari sur l'avenir ou, plus exactement , un projet de reproduction bilogique et sociale''[53].

D'un autre coté, le marché de logement s'organise autour de l'adéquation entre une offre différenciée et structurée de la part du système de production de ces logements et une demande de même nature résultant de la mise en relation entre les caractéristiques objectives du produit et les représentations des '*habitus'*[54] des ménages qui en structurent la perception et l'appréciation.

Par ailleurs, sous apparence de respecter les goûts des consommateurs, les promoteurs immobiliers façonnent leur stratégie en donnant à leur production industrielle un vernis ‘'traditionnel''[55]. Ainsi, la production produit la consommation et pour se faire les promoteurs recourent à la publicité, véritable piège sélectif des ménages par la facteur prix du bien immobilier mis sur le marché.

[51] Jean-Pierre OLIVIER de SARDAN, Anthropologie et développement : Essai en socio-anthropologie du changement social, Éditions KARTHALA. Paris.1995. P.49
[52] Pierre BOURDIEU, "les structures sociales de l'économie", Seuil, Paris, 2000. P.34.
[53] Id. P.41
[54] Ibid. P.12
[55] Ibid. P. 92

L'émergence du ''marché des maisons individuelles'' , est dû essentiellement à l'intervention de l'Etat qui contribue au façonnage de l'offre et de la demande , ce qui apparaitra comme un marché[56].

Depuis le début des années 2000, et sous l'impulsion de la plus haute autorité de l'Etat Sa Majesté le Roi Mohamed VI[57], les politiques publiques en matière de logement destiné aux couches sociales à faible revenu, ont pris plusieurs dimensions et ont beaucoup évoluées dès lors pour parer aux déficits importants en la matière.

Au cours de ce chapitre, nous allons essayer de dresser un état des politiques publiques en matière de logement social formel au Maroc afin de comprendre leur évolution depuis le début des années 2000, et d'appréhender leur impact sur l'évolution de l'offre et de la demande de logement, notamment dans sa catégorie sociale formelle.

Néanmoins, avant de passer à l'étude du cas marocain, il serait très important d'exposer l'expérience de quelques pays européens à ce sujet et de présenter les principaux outils mis en œuvre dans le cadre des politiques publiques en matière de logement social, avant d'enchainer sur l'impact de ces politiques publiques sur l'offre et la production de logement à l'échelle nationale.

2 Evolution des politiques publiques en matière de Logement Social Formel

Dans n'importe quelle société, l'un des enjeux majeurs auxquels se heurtent les efforts publics en relation avec l'accession au logement pour toutes ses strates est de renouveler les conceptions de la politique publique, ses modalités de mise en œuvre et de repenser ''la construction des décisions publiques''[58], en particulier quand il s'agit de promouvoir le logement social formel.

De ce fait, et avant de passer à la présentation des faits marquants des politiques publiques en matière de logement social au Maroc, nous avons jugé opportun de passer en revue un benchmark sur les politiques publiques en matière de logement social dans quelques pays européens.

2.1 Benchmark sur les politiques publiques dans quelques pays d'Europe

Le pays que nous avons choisi pour ce benchmark sont : La France, le Royaume-Uni et l'Allemagne :

2.1.1 Les politiques publiques en matière de logement social en France :

La réglementation du marché des maisons individuelles résulte d'un rapport de force historique entre les groupes de pressions, ''ceux qui sont en mesure d'imposer leurs vues''[59] à travers l'Etat (banques, promoteurs immobiliers, constructeurs, élus locaux, … etc.) et les membres de la haute fonction publique, ainsi que de l'histoire sociale française (services

[56] L'ANTHROPOLOGIE ÉCONOMIQUE DE PIERRE BOURDIEU, Robert Boyer. Le Seuil| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150 | P.68.

[57] Discours de SM le Roi Mohamed VI, à l'occasion du 48ème anniversaire de la Révolution du Roi et du Peuple et de la Fête de la jeunesse du 20/08/2001 : ''… Prenant la relève, ton premier serviteur continue d'accorder la priorité absolue au logement social dans les politiques nationales, tant en initiant des projets de l'Etat et des établissements publics qui en dépendent, qu'en inscrivant le financement du logement social décent en tête des programmes du Fonds Hassan II visant à encourager les initiatives du secteur privé et de la société civile dans ce domaine''.

[58] Ascher F. : les nouveaux principes de l'urbanisme. L'Aube Poche Essai, Paris, 2001.

[59] Pierre BOURDIEU, "les structures sociales de l'économie", Seuil, Paris, 2000. P.34.

insubstituables et protection des intérêts des usagers contre une discrimination inacceptable par les prix).

En effet, et jusqu'en 1965, on accuse les constructions neuves construites à cette époque comme étant étroites et inadaptées. Cette situation des appartements du logement social en France, pousse CL. ALPHANDERY, à se poser déjà la question suivante : ‘’comment seront-elles jugées dans quinze ans ? "[60].

Depuis 1990, avec la fin de la " Guerre - Froide ", l'affirmation de " la Mondialisation "et l'introduction du concept " Développement Urbain Durable " après le sommet de RIO DI JANERO, qui marque le début de la lutte contre la pollution à l'échelle de la planète, la France est entrée dans ce qu'on appelle " l'après - crise " du logement. Cela ne veut pas dire que la crise du logement n'existe plus ou bien que les demandes en logements soient entièrement satisfaites, mais désormais, l'habitat, le logement, sont l'objet d'une nouvelle approche. La population française ne revendique plus un toit pour s'abriter, elle revendique un cadre agréable, dans un environnement sain, protégé du bruit et de la pollution, un logement confortable accessible à toutes les classes sociales.

C'est une nouvelle forme de lutte contre la précarité, contre la ségrégation sociale, contre la délinquance générée par l'organisation et la gestion des cités existantes. Les revendications sociales s'étendent à la réhabilitation de certains quartiers d'habitation qui présentent une valeur historique ou culturelle et à la démolition de certains immeubles insalubres, qui ne s'intègrent plus aux nouvelles conceptions du cadre de vie. Comme réponse à ces attentes, le volet institutionnel après 1990, s'est renforcé par une panoplie de lois, dont on cite :

- Le 31 mai 1990, le ministre Louis Besson donne son nom à la loi qui crée les conditions de l'accès au logement pour les plus démunis ;

- Le 13 juillet 1991, la loi dite Loi "d'orientation pour la ville" affirme la nécessité de la diversité de l'habitat et des politiques locales. Son article 3 affirme que "La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national". ;

- Le 29 juillet 1998, la loi a été promulguée appelée : Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (loi n° 98-657 du 29 juillet 1998), assure le droit au logement et une plus grande transparence dans les attributions;

- Le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite " loi SRU"[61].

- Le 13 juillet 2006, la loi dite : "engagement national pour le logement" vise à augmenter l'offre de logements, notamment sociaux en favorisant la construction et en mobilisant le parc privé.

- Le 5 mars 2007, la loi dite « Loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale » est votée.

[60]ALPHANDERY CL., Pour une politique du logement. 1965.

[61] La Loi SRU modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Son article 55 impose aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Par ailleurs, cette loi réaffirme la compétence des organismes HLM en matière d'accession à la propriété. Cette loi est remaniée par la loi "Urbanisme et Habitat" de Gilles de Robien du 2 juillet 2003, qui met en place un dispositif fiscal en faveur des investisseurs.

- Le 25 mars 2009, la ministre du Logement Christine Boutin donne son nom à la loi de " mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" qui contient 124 articles dont de nombreuses mesures concernant le logement social.

Afin d'arriver à obtenir un équilibre dans la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire national, une loi oblige les élus locaux à prévoir 20% de leur budget annuel, destiné à la construction de logements sociaux. Une amende est prévue pour les éventuels contrevenants. L'un des objectifs de cette loi est destiné à faire sortir les classes sociales défavorisées des ghettos dans lesquels ils ont toujours vécu et de faciliter leur intégration dans le tissu urbain.

Pour certains élus locaux, construire des logements sociaux, correspond à attirer des familles dont les habitudes culturelles ou bien les comportements risquent de perturber la quiétude des citoyens de la commune. Ils préfèrent respecter la loi en s'acquittant des amendes qui ne sont pas dissuasives, que de construire les logements sociaux.

En outre, et afin de pousser les propriétaires à louer leurs appartements inoccupés, il est prévu, à partir de l'année 2006, de les soumettre à la taxe d'habitation, désormais, ces logements seront imposés de la même manière que les logements occupés.

D'autre part, les logements sociaux n'ont rien à envier aux logements individuels, dits " de luxe ". Les bénéficiaires de ces logements sont les premiers étonnés par la qualité du produit. L'investissement de la part des pouvoirs publics est plus important. De ce fait, le logement social est convoité par une partie importante de la population. Ces logements sont destinés à une catégorie sociale bien déterminée sur la base de critères bien définis. Le niveau du salaire ne constitue que l'un des critères de sélection des bénéficiaires, les autorités politiques, les responsables de l'office H.L.M se sont fixés comme objectifs de ne plus reconstituer les facteurs qui produisent la délinquance et la dégradation de l'environnement. Pour cela, le nombre d'enfants par famille, la proximité du lieu de travail, l'origine sociale, l'appartenance culturelle constituent d'autres paramètres de sélection des candidats à ces logements.

Les autorités publiques prennent conscience de la gravité de la situation et décident de trouver des solutions en y mettant les moyens appropriés. L'Etat, le Ministère de la Ville se fixent comme objectif de réaménager ces cités selon des conceptions nouvelles, en évitant les erreurs du passé : l'initiative est laissée entièrement aux autorités locales que l'Etat se propose d'aider et de conseiller.

2.1.2 Le logement social au ROYAUME-UNI

Selon Jack London,[62] Il est nécessaire de jeter un regard sur l'Abîme subit par les conditions de logement des classes ouvrières, et de poser certaines questions sur l'industrialisation qu'a connu le Royaume-Uni et son impact sur la classe ouvrière et sa contribution à la civilisation[63]

[62]LONDON Jack, Le peuple de l'abîme, Edition du groupe « Ebooks libres et gratuits ». Novembre 2005. P.246.

[63]Dans l'œuvre de Jack LONDON on lit: "En Alaska, sur les bords du Yukon (un territoire fédéral du Canada), près de son embouchure, vit une peuplade très primitive, celle des Inuits. Ils ne présentent qu'une très faible ébauche de cet énorme artifice que nous nommons la Civilisation. Leur revenu annuel tourne à peu près sur deux livres par individu. Ils chassent et pêchent pour se nourrir, avec des lances et des flèches à pointes d'os. Ils ne souffrent jamais du manque d'abri, et leurs vêtements, faits pour la plupart de peaux de bêtes, sont chauds. Ils ont toujours du combustible pour entretenir leurs feux, du bois pour construire leurs maisons, qu'ils enterrent à moitié, et dans lesquelles ils s'installent confortablement pendant les périodes de grand froid. Pendant tout l'été, ils vivent dans des tentes, ouvertes à tous les vents.. …Dans le Royaume- Uni, au bord de l'Atlantique, vivent les Anglais. C'est un peuple complètement civilisé. Le revenu annuel de chaque habitant est au moins de trois cents livres. Ils gagnent leur

et à l'amélioration du sort de l'homme ? En prenant " homme " dans son sens le plus démocratique, c'est-à-dire l'homme moyen.

A la différence de la France, où l'engagement de l'Etat reste essentiel en matière de logement, surtout social, l'option de la privatisation s'est imposée au Royaume-Uni et seules quelques catégories sociales restent l'objet de l'assistance des pouvoirs publics[64].

Dans les années 1970, plus d'un quart des Britanniques résidaient dans des logements locatifs sociaux subventionnés et ces pourcentages dépassaient la moitié du parc de logements dans l'East End Londonien ou à Glasgow. Ce parc immobilier privilégiait des formes d'habitat horizontal, soit quasi pavillonnaires, constitués de petits immeubles collectifs, les "Council Estates" ou "Council Houses", dans des sites "Intra-Urbains" ou "Suburbains". Les grands ensembles périphériques étaient très rares.

Le démantèlement du logement social par la mise en vente des "Councils Houses" à leurs locataires concernait déjà 100 000 unités en 1979. Lorsque l'équipe gouvernementale de Margaret Thatcher arrive au pouvoir elle a essayé de généraliser ce mécanisme. Ainsi, les collectivités locales sont incitées à se défaire de leur parc social dans cet objectif. Par conséquence, l'Etat a réduit ses subventions aux collectivités locales et limite leur capacité d'emprunts, ce qui bloque pratiquement leurs possibilités d'ouvrir de nouveaux chantiers. Le "right to buy", ou droit à l'acquisition, c'est-à-dire la possibilité d'acquérir son logement dans des conditions financièrement très avantageuses a connu un rapide et indéniable succès, puisqu'en 1996, 1.5 millions de logements sociaux étaient vendus, tandis que la part du parc locatif social, qui était de 31% en 1980, tombait à 18% du total des logements britanniques.

Un bilan général du parc immobilier atteste de la qualification du Royaume-Uni de pays de propriétaires ce qui traduit aussi la forte attirance pour l'accession à la propriété du logement, traditionnellement fondée sur les prêts hypothécaires négociés auprès d'organismes privés: "les building societies". Ces organismes aident aussi, désormais, les locataires du logement social utilisant le "right to buy".

Au début des années 2000, sur un parc global de l'ordre de 25 millions de logements, déjà 70% sont en régime de propriété. Le secteur privé assure 90% de la production de logements. La part du logement social dans cette dernière, toutes formules confondues, n'en représente guère plus de 10%. Seule l'Ecosse s'individualise, par des pourcentages plus élevés, qui sont soutenus financièrement par les autorités nationales, en conformité avec une tradition de logements sociaux, en général collectifs. Le Royaume - Uni et en vue de garantir un logement décent aux couches sociales à faible revenu, va adopter des mesures importantes que ce soit pour ‘’l'accession à la propriété’’[65] ou au ‘’logement locatif’’[66].

---

nourriture, non pas par la chasse ou la pêche, mais en travaillant dur, dans des usines colossales. Ils sont pour la plupart, mal logés, et n'ont même pas de toit. "

64La politique publique en matière de logement au Royaume-Uni, revêt deux aspects importants, caractérisés par: La part considérable du parc immobilier réalisé, détenu et géré directement par les collectivités localesd'une part et l'importance des opérations de réhabilitation du parc de logements anciens de l'autre.

[65] Aucune aide directe de l'Etat n'est prévue en direction des personnes intéressées par la location ou bien l'acquisition d'un logement. L'accès à la propriété concernant les logements anciens ou nouveaux est facilité par la déduction des charges fiscales. En effet les futurs acquéreurs peuvent déduire de leurs impôts la totalité des intérêts contractés au cours des emprunts. Le même type d'aide fiscale déductible est prévu envers les personnes intéressées par la transformation ou l'amélioration de leur logement.

2.1.3 Le logement social en Allemagne

Durant la période entre 1914 et 1945 on assiste, avec la constitution de la République de Weimar, à la consécration du rôle central de l'Etat dans la construction et la répartition des logements[67] sans substituer l'action de l'Etat au fonctionnement du marché[68].

Avec la fin de la guerre, les bombes avaient simultanément fait table rase de la structure urbaine héritée du passé, permettant la reconstruction radicale d'une ville moderne et fonctionnelle. En effet, la ruine économique des propriétaires - bailleurs, déjà touchés par le gel des loyers en vigueur depuis 1936, rendit pensable le contrôle étatique de la propriété foncière, constituant le plus grand obstacle aux projets des bâtisseurs municipaux des années 1920.

D'un autre côté, les collectivités ne pouvaient envisager la reconstruction qu'après avoir organisé le déblai des ruines, la réparation des logements endommagés et la remise en route de l'industrie du bâtiment, affaiblie par les démontages, les réparations et les exigences de l'armée d'occupation.

Après la fin de la 2ème guerre mondiale, la question de l'augmentation des loyers commença à être posée, d'abord par les fonctionnaires du ministère des finances. Dans un nombre de logements publics de plus en plus important, les loyers payés ne couvrent plus les frais courants, et ne permettent donc pas de financer l'entretien et la réparation.

Pour ce qui est de l'aide au logement, Elle est prévue par les pouvoirs publics envers les familles à revenus modestes. Cette aide est prévue aussi bien pour le logement locatif que pour l'accès à la propriété, et ne concerne que la construction neuve. Elle correspond à: ''L'Aide à la Pierre'', ''l'Aide à la Personne'' et ''l'Aide Fiscale'': ce qui veut dire que la priorité des pouvoirs publics est de faciliter l'accession à la propriété pour les familles dont les revenus sont modestes.

En Allemagne, les sociétés de logements d'utilité publique, dont les coopératives d'habitat font partie, se sont largement développées, le droit des locataires est très favorable et les projets d'habitats groupés fleurissent. D'autre part, le marché privé a toujours été utilisé comme levier de développement pour la politique allemande du logement. Les aides de l'État pour la construction peuvent être accordées aussi bien aux organismes d'utilité publique qu'aux bailleurs privés.

De plus, les aides publiques peuvent être accordées aussi bien pour des logements locatifs que pour des logements en propriété. On note cependant, que les objectifs en faveur de l'accession à la propriété « pour tous » n'ont pas été atteints puisque l'Allemagne connait un grand

---

[66]Le secteur locatif du logement social, au nombre de 6 millions d'unités, est géré par deux organismes essentiels :

- Les collectivités locales qui détiennent la majorité de ces logements ;

- Les "Housings Associations" qui sont des organismes privés à but non lucratif.

La montée des organismes appelés Constructeurs d'Utilité Publiques gagne de plus en plus en importance en raison du désengagement de l'Etat (cf. Stéphane Cuennet et al. , Les politiques de logement en Europe occidentale, l'évolution récente des politiques publiques, l'aide aux constructeurs d'utilité publique. Institut de recherche sur l'environnement construit. Lausanne. 1998).

[67] Article 155 de la Constitution de Weimar : " La répartition et l'usage des biens immobiliers seront déterminés par l'Etat de telle manière à éviter les abus, avec l'objectif de garantir que tout allemand, et tout particulièrement les familles nombreuses, puissent avoir accès à un logement sain en adéquation avec ses besoins. "

[68]HÄUSSERMANN Hartmut, et SIEBEL Walter, (dirs). La ville et l'espace local - les analyses sociologiques, les hameaux de cureton, la maison d'édition Centaurus, 1991.

pourcentage de locataires, puisque celui des propriétaires en 2015 n'y dépasse pas les 51.8 % de locataires contre 96.5% au Royaume Uni[69].

Il faut également souligner que le "logement social" en Allemagne est accessible à un grand nombre de citoyens allemands, il n'a pas vocation à s'adresser à des groupes de populations spécifiques. Le système de conventionnement donne au parc de logement social un caractère temporaire, puisqu'il est conditionné par la durée de remboursement des prêts bonifiés accordés par l'État qui en ont permis la construction. Les locataires sont sélectionnés par la commune selon des critères sociaux et les loyers sont plafonnés. Dès que la convention entre les pouvoirs publics et le bailleur prend fin, les logements retombent dans le secteur privé. On peut parler de logements privés à usage social temporaire.

2.2 Les Principaux déterminants de l'action publique en matière de Logement Social Formel au Maroc

Dans le contexte marocain, l'opérationnalisation des politiques publiques en matière de logement social formel (LSF), nécessite l'instauration d'un certain nombre de mesures, pour motiver les promoteurs immobiliers, du secteur privé à s'intéresser à la production de ce type de logement.

Ces mesures sont de l'ordre de quatre catégories :

- Les mesures dérogatoires aux règlements d'urbanisme ;
- Les incitations fiscales ;
- Les incitations financières ;
- La mobilisation du foncier public à des prix concurrentiels aux prix sur le marché.

Ces mesures constituent, en plus des garanties liées à la qualité et à la sécurisation de l'accès au LSF, les déterminants de l'action publique dans le domaine de sa production.

2.2.1 Les mesures dérogatoires aux règlements d'urbanisme : pour plus de flexibilité en matière d'urbanisme

Les dérogations en matière d'urbanisme, désignent les autorisations accordées exceptionnellement aux promoteurs immobiliers afin de réaliser des projets qui ne sont pas compatibles avec la vocation initiale de la zone concernée par le projet au titre d'un document d'urbanisme. En d'autres termes, le mot dérogation est utilisé pour *désigner la stipulation par laquelle les parties écartent l'application d'une loi, qui n'est ni impérative ni d'ordre public*[70].

L'objectif majeur des dérogations, était d'introduire plus de souplesse et de transparence dans l'instruction des projets d'investissement soumis à l'examen des services de l'urbanisme, face à la rigidité des documents d'urbanisme et la lourdeur de la procédure de leur modification et leur révision. Les dérogations affichent aussi comme veux pieux, selon les pouvoirs publics, la promotion de l'investissement, l'encouragement de l'inscription des promoteurs immobiliers dans la création des logements sociaux et la création d'emploi.

69Eurostat, Statistics explained. Statistiques sur le logement. Données extraites en février 2017.

[70] SELLAK N., La notion de la dérogation en urbanisme et l'expérience internationale : Essai d'une construction doctrinale, revue espace géographique et société marocaine, P.96, N°41/42 Novembre 2020.

La pratique de la dérogation, remonte à la fin des années 90 du siècle dernier. En effet, elle est entrée en vigueur pour la première fois par la circulaire 254 de février 1999, du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Mais la nécessité d'instaurer plus de souplesse dans l'instruction des demandes en la matière a fait que d'autres circulaires ont succédé à la première. C'est ainsi, qu'une seconde circulaire 622 en mai 2001 a vu le jour, puis une troisième circulaire interministérielle n°3020/27 qui entrera en vigueur en mars 2003 et enfin la dernière circulaire n°10098/31 de juillet 2010 est venue étoffer les dispositifs incitatifs de la loi des finances de 2010.

Cette démarche dérogatoire, qui se voulait temporaire, avait pour objectif d'insuffler une nouvelle dynamique au secteur immobilier intéressé par la réalisation des logements sociaux formels. Elle est également considérée par les décideurs et les promoteurs immobiliers comme la pierre angulaire de l'investissement dans ce domaine (LSF) à caractère économique et social.

Il faut rappeler à juste titre que les dérogations en matière d'urbanisme basées sur des circulaires ministérielles, ne sont pas confortées par une base juridique forte (n'ont pas la force de lois), et sont considérées comme un outil d'assouplissement en matière de planification urbaine, et ainsi doivent constituer une exception temporaire et non la règle !

Le recours à ces pratiques dénote des failles observées dans la planification urbaine et d'une remise en cause des objectifs assignés aux documents d'urbanisme, ce qui expose les collectivités territoriales locales, surtout les anciennes communes rurales et petites collectivités satellites situées à la périphérie des grandes villes, aux risques liés aux intérêts, à la ''fatalité géographique''[71] et aux enjeux qui se rattachent au processus d'urbanisation basée sur l'utilisation de cet outil à double tranchant.

Il y a eu plusieurs tentatives d'institutionnalisation de la pratique de la dérogation en urbanisme pour l'inscrire dans un cadre juridique légal. Toutefois, les projets de textes en la matière n'ont jamais pu aboutir, au vu des difficultés à légiférer dans ce domaine. Le CESE[72] juge nécessaire d'établir une analyse détaillée sur la pratique administrative des dérogations en matière d'urbanisme pour appréhender les conditions d'application des circulaires précitées, le niveau de conformité des dérogations octroyées aux procédures en vigueur ainsi que les retombées économiques, sociales et environnementales des projets dérogés.

Le tableau suivant montre la part des logements à 250.000DHS réalisés dans le cadre de la dérogation à l'échelle de la région du Gharb Chrarda Beni Hssen (GCBH), par rapport au nombre de logements réalisés entre 2010 et 2015.

Tableau N°1 : nombre de logements sociaux à 250.000 DHS ayant bénéficié de la dérogation entre 2010 et 2015

	Logements Autorisés	**Dérogation**	**Pourcentage**
Région GCBH	18 197	3 935	21.60%
Total National	**464 769**	**267 614**	**57.58%**

Source[73] et le Rapport d'Al Omrane Rabat 2015.

De prime abord, il y a lieu de signaler que, par rapport au reste des villes de la région du GCBH, notre aire d'étude (le grand Kenitra) s'accapare la majorité écrasante des logements

[71] VELTZ P.: Des territoires pour apprendre et innover. L'Aube, Tour d'Aigues, 1994. P 81.
[72] CESE. L'étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. Saisine n° 11/ 2014.
[73] LEHZAM A. L'enjeu foncier pour le développement d'une offre de logement abordable. In Rapport de la Banque Mondiale 2015.

autorisés par dérogation (Kenitra et Mehdya)[74], le nombre d'unités logements ayant bénéficié de la dérogation dans la catégorie des opérations de Logements Sociaux formels à 250.000DHS. En effet, quoique le taux des dérogations octroyées aux porteurs des projets de LSF à l'échelle de la région reste moyen par rapport à l'échelle nationale, le grand Kenitra reste marqué par la concentration des dérogations sur Kenitra et Mehdya et plus précisément dans une zone ne dépassant pas 4km^2 de superficie chevauchante entre les deux villes.

Cette concentration pose la question sur la capacité de ces deux villes d'absorber ce nombre important de LSF. Dans les chapitres suivants nous aurons l'occasion de revenir sur cette question. De surcroit, avec le système dérogatoire en matière d'urbanisme ''l'existence de plans d'aménagement homologués ne joue pas de rôle déterminent''[75] pour la concrétisation des projets d'investissement, surtout si le promoteur immobilier se sert habilement du logement social formel comme composante de son projet.

2.2.2 Le Foncier Public : un facteur de dynamisation de l'offre de Logement Social Formel

La complexité des régimes juridiques et la multiplicité des statuts fonciers, implique une diversité des gestionnaires, la multiplicité des intervenants institutionnels en plus des difficultés rencontrées dans la mobilisation de ces terrains pour réaliser un projet immobilier. Ces obstacles liés à la mobilisation du foncier ne vont pas de pair avec la volonté des pouvoirs publics d'accélérer la production de logement et la résorption du déficit en la matière en général et dans la catégorie logement social en particulier.

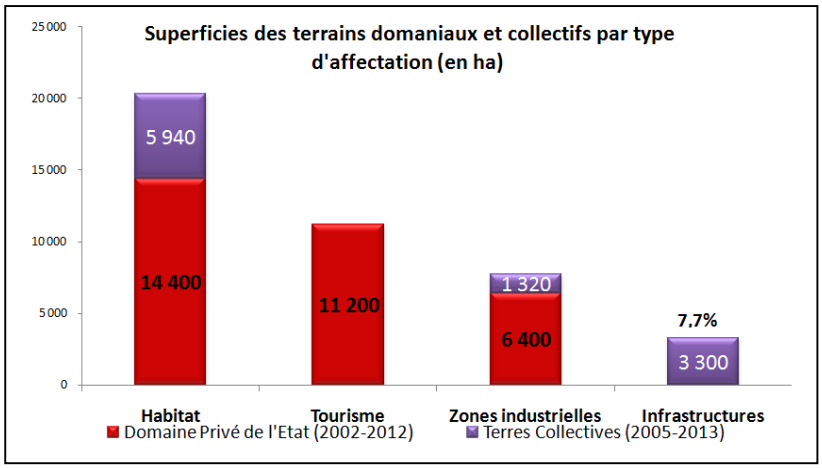
A ce constat s'ajoute la lourdeur des procédures de transfert de propriété de ces terrains, ce qui impacte négativement la concrétisation des projets d'investissement en général et les projets immobiliers résidentiels en particulier, notamment quand il s'agit de terres collectives, comme principale détenteur de terrains mobilisables au niveau de notre aire d'étude pour la réalisation des projets de LSF, nécessitant un parcours particulier.

Vu que juridiquement la collectivité ethnique ne peut pas vendre directement ses biens fonciers aux promoteurs immobiliers, le parcours de transfert de propriété commence par l'avis de principe des membres de la collectivité ethnique. Ensuite, il faut recueillir l'avis favorable de la DAR (Division des Affaires Rurales siégeant au niveau de chaque province comme tuteur des terres collectives). Puis la direction des domaines entre en jeu, puisque c'est elle qui se charge du transfert de la propriété de la collectivité ethnique (domaine publique de l'Etat) vers le domaine privé de l'Etat, et au même temps elle procède à la vente du terrain foncier au promoteur immobilier et au transfert du montant de la transaction sur le compte de la collectivité ethnique.

En outre, les terrains collectifs facilement mobilisables, à l'image des divers types de foncier public (terrains domaniaux, terrains du Guiche, …etc.) attirent de plus en plus les divers secteurs d'investissements : Habitat, Tourisme, Industrie et infrastructures. Pour distinguer ses secteurs d'activité suivant la part de chacun dans ces terrains publics, le graphe suivant retrace l'état de cette situation entre 2002 et 2013.

[74] Entretien avec un ex responsable de la division de la gestion urbaine à l'agence urbaine de Kenitra /Sidi Kacem/Sidi Slimane en avril 2021.
[75] Bahi H. et ALAMI M.H. : urbanisation et gestion urbaine au Maroc. Impression Toumi, Rabat. 1992. P 88.

Figure N°1 : Mobilisation du foncier public par secteur d'activité entre 2002 et 2013

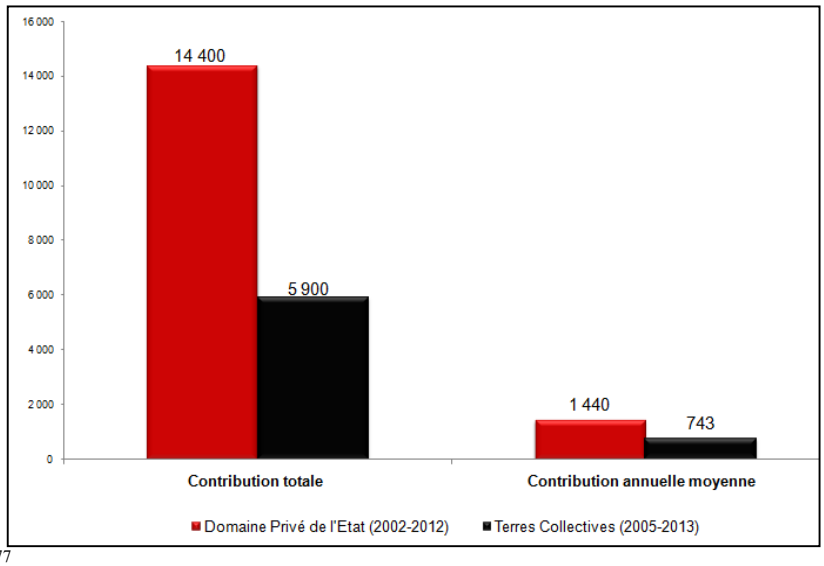


Source[76]

On remarque que le foncier public (terrains domaniaux et collectifs) mobilisé pour l'encouragement des investissements entre 2002 et 2013 est estimé à 42.560ha, avec 75% constitués de terrains domaniaux et 25% de terrains collectifs.

On note aussi, que le secteur d'habitat s'accapare une part importante du foncier public, avec 56% des terrains collectifs et 45% de terrains domaniaux mobilisés pour encourager la mise en œuvre des politiques publiques de l'Etat en matière de logement, dont les projets de logements sociaux formels.

Figure N°2 : terrains du domaine privé de l'Etat et terres collectivistes mobilisés pour la réalisation des projets d'habitat entre 2002 et 2013



Source[77]

[76] LEHZAM A. L'enjeu foncier pour le développement d'une offre de logement abordable. In Rapport de la Banque Mondiale 2015. P.22.
[77] LEHZAM A. La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. Troisième rencontre-atelier EGE 14 Avril 2015. P.11.

Le graphe montre l'importance de la mobilisation du foncier public (terrains domaniaux et collectifs) dans l'encouragement des investissements dans les projets d'habitat, toutes catégories confondues (lutte contre l'habitat insalubre, offre préventive de logement et offre de logement social formel), avec une prépondérance des terrains domaniaux mis à la disposition des investisseurs pour réaliser leurs projets, par rapport aux terrains collectifs. Il faut dire aussi que les terrains domaniaux ont contribué annuellement, durant la période 2005-2013, à hauteur de 61% à l'effort de réalisation des projets d'habitat, contre 39% pour les terrains collectivistes.

D'autre part, et face à l'aggravation du déficit en logement, et en application des Orientations royales, le gouvernement, à partir de 2003, a mis à la disposition des opérateurs publics et privés, d'importantes assiettes foncières puisées dans le domaine privé de l'Etat, d'une superficie totale de près de 9.400 hectares, soit une part de 41,6% des cessions de terrains nus, enregistrées sur la période 2002-2011. Cette contribution de l'Etat, a privilégié l'habitat social (83,2%) suivi de la promotion immobilière (13,6%). Les projets de recasement des bidonvilles et de l'habitat économique ne représentent que 2,5% et 0,7% respectivement.

Cet effort considérable ne cache pas le fait que le vœu pieux des politiques publiques d'offrir à tous les citoyens un logement décent n'est pas facile à atteindre vu les contraintes relatives à la possession des assiettes foncières collectives acquises. En effet, lesdits terrains sont fortement convoités et exploités par les ayants droits des collectivités ethniques (terrains cultivés ou occupés suite à l'accord des membres représentant la collectivité ethnique), ainsi que par les professionnels de la spéculation foncière clandestine.

Le cas du projet d'Alliances Darna[78] (réalisé en deux tranches : une première sur une superficie de 108ha et une deuxième sur 128 ha) dans l'aire de l'étude, illustre cette problématique. En effet, une partie importante de l'assiette foncière de la première partie du projet était occupée auparavant par des agriculteurs de la collectivité ethnique de Mehdya, refusant de quitter leurs exploitations sans indemnisation des arbres plantés et des installations mises en place. Les autorités locales, et après de longues séances de négociations ont pu convaincre lesdits exploitants de libérer l'assiette foncière, contre une indemnité que le promoteur a été obligé de leur payer afin de réaliser son projet. Néanmoins, il faut souligner que le prix d'acquisition du terrain qu'on peut qualifier de dérisoire (100DHS/m^2) lui a permis de céder aux desideratas de collectivistes sans impact majeur sur le prix du mètre carré final.

Finalement, l'abus dans l'utilisation de cet outil, que représente le foncier public, le menace de pénurie s'il n'est pas utilisé à bon escient sans exagération dans des projets qui ne privilégient pas le volet social de production de logement du grand nombre, et qui n'en voit qu'un moyen pour bénéficier de la dérogation en matière de l'urbanisme.

2.2.3 Les Incitations Fiscales

Les incitations fiscales représentent un moyen largement utilisé dans différents pays, surtout pour encourager la production du logement destiné aux classes défavorisées. Dans ce cadre, les pays d'Europe cités dans le benchmark ci-dessus, ont consenti depuis 2000 et par habitant des montants de dépenses fiscales assez disparates : 58 € et 213 € en France, Contre 62 € et 44€, en Allemagne et 101 € et 294€ au Royaume Uni, comme aide à la pierre et à la personne, respectivement en faveur de l'acquisition de logement que pour le parc locatif [79].

[78] Enquête réalisée avec le Directeur du projet, en Avril 2020.

[79] LOUVOT-RUNAVOT Claudie, Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location. In ÉCONOMIE ET STATISTIQUE N°343, 2001 – 3.

Au Maroc et dans le meilleur des cas (en 2015[80]), l'Etat ne consenti en faveur de la production de logements sociaux que près de 200DHS/habitant (soit près de 20Euros) comme aide à la pierre et à la personne. Ceci montre la faiblesse des dépenses fiscales, visant la promotion de la production des logements sociaux au Maroc, par rapport à ce que les pays d'Europe traités dépensent à ce titre, malgré l'importance du poids de ces dépenses fiscales dans le budget de l'Etat, ce qui explique en partie la difficulté d'atteindre les résultats escomptés.

D'autres part, il est à préciser que les incitations fiscales en faveur du logement social formel, se déclinent en avantages fiscaux au profit des acquéreurs d'une part, et ceux en faveur des promoteurs immobiliers de l'autre. Les incitations fiscales se présentent sous forme :

- **D'avantages fiscaux, au titre du Droits d'Enregistrement :**

Ce type de dépenses fiscales couvrent :

- L'exonération des actes d'hypothèque consentis en garantie du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée versée par l'Etat en matière de logement social, ainsi que la mainlevée délivrée par le receveur de l'administration fiscale ;
- Le Taux de 3 % applicable aux premières ventes de logements sociaux ou de logements à faible valeur immobilière, acquis auprès des promoteurs immobiliers, personnes physiques ou morales ayant conclus une convention avec l'Etat dans les conditions prévues par le Code Général des Impôts.

- **D'exonération au titre de la Taxe sur la Valeur Ajoutée :**

Sont exonérées les opérations de crédit foncier, de crédit à la construction et de cession à usage d'habitation principale relatives aux logements sociaux dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m^2 et dont le prix de cession n'excède pas 250 000 dirhams hors taxe sur la valeur ajoutée.

- **D'exonération au titre de l'Impôt sur le Revenu (Revenus et Profits Fonciers) :**

Ces exonérations concernent :

- L'exonération totale du profit réalisé par les personnes physiques à l'occasion de la cession du logement social dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m^2 et le prix de cession n'excède pas 250 000 dirhams hors taxe sur la valeur ajoutée, occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale depuis au moins quatre (4) ans au jour de la cession ;
- L'exonération du profit réalisé par toute personne qui effectue dans l'année civile, des cessions d'immeubles dont la valeur totale n'excède pas 140 000 DH au lieu de 60.000 DH auparavant ;
- L'exonération des cessions à titre gratuit portant sur les biens immeubles ou droits réels immobiliers effectuées entre ascendants et descendants, entre époux, frères et sœurs.

2.2.3.1 Les incitations fiscales au profit des acquéreurs :

Pour bénéficier de ces avantages fiscaux, les acquéreurs doivent remplir les conditions suivantes :

- Acquisition du logement auprès du promoteur ayant conclu une convention avec l'Etat ;

[80] En prenant en comme chiffre de la population en cette année, la projection par rapport à l'année du dernier RGPH 2014, en appliquant le TAAM de 1.23% entre 2004 et 2014.

- Le compromis de vente et le contrat de vente définitif doivent être passés par acte notarié ;

- Le contrat de vente définitif doit indiquer le prix et le montant de la TVA correspondant ainsi que l'engagement de l'acquéreur d'affecter le logement à son habitation principale pendant 4 ans et consentir une hypothèque au profit de l'Etat ;

- Fournir au promoteur une attestation délivrée par l'administration fiscale justifiant le non assujettissement à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, à la taxe d'habitation et à la taxe des services communaux[81].

2.2.3.2 L'exonération au profit des promoteurs immobiliers

Les promoteurs immobiliers peuvent être des personnes morales ou physiques relevant du résultat net réel, agissant dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, assortie du cahier de charges pour la réalisation d'un programme de construction d'au moins 500 logements sociaux (superficie couverte est comprise entre 50 et 80 mètres carrés et le prix de vente n'excède pas 250.000 dirhams HT) étalée sur une période maximum de 5 ans, à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire.

A ce titre, ils bénéficient dans le cadre de leur activité de production de logement social d'exonérations fiscales qui leur sont accordées aux conditions suivantes :

- Déposer une demande d'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention. Le non-respect de cette condition entraîne la nullité de la convention ;

- Tenir une comptabilité séparée pour chaque programme et joindre à la déclaration prévue selon le cas, aux articles 20 et 82 ou 85 et 150 du Code Général des Impôts :

  - Un exemplaire de la convention et du cahier des charges en ce qui concerne la première année ;

  - Un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque programme, ainsi que le montant du chiffre d'affaires y afférent ;

  - Un état faisant ressortir, en ce qui concerne les déclarations de la TVA, le chiffre d'affaires réalisé au titre des cessions de ces logements, la taxe correspondante et les taxes déductibles afférentes aux dépenses engagées, au titre de la construction desdits logements.

A défaut de réalisation de tout ou partie du programme de construction dans les conditions définies par la convention, un ordre de recettes est émis pour le recouvrement des impôts, droits et taxes exigibles, sans avoir recours à la procédure de rectification des bases d'imposition et sans préjudice de l'application des amendes, pénalités et majorations y afférentes.

Pour rappel, au titre du Programme National de 200 000 logements (PN200.000L), l'Etat a accordé des avantages financiers d'une valeur totale de 420 MDHS aux promoteurs sous forme de ristournes et dépenses fiscales entre 1996-2005[82], soit une moyenne de 42 MDHS par an.

[81] Toutefois, le propriétaire dans l'indivision soumis, à ce titre, à la TH et à la TSC, peut également acquérir ce logement.

[82] MHUAE.DPI. Séminaire de restitution des résultats de l'étude sur l'évaluation du programme de 200.000 logements et des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19. Rabat – Mars 2008.

D'autre part, au titre de l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, les avantages accordés et exonérations diverses de toutes taxes, au profit au profit des programmes de logements sociaux, s'élèvent à 1420 MDHS[83].

En outre, depuis 2006, la Direction Générale des Impôts (DGI) publie annuellement un rapport sur les dépenses fiscales dans lequel sont présentées les mesures fiscales dérogatoires recensées et évaluées ainsi que les bénéficiaires de celles-ci. C'est un outil précieux, qui participe à la transparence dans la gestion des finances publiques.

Selon le rapport de 2016, on recense 407 mesures fiscales dérogatoires (au lieu de 337 en 2004) au profit des différents secteurs d'activité dont l'activité immobilière (Promoteurs Immobiliers, Acquéreurs, …etc.). Ainsi, chaque année, depuis 2006, la DGI met à jour de nouvelles dépenses fiscales et en évalue l'impact financier sur le budget général de l'Etat. Ce qui s'est traduit par un manque à gagner pour la Trésorerie publique, évalué à 15 milliards de dirhams en 2004, contre 32 milliards de dirhams en 2015. En 2020, année d'arrivée à échéance des dispositions instaurées dans le cadre de la loi de finance 2010 au profit de la réalisation des logements sociaux, les dépenses fiscales attribuées à ce secteur d'activité ont atteint près de 5.8MMDHS, ce qui représente près de 20% des dépenses fiscaux totales au titre de cette année[84].

La fiscalité dérogatoire représente un manque à gagner très important chaque année pour le Budget de l'Etat. La question, qui se pose désormais avec insistance, est de savoir si ces dérogations ont atteint, totalement ou partiellement, les objectifs pour lesquels elles ont été mises en place : contribution à la croissance, à la création d'emplois, à l'offre d'un logement satisfaisant la demande des strates les plus pauvres de la société, …etc.

En contrepartie des aides financiers allouées au secteur immobilier, le Ministère de l'Habitat, s'est aussi intéressé à une nouvelle définition du logement social. Cette redéfinition concerne l'orientation vers une précision des caractéristiques et des prescriptions techniques devant être respectées par les promoteurs immobiliers lors de la construction des logements sociaux formels. Ainsi des éléments tel que : la superficie des pièces, les espaces verts, les terrasses, les parties communes, l'étanchéité, la menuiserie, le sanitaire, …etc., devraient être clairement définis. Le cahier des charges comprendrait notamment des éléments nouveaux tels que la qualité de vie : la présence de chauffe-eau solaires, de rampes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, … etc.

En plus des avantages fiscaux instaurés en faveur de la promotion immobilière en matière de logement économique et par suite du logement social formel, l'année 2010 va marquer la consolidation des acquis et la naissance du plan de relance des logements sociaux. Ainsi, de nouvelles mesures fiscales sont venues redynamiser le secteur. Le prix de vente, entre autres, est passé de 200.000 DHS à 250.000 DHS avec une subvention[85] directe de 40.000 DHS couvrant la TVA versée aux promoteurs immobiliers au titre de chaque vente de LSF à travers le notaire.

Néanmoins, il est difficile aujourd'hui de se faire une idée précise des prix appliqués réellement, aucun baromètre officiel, par ville et par quartier n'existe. Les seuls chiffres qui fournissent quelques indications de prix sont ceux fournis par les agences immobilières et les

[83] MHUAE, Direction de la promotion immobilière, La balance économique liant le secteur de la promotion immobilière à l'économie nationale. 2010.
[84] MEF, projet de loi de finances pour l'année 2021, rapport sur les dépenses fiscales, P.12, 2021.
[85] En réalité c'est une avance que reçoit le promoteur immobilier suite à la vente de 250.000DHS, qu'il doit amortir en justifiant les dépenses en matière de TVA en amont de la construction de son projet de LSF. Le reliquat, est reversé à l'Etat sous forme de ristourne.

référentiels des prix immobiliers de la direction des impôts[86] et des Enquêtes de la production industrielle du HCP qui donnent chaque année l'indice des prix à la consommation relatif au logement (base / 100 en 2017). En 2021, cet indice a atteint la valeur de 102.6, ce qui dénote d'une augmentation de 2.6% des prix de logement entre 2017 et 2021 à l'échelle nationale. Le baromètre officiel des prix, par ville et par quartier, promis est toujours en attente.

Nous tenterons de répondre à cette question, en plus de l'essai d'appréhender les véritables bénéficiaires des aides de l'Etat en matière de LSF, dans les prochains chapitres de ce travail de recherche (Chapitre N°7 et N°8).

2.2.4 Les incitations financières

Le financement du logement social formel, que ce soit du côté de la production (aides et facilités accordées aux promoteurs immobiliers) ou du côté des acquéreurs, révèle que l'engagement financier de l'Etat dans ce financement est la pierre d'angle dans la mise en œuvre des politiques publiques en la matière. Dans cet élan, le discours de SM le roi Mohamed VI[87], à l'occasion du 48ème anniversaire de la fête de la jeunesse est considéré comme le fondement du **F**onds de **S**olidarité de l'**H**abitat à (**FSH**), institué pour faire face à la prolifération de l'habitat insalubre et au même temps répondre à la demande toujours croissante en logement.

Depuis 2002, une stratégie concernant notamment le financement de la production du logement social a été mise en place par le gouvernement. Cette stratégie s'est traduite par l'institution d'une taxe spéciale sur le ciment, pour renforcer les crédits alloués au secteur de l'habitat dans le cadre du budget général de l'Etat. C'est ainsi que par l'article 24 de la loi de finances de l'année 2002, le gouvernement a créé un compte spécial du FSH dans le but de drainer les produits de la taxe spécial sur le ciment qui constitue la principale ressource de ce fonds. Ce compte sera un outil qui permettra aussi de comptabiliser les opérations relatives aux projets d'habitat social et de résorption de l'habitat insalubre.

Au titre de la loi de finances pour l'année 2012, ledit compte a connu le changement de son appellation de « **F**onds **S**olidarité **H**abitat (**FSH**)» au «**F**onds **S**olidarité **H**abitat et **I**ntégration **U**rbaine (**FSHIU**)» afin de lui permettre de prendre en charge, en plus de ces attributions, la contribution du Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la Politique de la ville dans le cadre des programmes et projets intégrés visant l'amélioration du cadre d'habitabilité, d'équipement et de desserte en services dans les zones urbaines défavorisées.

En outre, les attributions du FSHUI, seront élargies pour couvrir les habitats menaçant ruines et renforcer ses ressources financières. Les exonérations fiscales accordées aux programmes de construction de logements à FVIT, destinés aux couches défavorisées, jusqu'au 31 décembre 2020, seront prorogées également et constitueront une alternative à l'habitat insalubre.

Dans ce qui suit, nous allons détailler et distinguer entre les incitations financières offertes aux promoteurs immobiliers concernés par la production des logements sociaux formels d'une part, et les acquéreurs en quête d'accession à la propriété de l'autre.

---

[86] Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générales des Impôts de Kenitra. Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de Kenitra. Juillet 2015.

[87] « .. Il conviendra de faire preuve d'ingéniosité pour trouver de nouvelles sources de financement qui soient stables et fiables, afin que la prise en charge de ces responsabilités puisse s'accompagner des ressources financière nécessaires, et en vue de renforcer les crédits affectés au département de l'habitat et aux organismes qui en dépendent, dans le budget général de l'Etat, ainsi que les apports des collectivités locales et le concours apportés par la fondation Hassan II pour le développement économique et social, au financement des programmes de logement social… ». Extrait du discours royal du 21 Août 2001.

2.2.4.1 Avantages financiers au profit des promoteurs immobiliers

Concernant les incitations relatives au financement de la production des logements sociaux formels dans le cadre de la promotion immobilière, le tableau ci-après retrace l'évolution des crédits octroyés aux promoteurs immobiliers.

Tableau N°2 : Evolution de l'encours des crédits des promoteurs immobiliers (2005- 2021)

Années	***2005***	***2006***	***2007***	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Encours de Crédits à l'immobilier (en MMDHS)	**21.7**	**27.4**	**39.6**	**55.5**	**63.2**	**63.9**	**68.3**	**68.1**	**68.6**
Variation en %	26.3%	44.5%	40.2%	13.9%	0.01%	6.9%	-0.2%	0.7%	
Années	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	
Encours de Crédits à l'immobilier (en MMDHS)	**64.7**	**58.2**	**55.5**	**60.1**	**58**	**59.6**	**58.3**	**54.3**	
Variation en %	-5.7%	-10%	-4.6%	8.3%	-3.5%	2.7%	-2.2%	-6.9%	

Source[88] et rapports de Bank AL-MAGHRIB et Tableaux de bord du secteur immobilier[89]

D'après le tableau ci-dessus, si le rythme de l'évolution des encours de crédits est maintenu à la hausse entre 2005 et 2009 en termes de volumes, ce n'est pas le cas pour cette évolution en termes de taux de croissance, en raison notamment des retombées négatives de la crise mondiale de 2008 sur le secteur immobilier.

En effet, la crise mondiale de 2008[90] qui a touché le secteur de la production des logements à partir de 2009 s'est traduite par une diminution du taux de croissance de près de 14% entre 2008 et 2009 à 0.01% entre 2009 et 2010. En 2011, nous allons assister à un redressement du cap grâce aux nouvelles dispositions de la loi des finances 2010. Mais cette évolution va renouer avec la baisse pour enregistrer une régression qui se balançait entre 2.2% et 10% entre 2014 et 2021, ce qui dénote d'une stagnation des mises en chantier et des difficultés de commercialisation des LSF produits par les Promoteurs immobiliers.

2.2.4.2 Avantages financiers au profit des acquéreurs

Le gouvernement marocain, dans sa tentative de contenir la flambée des prix des logements, va fixer comme priorités urgentes : la régulation du marché immobilier, la stabilisation des prix et la diversification de l'offre de logements de manière à ce que toutes les classes de la population puissent trouver un logement adapté à leurs ressources financières.

D'autre part, la Caisse Centrale de Garantie (CCG)[91], a affirmé qu'en 2010 le nombre des ménages ayant bénéficié de son intervention pour accéder à la propriété s'est établi à 125.436 ménages, avec des crédits mobilisés s'élevant à 24.94 MDHS et un engagement de 21.42 MDHS.

[88] LEHZAM A. Peut-on observer l'évolution de la conjoncture de l'immobilier résidentiel au Maroc ? Casablanca, 18 mai 2012. P.17.
[89] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur immobilier.2021. P.9.
[90] La crise économique mondiale de 2008, à profondément touché le secteur immobilier à travers le monde. Le Maroc, n'a pas échappé à cette crise, notamment en ce qui concerne la production des logements sociaux et les encours aux crédits pour leur production par les promoteurs immobiliers.
[91] Caisse Centrale de Garantie, Rapport de gestion de l'exercice 2010.

Le rapport de la CCG reporte aussi que le nombre des bénéficiaires est passé de 17.621 en 2009 à 18.450 en 2010, soit une progression de 5% et ce, malgré la contre-performance enregistrée sur le compartiment du logement social. Les montants de crédits et de l'engagement se sont établis en 2010 respectivement à 4.155 MDHS et 3.384 MDHS contre 3.572 MDHS et 3.003 MMDHS en 2009, soit une progression de 16% pour les crédits mobilisés et de 13% pour l'engagement.

Ainsi, pour nous permettre de nous enquérir de l'évolution des efforts de l'Etat en faveur des ménages dans l'acquisition de leur logement, nous dresserons ci-après l'état des crédits alloués aux acquéreurs dans le cadre des caisses : FOGARIM[92], FOGALEF[93] et DAMAN SAKAN.

Tableau N°3 : Evolution Crédits accordés dans le cadre de FOGARIM entre 2005 et 2021

Années	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**[94]	**2011**	**2012**	**2013**
Crédits FOGARIM (en MDHS)	253	1510	2300	6340	6950	5773	1695	2000	2273
Variation en %	496.8%	34.8%	175.7%	9.6%	-16.9%	-70.6%	18%	13.7%	
Années	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	
Crédits FOGARIM (en MDHS)	2774	2330	2100	2940	1920	2240	1550	1690	
Variation en %	0.04%	-16%	-14.2%	40%	-34.7%	-16.7%	-30.8%	9%	

Sources [95] et[96]

Depuis sa création en 2004, le FOGARIM, a connu un vrai essor en termes de croissance dans le volume des crédits octroyés jusqu'en 2009 dépassant les 17.4 MMDHS. Après cette date on assiste à une chute dans le volume des crédits garantis par ce fonds ne dépassant pas les 5.77MMDHS en 2010, ce qui pose plusieurs questions sur l'adéquation de l'offre de logement d'un côté aux besoins des couches cibles, et de l'autre, l'efficacité de ce Fonds du point de vue mécanismes d'octroi de crédits.

Entre 2012et 2014, avec l'adoption des logements FVIT à 140.000DHS, on assistera à une nouvelle vague d'augmentation des crédits alloués. Après 2015, on note pratiquement une diminution des volumes des crédits octroyés dans le cadre de FOGARIM jusqu'en 2020.

En somme et jusqu'en fin d'années 2021, le nombre de crédits garanties dans le cadre de FOGARIM a atteint 192 853 crédits, avec un volume global à ce titre qui avoisine les 46.6MMDHS.

[92] FOGAREM : Le crédit FOGARIM : Fonds de Garantie des prêts au logement pour Revenus Modestes ou Irréguliers, a été lancé en 2004 au Maroc, son objectif était de permettre aux ménages à faible revenu d'acquérir un logement -ne dépassant pas 250.000 Dhs- Le crédit FOGARIM permet de financer l'acquisition d'un logement principal, d'un terrain et/ou de sa construction.

[93] FOGALEF : Fonds de Garantie de crédit Logement dédié au financement de l'accession à la propriété des adhérents de la Fondation Mohammed VI de Promotion des Œuvres Sociales de l'Education et de la Formation.

[94] Données pour 2010 extraites du rapport du Ministère de l'habitat, secteur immobilier, Bilan 2010 – Perspectives 2011. Janvier 2011

[95] Caisse Centrale de Garantie (CCG), rapports d'activités 2010, Rapports annuel Damane Assakane 2012 et 2014 et Rapports ''tableau de bord du secteur immobilier'' de la DPI du MHPV des années 2017-2021, P.13.

[96] Conseil de la Concurrence Rapport de 2013.

Tableau N°4 : Evolution Crédits accordés dans le cadre de FOGALOG "crédits Daman Sakan'' entre 2009 et 2021

Années	**2009**	**2010**[97]	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Crédits FOGALOG (en MDHS)	**201**	**767**	**1159**	**1286**	**1288**	**1466**	**1460**
Variation en %	281.6%	51.1%	11%	0.15%	13.8%	-0.41%	
Années	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	
Crédits FOGALOG (en MDHS)	**1300**	**1830**	**1600**	**1780**	**1690**	**2370**	
Variation en %	-11%	40.8%	-12.6%	11.3%	-5.1%	40.2%	

Sources : Caisse Centrale de Garantie (CCG) rapports d'activités 2010 et autres[98]

Pour ce qui est du FOGALOG[99] lancé en 2009, il a connu un essor depuis sa création et jusqu'en 2014, puis il va connaitre une phase de stagnation, qui est due à notre avis à la chute des ventes en relation avec la difficulté de commercialisation de projets à cause de la production de masse, par les grands groupes de promoteurs immobiliers, des logements sociaux profitant du foncier public mis à leur disposition à des prix très bas par rapport aux prix sur le marché.

A partir de 2015 l'évolution des crédits garanties par le fonds FOGALOGE, notamment en ce qui concerne les volumes, va connaitre une variation en dents de scie, ce qui dénote d'un climat de méfiance de la part des ménages vis-à-vis des produits offerts sur le marché (ce point va être traité en détail en deuxième partie de ce travail).

En récapitulatif, les crédits couverts par les garanties du fonds FOGALOGE, ont totalisé un nombre de crédits 62 059 avec un volume global à ce titre qui avoisine les 18.2 MMDHS.

2.2.4.3 Evolutions des ressources et des emplois financiers du FSHIU

Le Fonds de Solidarité Habitat et d'Intégration Urbaine (FSHIU) est alimenté par la taxe spéciale sur le ciment, celle sur le fer à béton fixée à 0,10 DH/kg et 30% des recettes de la taxe spéciale sur le sable instituée par l'article 14 de la loi de finances 2012 (25 DH/m3 pour le sable de mer et 10 DH/m3 pour le sable de concassage). Il est à noter que les recettes de la taxe spéciale sur le fer à béton et sur le sable, ne représentent que 7% des recettes totales du FSHIU[100].

En effet, la taxe du ciment instituée depuis 2002 à 0.05 DH/kg, est passée à 0.10 DH/kg en 2004, pour s'établir à 0,15 DH/Kg depuis 2012.

Pour avoir une idée plus claire sur les recettes et les emplois du FSHIU, nous proposons dans le tableau suivant de présenter l'évolution de ces derniers depuis la création de ce fonds et jusqu'en 2020.

[97] Données pour 2010 extraites du rapport du Ministère de l'habitat, secteur immobilier, Bilan 2010 – Perspectives 2011. Janvier 2011
[98] MEF, Rapports annuel Damane Assakane 2012 et 2014, Conseil de la Concurrence Rapport de 2013 et ''tableau de bord du secteur immobilier'' de la DPI du MATUHPV des années 2017-2021, P.13-14.
[99]FOGALOG : Fonds de Garantie des crédits pour acquérir un Logement
[100] Selon M. Abdelahad Fassi Fihri, Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, lors d'un interview accordé à ecoactu.ma le 18/06/2018.

Tableau N° 5 : Evolution des ressources et des emplois du FSHIU entre 2002 et 2014 en Millions de DHS.

Année	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	0.05 DH/kg		0.10 DH/kg								0.15 DH/kg								
Ressources en MDHS	346.4	465.4	923.0	1095.6	1320.2	1319.6	1647.9	1679.6	1764.4	2092.5	1925.7	2377.6	4746.9	5230.7	5407	6022.9	5868.8	6111.5	6742.4
Evolution en %	34,4%		98,3%	18,7%	20,5%	-0,05%	24,9%	1,9%	5,2%	18,5%	-8,0%	23.5%	99,7%	10,2%	3,4%	11,4%	-2,6%	4,1%	10,3%
Emplois en MDHS	163.0	429.4	1174.9	1033.6	1318.8	834.6	1867.1	1733.3	1583.9	1973.3	1712.7	623.0	1912.9	2136.3	1789.9	2264.5	1985.3	1392.6	1797.2
Evolution en %	163,4%		173,6%	-12,0%	27,6%	-36,72%	123,7%	-7,2%	-8,6%	24,6%	-13,2%	-63.6%	207.0%	11,7%	-16,2%	26,5%	-12,3%	-29,9%	29,1%

Source[101]

Pour ce qui est des recettes du FSHIU, on remarque une évolution importante jusqu'en 2007, puis un retardement du rythme de croissance de ces recettes jusqu'en 2010. L'évolution spectaculaire des recettes entre 2003 et 2004 est due au doublement de la taxe sur le ciment. De même, l'augmentation des ressources en 2013 de 23.5% par rapport à 2012 est due au relèvement du taux de la taxe spéciale sur le ciment qui a été porté à 0,15 DH/kg au lieu de 0,10 DH/kg auparavant (entre 2004 et 2011). Les incitations fiscales au profit des promoteurs immobiliers instaurées au titre de la loi des finances de 2010 seront à même de pousser l'évolution des recettes du Fonds à renouer avec la hausse jusqu'en 2017, surtout avec l'entrée en vigueur en 2008 du nouveau produit à FVIT commercialisé à 140 000DHS.

En effet, depuis 2018 avec l'approche de 2020 fin du dispositif incitatif de la LF 2010 la signature de nouvelles conventions avec l'Etat pour construire des LSF va connaitre une diminution notoire marquant une contreperformance dans la production des logements, d'où la faible évolution des recettes du FSHIU, ce qui affirme les signes d'essoufflement du marché des LSF ressenti depuis 2015. En somme, les ressources financières totales du FSHIU, entre 2002 et 2020, ont totalisé un montant qui dépasse 57MMDHS.

[101]MHUAE, Le Fonds de Solidarité Habitat, bilan de l'année 2010 pour la période de 2002 et 2010. Puis les pour les années 2011 à 2020, rapports sur les comptes spéciaux de trésor, publiés chaque année par le Ministère chargé de l'économie et des finances.

Et avant d'enchainer sur l'analyser les emplois du FSHIU, dont l'objectif apriori est l'amélioration des conditions de vie des populations ciblées, il est à rappeler que les principaux projets financés par le FSHIU[102] sont :

- Le Programme « Villes Sans Bidonvilles » qui a pour objectif d'éradiquer l'ensemble des bidonvilles dans 85 villes et communes urbaines. Pendant la période 2010-2021, le FSHIU a contribué d'un montant de 2979.4 MDHS au financement de ce programme. Ce programme a permis la déclaration de 59 Villes et centres sans bidonvilles, ce qui a profité à 412.640 (80%) Ménages bidonvillois traités[103] ;

- Le Programme d'habitat social dans les provinces du Sud du Royaume dans le cadre de la convention conclue entre l'Etat, l'Agence pour la promotion et le développement économique et social des provinces du Sud (APDS) et la Société Al Omrane Al Janoub sur la période 2008-2014. Ce programme dont le coût s'élève à 4100 MDHS est financé à hauteur de 2145 MDHS par le FSHIU. En plus de 523 MDHS destinés au financement des projets de lutte contre l'habitat insalubre dans ces provinces entre 2010 et 2012 ;

- Le Programme des logements militaires qui vise à améliorer les conditions d'habitation du personnel militaire et civil de l'Administration de la Défense Nationale. Ce programme a pour objectif la construction dans un délai de 6 ans de 80000 unités, depuis le lancement du programme en 2007, avec un coût global de 16000 MDHS dont une subvention du FSHIU d'un montant de 600 MDHS ;

- Le Programme de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire et de mise à niveau urbaine qui consiste essentiellement en l'introduction des infrastructures manquantes et l'amélioration de l'aspect architectural du cadre bâti existant. Sur la période 2010-2021, ce programme a bénéficié d'une contribution du FSHIU[104] de 7816.23MDHS ;

- Le Programme de d'habitat menaçant ruine à bénéficier de la contribution du FSHIU d'un montant estimé à 935.8MDHS sur la période 2013-2021, ce qui a permis l'amélioration des conditions de vie de 32.473 Ménages habitant des bâtisses menaçant ruine traités[105];

En somme, pour ce qui est des emplois financiers du FSHIU, on remarque que depuis 2002 à fin 2020, les emplois du FSHIU totalisent un montant de 27.7 MMDHS, ce qui ne représente que moins de la moitié des recettes de ce fonds. Ces emplois concernent essentiellement le financement et la réalisation des programmes de résorption de l'habitat insalubre, la promotion de l'habitat social ainsi que d'autres emplois cités ci-dessus.

Les emplois du FSHIU, ont connu une évolution importante jusqu'en 2008, suivie d'une chute du rythme de croissance jusqu'en 2010, malgré l'entrée en vigueur en 2008 du nouveau produit à FVIT commercialisé à 140.000DHS. Après 2010, on assistera à une courte durée d'amélioration des emplois entre 2011 et 2012, suite aux dispositions de la loi de finance 2010 en faveur du logement social à 250.000DHS, qui vont conduire à une évolution importante des productions jusqu'en 2015. Entre 2016 et 2020, on assistera à une évolution lente en dents de scie tantôt positive et tantôt négative, ce qui explique les perturbations qu'ont connu les productions de logements sociaux formels pendant cette phase.

[102]MEF, projet de loi des finances 2013 et 2014, rapport sur les comptes spéciaux de trésor.
[103] MATUHPV, DPI, tableau de bord du secteur immobilier de la du MHPV 2021, P.40.
[104] Ibid. P.41.
[105] Ibid. P.42.

De ce qui précède, nous pouvons dire que le FSHIU contribue d'une façon importante dans la réalisation des projets de logement social, que ce soit dans le volet Acquisition des logements, via la garantie des crédits octroyés aux ménages, par l'intermédiaire des fonds de garanties DAMAN SAKAN, ou dans le volet Production à travers l'aide présentée aux promoteurs immobiliers.

2.2.5 Dispositif public de garantie et de sécurisation de l'accession sociale à la propriété

Après la présentation des différents éléments constituant les bases des incitations fiscales et financières en faveur la production et de l'acquisition du logement social formel, nous allons voir à présent les garanties mises en place par l'Etat pour assurer aux acquéreurs un accès au logement social formel dans les meilleures conditions.

2.2.5.1 Garanties par rapport à la contenance du Logement Social Formel

Les garanties de l'Etat.), permettant l'accès à un logement social décent des couches sociales à faible revenu, en termes de contenance des appartements de LSF (superficie des appartements, dimensions des pièces et autres) peuvent êtres énumérées comme suit[106]:

- La superficie couverte y compris les dépendances et parties communes des immeubles, doit être incluse entre 50 et 100m^2 ;
- La superficie couverte du logement est comprise entre 50 et 100m² (Art 92-I-28° du Code Général des Impôts) ;
- Un logement social formel, doit être composé au minimum de ce qui suit :
  - 1 salon ;
  - 1 chambre des parents (d'une superficie minimum de 9 mètres carrés) ;
  - 1 chambre pour enfants (d'une superficie minimum de 7 mètres carrés) ;
  - 1 cuisine (d'une superficie minimum de 5 mètres carrés, avec dimension minimale de 1.7m) + buanderie éventuelle ;
  - 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes) d'une superficie minimum de 2 mètres carrés ;
  - Dans une proportion de 30% maximum de chaque projet du programme, objet de la convention, il est permis de réaliser des logements dont la composition est comme suit : 1 salon, 1 chambre, 1 cuisine + buanderie éventuelle, 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes), pour diversifier l'offre et répondre à des besoins particuliers des ménages notamment ceux des jeunes couples.
- Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 0.90 m².

Dans les projets enquêtés, et en relation avec ces critères, on a remarqué que les projets des promoteurs immobiliers privés, notamment ceux des GGP privés ne respectent pas en général les superficies minimales : grignotage sur les dimensions des pièces, et alignement vers le minimum en termes de superficie totale de l'appartement (environ 50 à 52m^2).

[106] Cahier des charges annexé aux conventions signées avec l'Etat par le promoteur immobilier pour la construction des logements sociaux à 250 000DHS.

2.2.5.2 Garanties face à l'amélioration du cadre de vie

L'Etat en termes d'amélioration du cadre de vie des futurs habitants des logements sociaux, a mis en place des dispositions techniques et réglementaires, permettant l'accès à un logement social décent, qu'on peut résumer comme suit :

- La densité des logements sociaux doit être calculée à raison de 230 logements à l'Hectare brut;
- La largeur minimum des escaliers doit être de 1,20 m ;
- Le promoteur doit prévoir une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite au minimum dans un immeuble sur 10 construits ;
- Le promoteur doit planter un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements réalisés d'une hauteur de 3 m minimum et s'engager de les entretenir pendant une durée d'un an. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant, le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet ;
- Le nombre de places de parking doit être calculé à raison d'une (01) place pour cinq (05) logements. Ces places peuvent ne pas être prévues en sous-sol ;
- Les projets de logements sociaux doivent prévoir un (01) bureau de syndic par groupement d'habitations en lieu et place des conciergeries.
- Après la réception provisoire des logements sociaux objet de la convention, le promoteur doit :
    - Aider, durant la première année de la maintenance, les copropriétaires à constituer un syndic ou à réaliser des contrats avec une société spécialisée ;
    - Prendre à sa charge, la quote-part des frais et dépenses inhérents à la gestion et à la maintenance des parties communes relative aux logements non vendus ;
    - Encadrer et donner assistance, durant une année, au syndic qui assurera la gestion et la réparation des parties communes ;
    - Garantir la maintenance et la réparation en cas de défaillances des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et d'eau potable extérieures aux logements pendant une période d'une année ;
    - Garantir l'entretien et la réparation en cas de défaillances et d'usures de l'étanchéité des terrasses des immeubles pendant une durée de 3 années ;
    - Remettre au syndic le modèle des grilles pour les fenêtres des immeubles élaboré par l'Architecte du projet.

Dans tous les projets enquêtés dans l'aire d'étude, les rampes d'accès des immeubles de LSF sont quasi-inexistantes, et quand elles existent, elles ne répondent pas aux normes en vigueur. Les bureaux de syndics et les conciergeries sont commercialisés sous forme de logement de type garçonnière (composée d'une chambre, salon et cuisine). On remarque aussi que les services après-vente sont défaillants d'après plusieurs ménages enquêtés, et quand l'acquéreur arrive à convaincre le promoteur d'intervenir pour résoudre un problème donné (d'étanchéité ou de plomberie par exemple), le résultat est loin d'être satisfaisant[107].

[107] Enquêtes réalisées, notamment auprès de quelques ménages du projet les résidences du golf à Kenitra, concernant la réparation des travaux d'étanchéité en terrasse. (Avril 2021).

2.2.5.3 La sécurisation de l'accès au LSF par les couches sociales ciblées : la garantie contre le dérapage

Pour lutter contre les dérapages dans l'accès des couches sociales ciblées au logement social formel, l'Etat a mis en place un certain nombre de critères que les ménages éligibles doivent remplir pour prétendre à l'acquisition de ce type de logement. Ces critères sont :

- L'acquéreur est tenu de fournir au promoteur immobilier concerné, une attestation délivrée par l'administration fiscale, justifiant qu'il n'est pas assujetti à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, à la taxe d'habitation et à la taxe des services communaux assise sur les immeubles soumis à la taxe d'habitation ;
- Le logement social doit être acquis auprès d'un promoteur immobilier, personne physique ou personne morale, ayant conclu une convention avec l'Etat ;
- Le compromis de vente et le contrat de vente définitif doivent être passés par acte notarié (assujettie au droit fixe de 200 dirhams). Le contrat de vente définitif, doit faire apparaître le prix de vente et le montant de la taxe sur la valeur ajoutée correspondant ;
- L'engagement de l'acquéreur à affecter le logement social à son habitation principale pendant quatre (04) ans à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif ;
- L'acquéreur doit consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou, le cas échéant, de deuxième rang en garantie du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée versée par l'Etat, ainsi que la pénalité et les majorations de retard exigibles au cas où l'engagement précité n'aurait pas été respecté.

En ce qui concerne les projets enquêtés dans l'aire de l'étude, nous avons remarqué que ces derniers connaissent des dérapages concernant, l'acquisition de plusieurs logements à titre de logement secondaire par des ménages qui sont déjà propriétaires. Ces derniers utilisent différentes astuces : acquisition au nom de la femme, au nom de l'un des descendants, …etc.

Pour ce qui est de l'occupation du logement en résidence principale pendant 4ans, comme condition d'octroi de la main levée afin de lever l'hypothèque au profit de l'Etat après l'expiration de ce délai, il faut signaler que le seul moyen pour le vérifier est l'exigence par la direction des impôts de la fourniture des factures de paiement d'eau et d'électricité[108] pour cette période. Or, la réalité révélée par les ménages enquêtés dans l'aire d'étude, montre qu'il y a toujours un moyen pour contourner cette exigence, vu qu'une part de ces logements est soit exploitée en location ou en tant que logement secondaire (ces éléments seront largement traités en deuxième partie de cette thèse).

Dans ce qui suit nous nous intéresserons à l'impact de ces aides de l'Etat sur l'évolution de la demande et de l'offre en matière de logement social formel.

3 La demande de logement entre résorption du déficit, satisfaction des besoins futurs et solvabilité des ménages

La demande est par essence un produit social en ce sens qu'elle trouve son principe dans des schémas de ''perception et d'appréciation''[109] socialement constitués et entretenus par la publicité.

[108] Selon l'enquête réalisée auprès des ménages du projet Nassim Al Bahr 6 à Kenitra (Juillet 2021).
[109] P. BOURDIEU, les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris 2000. P.42.

En outre, après l'indépendance, l'exode rural a provoqué de profondes modifications au niveau de l'ensemble des structures spatiales urbaines. La création de nouvelles zones d'habitat, que ce soit à travers l'habitat réglementaire ou l'habitat insalubre[110], a ainsi participé à l'extension artificielle des villes et à l'éclatement parfois du tissu urbain.

Dans cette section nous allons essayer dans un premier lieu de présenter l'état des différentes composantes de la demande en logement, et traiter la question de la solvabilité des ménages éligibles aux logements sociaux formels dans un second lieu.

3.1 La demande de logement entre résorption du déficit et satisfaction des besoins nouveaux

Le Maroc est entré depuis les années soixante, dans une phase d'urbanisation accélérée (le TAAM[111] de la population urbaine est presque le double de l'accroissement total de la population), se caractérisant par l'extension des périmètres urbains à travers la création de grands quartiers d'habitat à la périphérie des principales villes existantes. En outre, la croissance démographique a joué un rôle important dans l'accentuation des besoins en logements, notamment dans le milieu urbain. Aux deux composantes précédentes de la demande en logement en milieu urbain s'ajoutent : les besoins liés à la résorption de l'habitat insalubre et à la cohabitation.

Le tableau suivant représente les chiffres de l'évolution de la population le long des cinq périodes intercensitaires depuis 1960.

Tableau N° 6 : évolution de la population urbaine au Maroc et dans l'aire de l'étude

Population		Evolution de la Population selon						
		RGPH 1960	RGPH 1971	RGPH 1982	RGPH 1994	RGPH 2004	RGPH 2014	Projections 2020[112]
Niveau National	Pop. totale (En millier)	11 626	15 379	20 420	26 072	29 892	33 848	35 952
	Pop. Urbaine (En millier)	3 390	5 410	8 730	13 408	16 464	20 433	26 662
	% Pop. Urbaine	29,2%	35,2%	42,8%	51,4%	55,1%	60,4%	74.2%
	TAAM % Pop Totale	2,6%	2,6%	2,1%	1,4%	1,3%	1.01%	
	TAAM % Pop Urbaine	4,34%	4,45%	3,64%	2,07%	2,18%	4.53%	
Pop. Du Grand Kenitra		88 369	141 821	191 704	298 531	368 320	459 918	473 703[113]
TAAM % Grand Kenitra		4,39%	3,06%	3,76%	2,12%	2,25%	1.67%	

Source[114]

On note que le Maroc, depuis 1994, est devenu un pays à population majoritairement urbaine. En 2020, la population urbaine dépasse 74% de la population totale. Cette dynamique d'urbanisation dans notre aire d'étude est confirmée par son TAAM dépassant largement le rythme

[110] L'habitat insalubre désigne généralement trois types d'habitat : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire ou clandestin, en plus des tissus anciens menaçant ruine.

[111] TAAM : Taux d'Accroissement Annuel Moyen de la population.

[112] Les chiffres liés à l'année 2020 sont tirés du rapport des projections de la population 2014-2030 téléchargé du site du HCP (www.hcp.ma). Visité le 01/11/2021.

[113] Le chiffre lié à l'année 2020 pour le grand Kenitra est tiré du site (https://fr.wikipedia.org). Visité le 09/11/2021.

[114] RGPH 1960-1971-1982-1994-2004 et 2014 avec agrégation des données des villes de Mehdya et de Kenitra, constituant ce que nous avons appelé le Grand Kenitra.

d'accroissement total de la population à l'échelle nationale, ce qui dénote de l'attractivité du site pour les habitants d'autres villes et surtout comme destination de premier choix pour son arrière-pays agricole.

D'autre part, l'accroissement démographique constitue dans l'aire d'étude, un vrai défi pour les pouvoirs publics dans le sens où en matière de satisfaction des besoins en logements, ils vont se retrouver devant l'obligation, à la fois, de résorber le déficit structurel en matière de logement, et de satisfaire les nouveaux besoins liés à cet accroissement démographique, et plus précisément pour les populations à faible revenu.

A la veille de l'année 2003[115], le secteur de l'habitat connaissait une offre de logement limitée à 90.000 logements/an, incapable de subvenir aux seuls nouveaux besoins estimés à 125.000 logements/an, plutôt que de participer à la résorption du déficit en la matière.

La situation du secteur de l'habitat en 2002, qui continue a être dominée par une forte croissance de la population urbaine, connaissait un déficit important à cette époque estimé à 1.240.000 unités logement (dont l'habitat insalubre occupe les deux tiers : 540.000 unités pour l'habitat non réglementaire et 270.000 unités pour les bidonvilles, soit 810.000 unités au total). Ce nombre est passé à 840.000 en 2011, puis ramené à 624.000 unités logement en 2014. Le gouvernement a envisagé de le réduire à 400.000 unités en 2016 à travers la production de 170.000unités/an[116]. Mais à cause de plusieurs contraintes et dysfonctionnements de l'appareil de production de logements, le déficit en logement en 2016 est de 664.000 unités[117], et se situe en 2021 à 368.300 Unités[118], soit presque le chiffre que vise d'atteindre le gouvernement en 2016.

Or, selon le ministère de l'habitat (le tableau de bord immobilier. 2021), les productions de logements sociaux formels commercialisés à 250.000DHS et des FVIT vendus à 140.000DHS, sont estimées respectivement à 47813 et 1166 unités en 2021, ce qui ne représente que 13.3% du déficit en logement au titre de cette année.

Depuis 2003, et bien avant même, on assiste à une forte demande de logements, qui peine à trouver une réponse dans le marché de logement réglementaire, à cause de l'inadaptation des moyens financiers des ménages avec le coût des produits offerts, en plus du fait que, tout simplement, l'offre en la matière de logement bon marché (économique et social) est généralement inférieure à la demande. Cette situation conduit les ménages, notamment ceux à faible revenu à chercher des solutions adéquates à leurs besoins et moyens financiers.

Par ailleurs, selon les principaux indicateurs du secteur de l'habitat publiés au titre du mois de (Février 2014) par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, la production de logement en 2013 est de 166 556 unités (sur tous les segments de production réglementaire). Tandis que la production non réglementaire est pour sa part estimée à 25.000 logements par an, ce qui représente en partie une part de l'offre destinée à la demande non solvable par rapport à la logique du marché réglementaire.

En effet, une frange de la demande non solvable se dirige vers le secteur informel, vu qu'il présente des produits moins chers soit par l'acquisition d'un lopin de terre à la périphérie des villes pour l'auto-construire, ou carrément acheter une baraque ou un logement clandestin, avec la promesse qu'un jour la situation deviendra meilleure, est pourquoi pas réglementaire ?! à travers :

[115] Loi des finances 2003.
[116]Ministère de l'économie et des finances (MEF) : Projet de loi de Finances pour l'année budgétaire 2015, Octobre 2014
[117] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur immobilier.2021. P.49.
[118] Ibid. P.49.

la restructuration, le relogement ou le recasement. Une autre partie de la demande non solvable va se résigner à la cohabitation comme solution intermédiaire en attendant l'amélioration de la situation financière des ménages.

Le rapport du cabinet McKinsey[119], nous renseigne qu'entre 2003 et 2005, la demande de logements est constituée d'une demande latente de 130 000 Unités relative aux nouveaux ménages formés par an dont 33% qui sont demandeurs de logement social d'une part, en plus du déficit structurel en logement de l'autre.

Entre 2006 et 2008, on assistera à la naissance d'une demande solvable, en raison de l'encouragement de l'Etat à l'accès aux crédits acquéreurs facilités par les fonds de garantie en plus de la baisse du taux d'intérêt, allongement des durées de remboursement allant jusqu'à 25ans permettant des mensualités accessibles. Cette demande toujours plus nombreuse dans un contexte favorable et suite à une stagnation, voire baisse, de la production va conduire au glissement vers le marché du logement social formel d'une part des acquéreurs de la classe moyenne[120] dû à la hausse générale des prix de l'immobilier et à l'insuffisance de produits adaptés aux besoins de cette catégorie.

Selon l'Etude du MEF[121], la cause de cette situation réside dans le tarissement des réserves foncières publiques et au détournement de l'intérêt des promoteurs privés vers le moyen et haut standing. Ceci est dû aussi à la baisse de l'attractivité du segment social de logement suite aux dispositions de la loi de finances 2008 réduisant les avantages fiscaux en faveur de la promotion immobilière, ce qui impactera négativement la satisfaction de la demande sociale de logement.

Pour redresser le cap des productions de logements sociaux formels, l'Etat va mettre en place des dispositions fiscales aux titre de la loi des finances de 2010 au profit des promoteurs immobiliers (en vigueur jusqu'en 2020), comme suite favorable à l'étude du ministère de l'économie et des finances précitée. Du coup, on assistera à la relance du secteur de production du logement social formel. D'autre part, l'aide à la personne, ou aux ménages : encouragement de la demande par l'instauration de multiples mesures fiscales, en plus de la facilitation de l'accès aux crédits immobiliers des acquéreurs des LSF à 250.000DHS, seront des catalyseurs en faveur de la solvabilité des ménages à faible revenu et non régulier.

En outre, il faut distinguer entre la notion de **''besoin en logement''** qui signifie le nombre de logements à construire où à remettre en état, et la notion de **''demande en logement''** qui exprime la demande effective ou encore le désire d'acquérir un logement, qui sous-entend une certaine capacité matérielle pour le satisfaire[122]. Cependant, dans ce qui suit et conformément à l'étude du MHPV déjà citée, nous allons nous intéresser au besoin en logement vue la difficulté qui réside dans l'indisponibilité des données relatives à la seconde notion.

[119] Ministère de l'Economie et des Finances, Crise internationale, Dossier Construction / Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. Cabinet McKinsey, 15 Septembre 2009. P.37.
[120] Selon le Rapport du MEF précédent, dont les conclusions sont affirmés les enquêtes menées dans les projets que nous avons étudié, et dont les résultats sont exposés dans la deuxième partie de ce travail. P.37.
[121] Ibid. P. 37.
[122] MHPV. DPI, Enquête logement 2012, BET Marsult Info/ UPEA, 2015. P.56.

Encadré N°1 :

*Pour ce qui est de la constitution du **''besoin en logement''** au Maroc et sous l'influence des facteurs démographiques, économiques et sociaux, il s'agit des composantes suivantes :*

*-Nombre de Logements de type Insalubres à résorber…… **(LI)***

*-Nombre de Ménages forcés à Cohabiter dans le logement …… **(MC)***

*-Nombre de Logements vétustes appelés à Disparaitre …… **(LD)***

*-Nombre de Nouveaux Ménages formés par année …… **(NM)***

*Ce qui porte le Besoin en Logement (**BL**) neuf à la date (**t**) à :*

$$BL(t)= LI(t) + MC(t) + LD(t) + NM(t)$$

3.1.1 La résorption du déficit en logement hors des nouveaux ménages crées

Le déficit en logement, d'après l'encadré ci-dessus, est constitué de la somme des besoins liés à la résorption de la prolifération des Bidonvilles et des Quartiers Non Réglementaires (**LI**), des besoins relatifs à la Cohabitation (**MC**) et à l'habitat menaçant ruine (**LD**). Ces composantes du déficit en logement évoluent de façon différentielle, mais continuelle et constituent une part importante du parc logement urbain pour des raisons politiques et socioéconomiques.

La prolifération de l'habitat insalubre compromis la réussite des programmes publics visant la résorption du déficit en logement. A juste titre, selon un rapport publié par le HCP en 2017, les bidonvilles et l'habitat sommaire abritent un pourcentage des ménages en milieu urbain estimé à 8.2% en 2004 et 5.2% en 2014[123], ce qui nécessite des efforts considérables pour le résorber.

En outre, le secrétaire général du Ministère de l'Habitat, révèle lors du forum dédié à la Construction et à l'Habitation à Casablanca en mois de Mai 2012, que plus de 13% des ménages urbains habitent des maisons insalubres, soit près 556.000 familles, et on recense près de 170.000 ménages qui vivent dans des bidonvilles. En outre, un premier bilan des réalisations montre qu'entre Juin 2002 et 2014 les programmes de résorptions de l'habitat insalubre ont permis l'amélioration des conditions de vie de près d'un million de ménages[124].

Ainsi, Le nombre de ménages habitant les bidonvilles (ou habitat sommaire) en 2004 était estimé à 449.000 ménages[125]. Si ce chiffre est tombé en 2014[126] à 250.807 ménages grâce au Programme Villes Sans Bidonvilles (PVSB), à l'offre en habitat social par le secteur public et à la promotion immobilière privée, il cache derrière lui l'ampleur du déficit en logement, et les efforts nécessaires pour venir à bout de ce type de logement estimé à **306.864** unités à l'échelle nationale en 2014[127].

En ce qui concerne le déficit en matière de logement relatif à la cohabitation, le RGPH 2014 relève le fait que 405.372 ménages partagent le même logement avec au moins un autre

[123]HCP. L'habitat au Maroc : Situation du parc de logements et statut d'occupation. (P.5) publiée en 2017.
[124] Ministère de l'économie et des finances : note de présentation du Projet de loi de Finances pour l'année budgétaire 2015.
[125]D. EFFINA, Marche immobilier résidentiel et investissements directs étrangers : cas du Maroc. Thèse de doctorat, FSJES. Rabat-Souissi. 2011. P.108.
[126] HCP, L'habitat au Maroc : Situation du parc de logements et statut d'occupation publiée en 2017. P 5.
[127] Ibid. P 15.

ménage (3/4 des ménages concernés se trouvent en milieu urbain)[128]. En pourcentage, on note que 5.5% des ménages sont dans cette situation à l'échelle nationale (6.3% des ménages en milieu urbain, contre 4.1% en milieu rural). En chiffres absolus, le nombre d'unités correspondantes à ce type de déficit est de **88.125** logements selon le même rapport du HCP déjà cité[129].

Concernant les Tissus anciens, la plupart des médinas et des quartiers anciens présentent des degrés de vétusté et d'insalubrité très poussés qui menacent la santé, la sécurité et la qualité de vie de leurs habitants. Selon le recensement effectué par le ministère de l'intérieur en 2012, près de 22.800 constructions menaçant ruine attendent toujours la signature de conventions[130] pour leur confortation ou le recasement des ménages concernés. Le déficit relatif au type d'habitat ''logements menaçant ruine (**LD**)'', totalise près de **11.760** unités logements[131].

3.1.2 La demande totale en logement

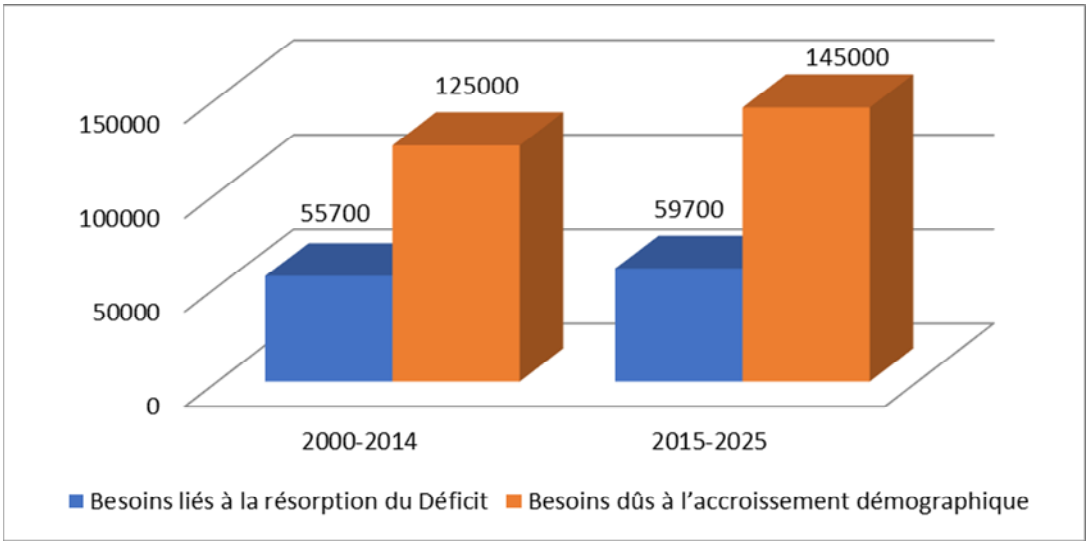
Les données de l'enquête logement 2012, publiée en 2015 (basée sur les données de l'enquête logement 2000 et des RGPH 1994, 2004 et 2014), se basent pour estimer le besoin en logement sur le déficit existant à une date donnée, qui n'est rien d'autre que le nombre de ménages résidant dans les différentes formes d'insalubrité en plus de la demande prévisible liée à l'accroissement démographique des ménages.

Selon, le Conseil Consultatif des Droits de l'Homme, dans sa Fiche 2 : le secteur de l'habitat et le droit au logement[132], le nombre de ménages constitués chaque année est de l'ordre de 120 000. Selon les objectifs de la loi des finances de 2013, ce dernier chiffre porte les besoins annuels en logements en milieu urbain estimés à plus de 210 000 ! afin de réduire le déficit estimé 840 000 unités[133] de moitié à l'horizon de l'année 2016. Il faut noter que dans la conjoncture de l'époque, marquée par un retardement des réalisations de logements, notamment dans leur composante sociale pour plusieurs raisons : faible attraction du produit, sa situation, l'offre là où les besoins sont moins ressentis, … etc. ce qui confirme la nature du logement en tant que '' marchandise impossible''[134]. Ainsi, l'objectif visé par la loi des finances reste mythique, du moins pour cette époque et même dans le contexte actuel.

Dans le même sens, le nombre des (NM)[135] en milieu urbain est estimé entre 2000 et 2014 dans la moyenne à 125000 ménages/an, tandis que depuis 2015 ce nombre s'élève à plus de 145000 Unités/an. Pour le milieu rural, ce nombre de (NM), est passé de 32000Unités/ans avant 2014 à 30000unités/an depuis 2015, selon la même étude[136]. Ce qui porte la demande relative aux nouveaux ménages de 157000 Unités/ans avant 2014 à 175000Unités/ans depuis 2015.

Figure N°3 : les besoins annuels moyens en logements urbains entre 2000 et 2014 et projections entre 2015 et 2025.

[128] Op cit. (P.13 et 14).
[129] En prenant comme taille des ménages le chiffre de 4.6 issu du RGPH 2014.
[130] MHPV. DPI, Enquête logement 2012, BET Marsult Info/ UPEA, publiée en 2015. P.80.
[131] Ibid. P.84.
[132]Conseil consultatif des droits de l'Homme, le droit au développement au Maroc entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels et Objectifs du Millénaire pour le Développement. Fiche 2 : le secteur de l'habitat et le droit au logement. RABAT 2010.
[133] Ministère de l'économie et des finances. Projet de loi des finances 2013. P.106.
[134] TOPALOV C., le logement en France, histoire d'une marchandise impossible. Presse de la fondation nationale des sciences politiques. Paris,1987. P. 413.
[135] MHPV. DPI, Enquête logement 2012, BET Marsult Info/ UPEA, 2015. P.57.
[136] Ibid. P.57.



Source : MHPV, enquête logement 2012, publiée en 2015.

La figure ci-dessus montre l'ampleur du défi à relever par les pouvoirs publics pour résorber le déficit structurel en logement en plus de la satisfaction des nouveaux besoins. Il faut souligner que malgré les efforts déployés pour l'éradication du déficit (notamment en ce qui concerne le PVSB et les QNR), il est très difficile d'arriver à bout de ces phénomènes, pour trois raisons majeures.

La première, met en exergue le laxisme administratif, traduit par l'hésitation de l'autorité locale à travers les Moqaddems, les chioukhs et les agents de contrôle des différents services à faire leur travail dans le respect des règlements en vigueurs, surtout quand ces quartiers représentent un lieu d'enrichissement pour eux[137]. En outre, le transfert des prérogatives de contrôle et de répression des fraudes en matière d'urbanisme des collectivités locales, agences urbaines et inspections d'habitat, vers les autorités locales[138], n'a d'effet direct que l'accentuation de ce laxisme dans un contexte socio politique immuable et incertain, caractérisé par l'usage de l'urbanisme non réglementaire comme moyen de pacification et d'apaisement des tensions sociales.

Ainsi, on note que parmi les moments propices pour la prolifération de l'habitat insalubre, on trouve :

- Les périodes électorales qui sont considérées comme des moments importants pour le façonnement et la mise en place d'une élite locale loyale est modérée qu'on peut qualifier de ''docile'' aux postes de décision au niveau local. Les collectivités territoriales de Mehdya et de Sidi Taibi en sont des figures emblématiques dans notre aire d'étude, qui ont connu des explosions démographiques, notamment entre 1994 et 2004, en coïncidence avec l'élection des responsables locaux, qu'on tend à qualifier de ''complices ou simplement responsables.''[139].

[137] Le cas de la commune de Mehdya (dans le grand Kenitra) est une figure emblématique de ce fléau : entre 1994 et 2004 Mehdya est passée de 5904 à 16262habitants, soit un TAAM de 10.34%, grâce à la prolifération de l'habitat insalubre au quartier d'habitat clandestin de la Kasbah. A cette époque, c'est le seul issu aux habitants en recherche d'un logement économique bon marché.
[138] Loi 66-12, relative à la répression des fraudes en matière d'urbanisme.
[139] Loubaris Benharbit N. : Sidi Taybi, une bombe à retardement. ENA, Rabat, 2001. P.34.

- Les week-end et jours fériés considérés comme une aubaine pour les ménages au même titre que les lotisseurs clandestins[140] et professionnels de l'habitat insalubre (tâcherons opérant de façon clandestine surtout pendant la nuit) usant de leur réseau de relation très développé auprès des autorités et responsables à l'échelles locales en général.

La deuxième, concerne le contexte politique national et régional, qui a des phases données de l'histoire du pays, on assiste à l'éruption de tensions sociales, sous l'effet de conditions socioéconomiques que traverses le pays, poussant les populations à brandir leurs contestations et revendications pour des conditions vie décente, dont le logement considéré comme droit constitutionnel.

Ces moments historiques, obligent les pouvoir publics à être moins rigoureux dans l'application des lois et règlements, notamment en matière d'urbanisme. Parmi les périodes marquantes, ayant connu une prolifération accrue de l'habitat insalubre, on peut citer : les périodes suivant les émeutes de Casablanca de 1984 et de Fès 1991, l'époque du ''printemps arabe en 2011'', …. Etc. ces périodes sont toutes marquées par des réalisations massives d'habitat insalubre au vu et au su des autorités locales, ayant pour priorité le maintien de la paix sociale.

La troisième, est la faiblesse des réalisations en termes de logements, pour venir à bout du déficit et de satisfaire les nouveaux besoins par une offre de bonne qualité et bon marché, ce qui menace d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2025.

Pour mieux connaitre la nature des logements demandés, le tableau suivant présente les nombres de logements demandés **immédiatement** et **en différé** (3 à 5ans), distribués entre les appartements et la Maison Marocaine Moderne (MMM), comme principales typologies selon le rapport du MHPV[141].

Tableau N° 7 : La demande logement en appartement et MMM distribuée entre demande Immédiate et différée à l'horizon 2025

Distribution de la demande		Immédiat		Différé		TOTAL	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Appartement	Nombre	475 753	79%	124 213	21%	599 966,00	100%
	%	59%		53%		58%	
MMM	Nombre	327 735	75%	110 570	25%	438 305,00	100%
	%	41%		47%		42%	
TOTAL	Nombre	803 488	77%	234 783	23%	1 038 271,00	100%
	%	100%		100%		100%	

Source : exploitation des données de l'étude du MHPV[142]

Les résultats de l'étude montrent qu'au niveau national, 82.7% des demandeurs de biens immobiliers, soit plus de 1 038 271 demandeurs, ont opté pour l'acquisition d'un logement. On remarque que 77% de cette demande est immédiate (soit 803488 unités), dont 59% en appartement (différentes catégories), contre 41% en Maison Marocaine Moderne. L'autre partie de la demande est différée entre 3 et 5 ans.

[140] On considère comme lotisseur clandestin, chaque détendeur de propriété foncière, notamment de statut collectif (dans le cadre de notre terrain d'étude) morcelée illicitement est vendu par morceau pour construction d'unités logements clandestins.
[141] MHPV, DPI. Etude relative à l'enquête nationale sur la demande en habitat. Rapport de synthèse 2016. P.8.
[142] Ibid. P.63.

La demande relative à la MMM, quoi qu'elle ne représente que 41% de la demande en logements, avec 39,1% pour le milieu urbain et 55,8% pour le milieu rural, reste une part importante de la demande, avec 327 735 unités dans l'immédiat et 110 570 unités en différée.

Par conséquence, et afin de résorber le déficit structurel en logement, le ministère de l'habitat a émis trois Scenarios (le premier sur cinq ans, le deuxième sur 10 ans et le troisième sur 15 ans). Selon le scénario intermédiaire étalé sur 10ans (2015-2025), il faut construire 2.135.635 unités logement à l'horizon 2025, soit une moyenne annuelle de logement à produire de 213.564 unités pour satisfaire la demande globale en logement futur prenant en compte les 143.294 Unités/an en moyenne relatives aux besoins nouveaux en logements (NM).

Il est aussi à noter selon les auteurs de l'étude, l'existence d'un nombre de logements vacants à l'échelle nationale, estimé à 516.841 logements en 2012. Ce nombre, est supposé répondre à une bonne partie de la demande en logement, notamment celle des classes demandant de l'habitat économique et moyen standing.

Cette dernière donne ne doit pas être prise pour de l'argent comptant, en raison de la spéculation, la situation géographique, la qualité, la spécificité de ces logements vacants et le degré de leur adéquation à la demande à laquelle ils sont susceptibles de répondre selon l'étude.

3.2 Les besoins par typologie de logement face à la solvabilité des ménages à l'horizon 2025

Les besoins en logement, ne représentent qu'un aspect du déficit en la matière, mettant en exergue le nombre d'unités logements à construire pour garantir une offre en logement capable de satisfaire la demande sur le marché immobilier. Or, il faut distinguer entre l'offre de logements sur le marché et leur adéquation aux différentes strates de la demande, ce qui revient à parler de la solvabilité des ménages, notamment les plus défavorisés d'entre eux.

Ainsi, la distribution de la demande (besoin) en logement entre demande solvable et demande non solvable, suppose de prendre un certain nombre de critères qui permettent d'opérer cette stratification.

L'enquête logement du MHPV[143], a le mérite de donner une distribution des besoins en logements selon la typologie de l'habitat désiré et le niveau de revenu déclaré par les ménages. Le tableau ci-après présente les résultats obtenus d'après les enquêtes réalisées auprès d'un échantillon de 55451 ménages (42251en milieu urbain et 13200 en milieu rural).

TABLEAU N°8 : évaluation des besoins en logements à l'horizon 2025, selon la typologie d'habitat désiré et les classes de revenu des ménages

Classe de revenu	1	2	3	4	5
Tranche de revenu en DHS	**Moins de 4.000**	**4.000 à 6.000**	**6.000 à 8.000**	**8.000 à 12.000**	**Plus de 12.000**
Habitat social 140.000 DH	100%	30%			
Habitat social 250.000 DH		70%	10%		
Habitat économique			80%	30%	
Habitat moyen standing			10%	60%	30%
Habitat haut standing				10%	70%

Source : MHPV, enquête logement 2012.

[143] MHPV. DPI, Enquête logement 2012, BET Marsult Info/ UPEA, 2015.

D'après les résultats de l'enquête logement, il s'avère que les besoins en logements pour les ménages appartenant de la classe 2 (4.000 à 6.000 DH/mois) par exemple, qui correspond à la classe moyenne selon la terminologie officielle adoptée par le HCP, sont répartis entre les logements sociaux à 140.000 DHS (FVIT) pour 30% des interviewés et les logements sociaux à 250.000 DHS pour 70% d'entre eux, ce qui constitue à notre sens un signal d'alarme trahissant la dégradation des conditions de vie de cette catégorie sociale. Le même constat se prolonge à une part de 10% de la classe 3 (6000-8000DHS/mois) se contentant d'obtenir un logement social.

Ce constat, montre d'un côté l'attrait que représente le logement social pour les ménages selon leurs différentes strates (notamment pour les classes 1 et 3). Un attrait, qui n'a qu'une explication : le glissement d'une tranche de la classe moyenne vers le logement social, en raison de l'insuffisance de leur moyens financiers pour obtenir un logement adapté à leur situation sociale.

Le tableau suivant, montre la correspondance entre besoins en logement à l'horizon 2025 (scénario intermédiaire) et les typologies d'habitat souhaité, d'après l'étude déjà citée du MHPV.

Tableau N° 9 : les besoins en logements par typologie d'habitat souhaité à l'horizon 2025

Scénario	Habitat Social 140.000DHS(FVIT)		Habitat Social 250.000DHS		Habitat Economique		Habitat Moyen standing		Habitat Haut standing		Besoins cumulés en logements
	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	
2025	1 146 233	**54%**	283 226	**13%**	313 765	**15%**	248 050	**12%**	144 362	**7%**	2 135 636

Source : MHPV, enquête logement publiée en 2015.

Les investigations menées montrent que l'essentiel de la demande en logement à l'horizon 2025, est dirigée vers la catégorie du logement social, soit les 2/3 des besoins en logement à construire en 10ans. Si on ajoute à ces besoins ceux exprimés en relation avec le logement économique, la taille avoisinera les 82% des besoins en la matière au niveau national selon le scénario intermédiaire.

La question qui se pose à ce stade est : de voir à quel point le logement social, attirant plus des 2/3 de la demande de logement, est-il accessible pour les tranches de revenu auquel il est destiné ? en guise de réponse à cette question, le tableau suivant présente le prix d'acquisition maximum moyen du m^2 de logement déclaré supportable par les demandeurs des différentes strates de revenu.

Tableau N° 10: Prix d'acquisition maximum moyen du m^2 de logement par strate de revenu

Classe de revenu DH/mois	Classe vulnérable <2000	Classe Sociale 2000-4000	Classe intermédiaire inférieure 4000-6000	Classe intermédiaire supérieure 6000-8000	Classe aisée >11000
Prix m^2	**2998**	**3379**	**3968**	**4993**	**6365**
Prix logement[144]	**179 880**	**202 740**	**238 080**	**299 580**	**381 900**

[144]Prix claculé sur la base d'un logement de 60m2 de superficie.

Source : exploitation des données de l'enquête du : MHPV, DPI. Etude relative à l'enquête nationale sur la demande en habitat 2016.

Ainsi, sur la base du prix d'acquisition d'un logement social de 60m^2 (correspondant au logement social pris comme référence par la FNPI[145] dans de son rapport sur les dépenses fiscales[146]), il s'avère que même la classe intermédiaire inférieure touchant un revenu mensuel compris entre 4000 et 6000DHS, jugent le prix du logement social fixé à 250.000DHS, au-dessus de leur capacité financière !

Ce constat, dénote que la non solvabilité face au logement social réglementaire dépasse les couches sociales pour regagner du terrain sur la classe intermédiaire. De ce fait, on s'attendra à un glissement de la demande de logement pour les classes intermédiaire supérieure et aisée vers ce type de logement.

D'autre part, au niveau national, près de la moitié des chefs des ménages non demandeurs d'habitat, soit (48,1%), le justifient par le manque de moyens de financement. Il faut noter une certaine distinction entre les milieux urbain et rural, où le principal frein à la non demande de logement est le manque de moyens financiers pour (43,5%) et (55,7%) des ménages enquêtés respectivement.

4 L'offre de logements au Maroc depuis 2000 : Bilan physique de la production de logements sociaux formels et de la résorption de l'habitat insalubre

Le marché de LSF résulte selon Pierre Bourdieu d'une ''double construction sociale''[147] : d'une part d'une demande émanent d'un système de préférence individuel et d'attribution de ressources nécessaires (à travers notamment des aides de l'Etat), et surtout d'autre part d'une offre de logements construits par des promoteurs immobiliers sous des politiques bancaires et étatiques.

Après avoir présenté, dans le point précédent les besoins en logements, nous allons nous tenter dans ce qui suit de présenter une évaluation quantitative des réalisations en logement en général, et en logement sociaux formel en particulier, réalisés sous l'effet des politiques publiques de logement social mises en place depuis 2000.

Toutefois, au début des années 2000, les réserves foncières de l'Etat vont se faire plus rares. C'est ainsi que l'Etat qui était, avant cette date, au même temps : Propriétaire foncier, lotisseur, producteur des lots sociaux va opérer une division du travail avec les promoteurs immobiliers (privés et publics). Ainsi, ''les moyens financiers de l'Etat destinés aux logements sociaux sont orientés vers la mise à niveau urbaine, notamment le programme villes sans bidonville. Quant aux promoteurs, l'Etat va leur confier la réalisation de logements sociaux clef en main en contrepartie de l'accès à des terrains subventionnés en plus de bénéficier d'importantes exonérations fiscales''[148].

Aussi, il faut rappeler que depuis 2000, on va assister à trois élections communales et législatives. Or, à l'approche de chacune d'elles, deux faits sociaux majeurs se conjuguent. Le premier, concerne : les intérêts d'une frange importante des notables et propriétaires terriens, doté de ''capacité d'intermédiation''[149] importante, afin de maximiser leur profit dans le marché

[145] FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers.
[146] FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social.2012
[147] P. BOURDIEU, les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris 2000. P.34.
[148] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.41.
[149] IRAKI A., Des notables du makhzen à l'épreuve de la ''gouvernance''. L'HARMATTAN-INAU. Rabat. 2002. P 247.

immobilier clandestin destiné notamment aux ménages non solvables par rapport aux projets de logements sociaux formels et par la même occasion accéder à la gestion communale comme tremplin de l'ascension économique et sociale pour l'autre. Tandis que le deuxième, lui concerne le laxisme des autorités administratives locales à travers des gestionnaires et des auxiliaires d'autorité corrompus. Cette corruption fait bon ménage avec l'obsession du maintien de la paix sociale et l'ordre public dans nos villes à n'importe quel prix pendant ces périodes cruciales de l'histoire du pays, en reléguant les problèmes sociaux et urbanistiques au second plan.

Ces deux facteurs, ne manquerons pas de donner l'opportunité tant aux lotisseurs clandestins de renforcer leur position sur l'échiquier du façonnage de l'espace urbain, qu'aux couches à faible revenu représentant la principale masse de la demande informelle en logement[150], en quête permanente de devenir propriétaires.

D'autre part, vers la fin de 2002, le déficit en logement, s'aggravait en raison d'une demande annuelle estimée à 125.000 unités/an, face à une production réglementaire estimée à 80.000 unités. Le nombre de ménages résidant dans les deux principales formes d'habitat insalubre, à savoir les bidonvilles et l'habitat non réglementaire, est estimé à ''4 millions de personnes formant 23,5% des ménages urbains, à la fin des années 90''[151].

C'est ainsi, que nous tenterons d'examiner depuis 2000, en nous appuyant sur les données disponibles :

- Le bilan physique de la production des logements sociaux formels ;
- Le bilan physique de la résorption du déficit en logement relatif à l'habitat insalubre.

Ce bilan concerne, d'une part, la production de logements sociaux formels (neufs) par les promoteurs immobiliers et d'autre part la mise à niveau urbaine avec ses deux principales composantes : la restructuration des Quartiers Non Réglementaires (QNR) et le Programme Villes Sans Bidonvilles (PVSB).

En effet, pour la production de logements sociaux formels : L'Etat confie aux promoteurs immobiliers, sur la base de conventions et cahier des charges élaboré à cet effet, la réalisation de logements sociaux neufs (logements à 250 000 DH ou à 140 000 DH) en contrepartie d'exonérations fiscales et de l'accès, pour certains, à des ''terrains subventionnés''[152] (terrains domaniaux et collectifs notamment). Le volume et la localisation des opérations sont laissés à la discrétion des promoteurs (privés ou publics) qui les réalisent souvent dans un cadre dérogatoire.

Pour ce qui est de la résorption du déficit en logement qui entre dans le cadre de la mise à niveau urbaine, il englobe aussi bien la restructuration des quartiers d'habitat non réglementaires que les opérations de recasement et/ou de relogements des habitants des bidonvilles. Cette mise à niveau urbaine entre dans ce qu'on peut appeler ''l'urbanisme de rattrapage'' pour combler les retards accumulés au niveau de ces tissus d'habitat, et leur dotation en services urbains ''comme

[150] Selon Le responsable du service d'urbanisme à l'annexe administrative à la Kasbah de Mehdya : '' le nombre de constructions clandestines est passe de 4016 en 2003 à près de 5000 en fin 2016 date du dernier recensement de ce type d'habitat''. Il faut noter d'un côté, que le quartier clandestin est encerclé par une rocade depuis 2000 afin d'éviter son extension ce qui fait que son développement s'effectue par densification et par la construction dans les lots prédestinés aux équipements. Et de l'autre, qu'une construction clandestine peut contenir plus d'un logement en général sous forme de constructions en RDC+1 à 2 étages.

[151] Le Ministère de l'Economie de Finances, de la Privatisation et du tourisme. Les politiques sociales au Maroc, Etat des lieux. Septembre 2002. P.27.

[152] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.41.

élément de reconnaissance et de l'inclusion urbaine''[153] de ces quartiers. L'Etat supporte à cet effet le coût de ces investissements grâce au Fonds de Solidarité de l'Habitat et de l'Intégration Urbaine (FSHIU), et les travaux sont pilotées par le ministère de l'habitat à travers l'établissement public Al Omrane.

4.1 Le bilan physique de la production des logements sociaux formels

Pour élaborer ce bilan, il est intéressant d'opérer un phasage des différentes séquences temporelles qui ont marquées la production des LSF depuis 2000. Ainsi, on peut présenter le constat comme suit :

4.1.1 La Période entre 2000 et 2009

Pendant cette période l'offre préventive de logement social, l'offre de Logement Social Formel (LSF) ou encore l'offre de logement à prix concurrentiel au produit fourni par le secteur non réglementaire, est encouragée par la consécration du logement social en 2002 en tant que composante essentielle dans l'intégration urbaine des différentes strates de la société.

L'Etat va faire de la promotion de la demande de logement, la pierre d'angle de sa nouvelle politique de logement, en incitant le secteur privé à produire des logements sociaux dans le cadre de la promotion immobilière.

C'est ainsi que les pouvoirs publics vont mettre en place des dispositions fiscales au profit des promoteurs immobiliers, qui s'engagent à construire des logements dont la superficie est comprise entre 50 et 100m^2 et dont le coût ne dépasse pas les 200.000 DHS.

L'Etat, dans le même élan, va instituer en 2003 les fonds de garantie au crédit logement (FOGARIM, FOGALOG et FOGALEF). FOGARIM et FOGALOG vont devenir Damane Assakane. Ces Fonds constituaient dès lors, un volet très important d'action pour l'Etat afin de faciliter l'accès à la propriété des couches sociales à faible revenu. Ces fonds de garantie vont connaitre depuis leur création un succès sans précédent, selon les rapports officiels[154] :

- En fin 2009, ces fonds vont permettre de couvrir 16.11MMDHS de garantie avec un nombre de bénéficiaires s'élevant à 95815 ménages ;
- Pour le FOGARIM, il a connu entre 2003 et fin 2009 une croissance de 247% ce qui a permis à environ 50 000 ménages d'accéder à la propriété.

En effet, l'aménagement de l'article 19 de la loi des finances de 1999/2000, modifié et complété par l'article 16 bis de la loi des finances 2001 va permettre jusqu'en fin septembre 2009 la signature de 91 conventions entre des promoteurs immobiliers et le gouvernement, dont seulement 52 ont été concrétisées, ce qui a permis l'achèvement de 132 500 unités logements en plus de 23 250 autres qui étaient encore en chantier.

Il faut signaler que selon la loi des finances 2008, les promoteurs immobiliers qui concluent une convention avec l'Etat pour la construction de 1500 logements, au lieu de 2500 logements sociaux réservés à l'habitation principale, étaient obligés de s'acquitter de 50% de l'IS en vigueur ou de l'IR, pour aboutir au taux du droit commun en 2009. Cette disposition avait

[153] DE MIRAS C. (dir.), Intégration à la ville et services urbains au Maroc. INAU & IRD. Tanger 2003. P 298.
[154] Les professionnels des secteurs publics et privé de l'immobilier national, avec le concours du MHUAE, Immobilier 2020, éléments de perspective. Novembre 2011. P.290.

comme impact direct la diminution des productions de logements sociaux depuis 2008. D'où une régression en la matière entre 2008 et 2009 de 30%[155].

Cette période, va être marquée en 2007 également par le groupement des Organismes Sous Tutelle (OST) du ministère de l'habitat en un seul pôle représenté par le Groupement Al Omrane[156], qui comportera des instances régionales après leur redressement financier et redistribution de leurs activités. Ces instances régionales, auront entre autres la responsabilité d'accompagner la création de quelques villes nouvelles. A côté d'Al Omrane, l'Agence des Logements et Equipements Militaires (ALEM), et les sociétés filiales de la CDG développement vont participer à la production de logements sociaux, en plus d'une frange d'opérateurs privés (déjà présents depuis 1998).

En outre, depuis 2008, l'Etat va créer un nouveau produit logement, appelé logement à Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) en faveur des ménages à faible revenu. C'est un logement dont la superficie est comprise entre 50 et 60m^2, commercialisée à moins de 140.000 DHS.

Ce type de logement profite d'une exonération fiscale totale pour les promoteurs qui s'engagent à produire, dans le cadre de partenariat avec l'Etat, de programmes de construction de 500 unités en milieu urbain ou 100 en milieu rural pendant 5 ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire. Les promoteurs concernés bénéficieront de ce fait du foncier public et de l'équipement au coût de revient, sous réserve de respecter les dispositions prévues dans les documents d'urbanisme.

Les ménages ciblés par ce produit sont ceux dont le revenu ne dépasse pas 1.5xSMIG, et à condition de ne pas être déjà propriétaire d'un logement. Les objectifs attendus de ce projet selon le ministère de l'MHUAE sont :

- ✓ La concurrence du produit offert dans ce cadre par l'offre insalubre, et entrant dans la prévention de l'Etat contre la prolifération de l'habitat insalubre ;
- ✓ L'orientation de l'aide de l'Etat vers les couches les plus défavorisées, et dont le revenu ne dépasse pas 1.5x SMIG ;
- ✓ Bénéficier le milieu rural de projets subventionnés par l'Etat ;
- ✓ Donner la chance aux petits et moyens promoteurs de bénéficier des subventions de l'Etat pour la réalisation de ces programmes.

Dans ce cadre, le groupe Al Omrane a initié un programme de réalisation de 130.000 unités logements dans ce cadre, comme étant l'outil public spécialisé implanté dans l'ensemble des régions du territoire national. La réalisation de ce programme était prévue entre 2008 et 2012, dont 22.353 unités à réaliser en milieu rural[157].

Or, pendant l'année 2008, on va assister à un arrêt dans la production de logements sociaux formels en raison de plusieurs facteurs, dont :

- ✓ La suppression en cette année des incitations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers ;

[155] MEF. ALMALIYA, loi des finances 2008. Spécial n°5.

[156] Loi n° 27-03 portant transformation des Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction en sociétés anonymes régionales dénommées "Al Omrane" promulguée par le dahir n° 1-07-50 du 28 Rabii I 1428 (17 avril 2007).

[157] MHUAE. Habitat, Urbanisme et Aménagement de l'Espace 2003-2011, secteur en mouvement. Novembre 2011.

- ✓ Le coût élevé du foncier ;
- ✓ Le coût élevé des matériaux de construction ;
- ✓ En plus d'un climat d'attente qui s'est installé entre les ménages de l'époque attendant une baisse du prix du marché du foncier.

Tableau N°11 : Evolution des unités autorisées et achevées de logement social formel entre 2003et 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
logements autorisés en immeubles*	**49 584**	**45 035**	**43 934**	**43 364**	**43 510**	**34 619**	**26 011**
Evolution annuelle en %*	**-9,2%**	**-2,4%**	**-1,3%**	**0,3%**	**-7,3%**	**-9,6%**	
Unités sociales et économiques[158]	**60 000**	**103 000**	**113 223**	**114 961**	**121 171**	**129 015**	**90 000**

Source[159] * données du HCP.

On remarque que depuis les premières années ayant suivi l'adoption des nouvelles incitations en faveur des promoteurs immobiliers en 2003, renforçant les dispositions de l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, les mises en chantier des logements en immeubles (dont une bonne partie est constituée en logements sociaux formels) ont connu une chute en 2004 puis une stagnation des réalisations entre 2004 et 2007 à près de 44.000 unités. Cette situation est cachée en partie en terme d'unités logements économiques et sociaux par la prédominance de l'autopromotion[160], qui constitue plus de la moitié de la production formelle de logement dans cette période.

Après 2008, on assistera à une décroissance des logements autorisés en immeubles. Cette chute est liée aux dispositions de la loi des finances de la même année supprimant les dispositions de l'article 19 déjà cité dans un contexte marqué par la crise économique mondiale. Le résultat immédiat était l'abstention des promoteurs immobiliers à signer des conventions pour la réalisation de nouveaux logements sociaux formels en 2009.

En général, la moyenne annuelle des productions de logements sociaux formels à 200.000DHS, est estimée à 16.500unité/an[161]. En outre, cette période va connaitre l'adoption d'une nouvelle approche d'intervention, plus souple et évolutive, concernant l'aménagement des zones destinées à recevoir les opérations de logements sociaux et l'ouverture de zones nouvelles à l'urbanisation (ZAP[162] et ZUN[163]).

Parmi les objectifs qui entrent dans les perspectives de cette politique : la prévention contre l'habitat insalubre et son éradication, diminuer la pression exercée sur les grandes villes, la réponse à la demande croissante en matière de logement, l'instauration d'un arsenal juridique adéquat, la requalification et le développement du secteur de production de logement.

[158] Lots et logements achevés.
[159] MHUAE. Principaux indicateurs du secteur. Août 2013.
[160] LEHZAM A., Peut-on observer l'évolution de la conjoncture de l'immobilier résidentiel au Maroc ? Séminaire d'actualité de l'immobilier. Casablanca, 18 mai 2012. P.2.
[161] Conférence de presse M. Mohamed Nabil Ben Abdallah, ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en Mars 2015.
[162] ZAP, Zones d'Aménagement Progressive,
[163] ZUN, Zones d'Urbanisation Nouvelle,

Vers la fin de 2009, on va assister à la persistance du déficit en matière de logement, de la cohabitation en plus des difficultés rencontrées dans l'éradication des différentes formes d'habitat insalubre, ce qui montre que les objectifs tracés au début de cette phase sont loin d'être atteints. Les pouvoirs publics pressentant la crise qui frappe le secteur immobilier, notamment dans son volet de création des LSF, vont tenter d'insuffler plus de dynamique dans le système de production de ce type de logement à travers des nouvelles mesures destinées à redynamiser le secteur immobilier.

4.1.2 La période entre 2010 et 2014 : pour une redynamisation de la production de logement social formel

Pour surpasser la situation de stand-by qui s'est installée depuis 2008 dans la production de logement sociaux formels, menaçant le secteur de la promotion immobilière et afin de répondre à la demande croissante en logement, le gouvernement a mis en place en 2010[164] une série de nouvelles dispositions et d'incitations en faveur des promoteurs immobiliers afin de redynamiser l'offre en logements sociaux formels. Le tableau suivant retrace les réalisations sous l'influence de ces incitations.

Tableau N° 12 : Evolution des unités logements sociaux formels autorisées et achevées entre 2010 et 2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Logements autorisés en immeubles*	**31 499**	**37 049**	**39 004**	**39 583**	**39678**
Evolution annuelle en %*	**21,1%**	**17,6%**	**5,3%**	**1,5%**	**0,2%**
Unités sociales et économiques**	**98 823**	**135 442**	**121 783**	**142 000**	**140 000**

Source[165] * données du HCP. **Lots et logements.

Les chiffres ci-dessus, montrent que la loi des finances 2010, a conduit à la réanimation de la production des LSF, ce qui s'est traduit par une large inscription des différents intervenants publics et privés dans le chantier national de construction de ce type de logement. Le secteur de production de logement social formel a ainsi renoué avec la croissance, tant au niveau du nombre de conventions signées avec le gouvernement par les promoteurs immobiliers, qu'au niveau des unités de logement mises en chantier.

Sous l'effet des nouvelles dispositions de la loi des finances 2010, le nombre de conventions signées pour la réalisation d'opérations de logements sociaux avec le gouvernement a connu une augmentation importante, depuis 2010, pour atteindre plus de 588 conventions à la fin de l'année 2012 (soit 211.494 unités en 2010 et 267.860 unités en 2012[166] à construire dans le cadre de ces conventions). En somme, et à la fin de l'année 2014[167]:

- Le programme FVIT à 140.000DHS (lancée en 2008), a connu l'autorisation de 51.500 unités, dont 30.000 logements sont achevés ;
- Le programme de logements sociaux à 250.000DHS (lancé depuis 2010), a connu la signature de 819 conventions avec le gouvernement. Le nombre de logements achevés est estimé à 185.460 unités, soit une moyenne de 46.000 unités/an.

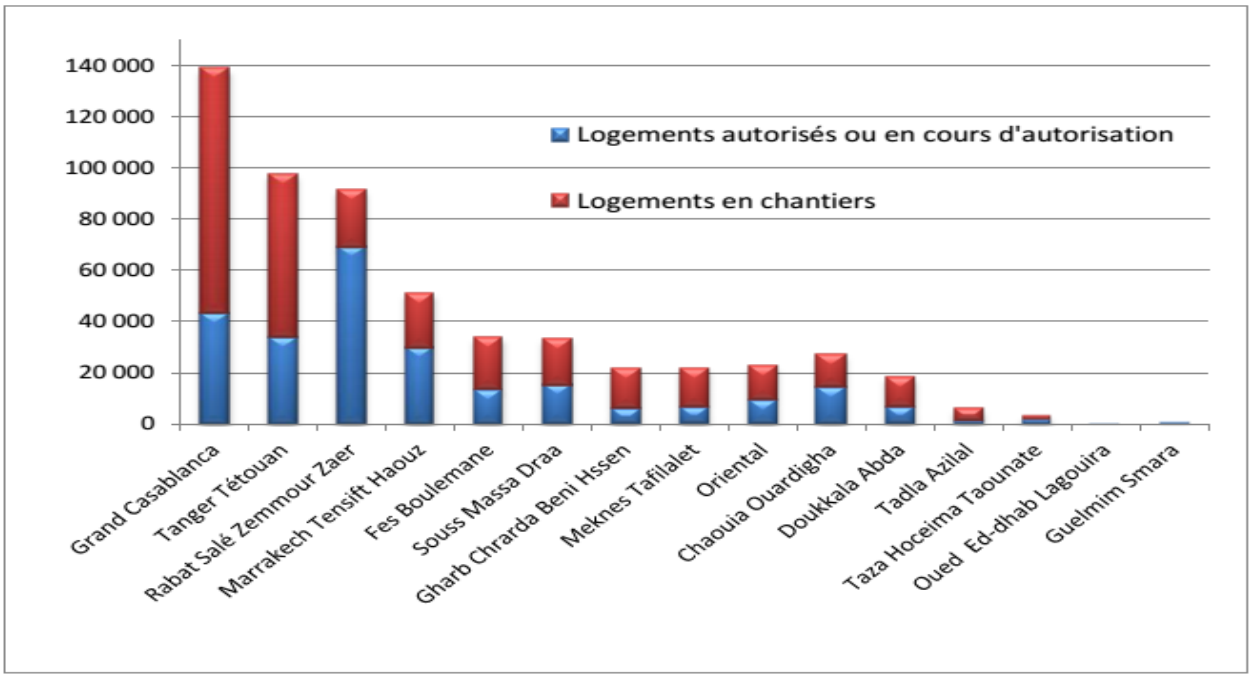
[164] Voir la loi des finances de 2010.
[165] MHPV. Principaux indicateurs du secteur Immobilier (2013, 2014 et 2015) , agrégats économiques (MHPV) et revue AL AAKAR (2010-2014).
[166] MHPV, Principaux indicateurs du secteur Immobilier (2013, 2014 et 2015). P. 1-2.
[167] Conférence de presse M. Mohamed Nabil Ben Abdallah, ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en Mars 2015.

En 2013, la production de logement en générale est estimée à 166.500 unités (dont 30.000 logements à 250.000 DHS), contre 114.200 unités en 2012 (dont 27.360 logements à 250.000 DHS), d'où 59.300 unités qui manquent aux prévisions[168] en plus d'une réalisation très faible des unités FVIT (à 140.000DHS), dont le total des réalisations ne dépasse pas les 9000 logements.

Cette faiblesse de la production par rapport aux attentes, en plus de la diminution des productions pour les LSF de 250.000 DHS (entre 2012 et 2013 par rapport à la moyenne de cette période) trahit des signes d'essoufflement du marché, à cause de l'épuisement du foncier public et la hausse des prix du foncier privé. La hausse des prix des intrants et des matériaux de construction, en plus de l'impact de la crise économique mondiale ne sont pas sans effet aussi sur les productions du logement social formel pendant cette période.

L'une des raisons, aussi, derrière ce constat, est le déséquilibre dans la territorialisation des projets de logements sociaux formel. En effet, il faut noter que les logements sociaux en cours d'autorisation, autorisés ou en chantier par région depuis 2010 à fin juin 2013 sont pour plus de la moitié (58%)[169] du total des logements sont concentrés dans trois régions : le grand Casablanca, Tanger-Tétouan et Rabat-Salé-Kenitra (auparavant : Rabat-Salé -Zemmour-Zaer et Gharb Chrarda Beni Hssen) comme le montre la figure ci-dessous.

Figure N° 4 : les logements sociaux autorisés ou en cours d'autorisation et en chantier par région entre 2010 et fin Juin 2013



Source [170]

Or, la chute des productions des logements sociaux ou leur stagnation, déjà notées, peuvent indiquer un signe de saturation du marché par ce type de logement, comme c'est le cas dans l'aire

[168]En 2011, le ministre de l'habitat N. BENABDELLAH, table sur une production annuelle de 170.000 unités/an pour résorber le déficit en logement estimé en 2011 à 840 000 unités à l'horizon 2020. Ainsi, le ministère répartit les besoins annuels à jusqu'en 2016, comme suit :

- 9.000 Unités en logement FVIT à 140.000DHS ;
- 80.000 Unités en logements sociaux à 250.000DHS ;
- 20.000 Unités entre logements de la classe moyenne ;
- Le reliquat pour les autres catégories de logements (villa, …etc.).

[169]LEHZAM, A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.43.

[170] Ibid. P.43.

de l'étude (le Grand Kenitra). En effet, l'offre au niveau de ce segment est excédentaire dans certaines villes, oblige fréquemment les promoteurs immobiliers concernés (grands groupes de promoteurs) à mener des campagnes de publicité et de proposer des rabais et des facilités de paiement aux futurs acquéreurs pour les encourager à acquérir leur produit. Au grand Kenitra, il est courant de voir des affiches proposant des prix pour les LSF inférieurs à ceux fixés par la loi des finances de 2010. A titre d'exemple :

- Pour le projet étudié d'Alliances Darna, l'acquéreur peut avoir un logement en 3 chambres + Salon d'une superficie d'environ 58m^2 à **230.000**DHS seulement au lieu de 250.000DHS ;
- Dans le deuxième projet étudié du Groupe Addoha, le promoteur propose des logements à surface comparable à celle du précédent projet, qui lui est adjacent, à **225.000**DHS au lieu de 250.000DHS.

Pour conclure, le dispositif instauré par la LF 2010, va montrer depuis 2012 ces limites vu la stagnation dans le nombre des logements produits. Constat conforté par l'inscription des grands groupes de promoteurs dans un processus de construction de logements F4 (3Chambres + Salon) au lieu des logements F3 (2Chambres +Salon) contractuels, en plus de l'observation de la réduction des prix de commercialisation au-dessous de 250.000 DHS, allant jusqu'à 230.000 DHS dans certains cas (à Kenitra chez Addoha et Alliances Darna à Mehdya par exemple) pour écouler leurs produits et dépasser le phénomène de mévente.

4.1.3 La période depuis 2015 : les signes d'essoufflement de la production du logement social formel

L'année 2015 a marqué un faible rebond de la production globale de logement sociaux formels, en raison des dispositions encourageant la réalisation de logement destinés à la classe moyenne, tout en gardant une légère régression de la production des logements économiques et sociaux formels observée depuis 2013.

En effet, jusqu'à fin 2015, le cumul des réalisations en logements sociaux formels peut être présenté comme suit[171] :

- **Pour le programme FVIT à 140.000DHS**, les conventions signées ont atteint 63 conventions. Le cumule du nombre d'unités logements autorisés est estimé à 52.480 unités (soit une augmentation de 980 unités seulement par rapport à 2014), dont 35.324 logements sont achevés (**soit une augmentation de 5324 unités seulement par rapport à 2014**) ;
- **Pour les logements sociaux à 250.000DHS**, depuis 2010, ont connu la signature de 936 conventions (894 pour le secteur Privé et 42 pour le secteur public) signées avec le gouvernement. Or, 684 projets seulement sont lancés avec 474.532 unités autorisées, dont le nombre des logements achevés est estimé à **249.204** unités (**soit une augmentation de 63.744 unités, d'où une augmentation de 34.4% par rapport à 2014,** qui reste en deçà des attentes estimées à **80.000** unités /an).

En récapitulatif, depuis 2016, nous pouvons présenter les réalisations en matière de logement social formel depuis 2002 (à des fins de comparaison) et jusqu'à fin 2021 dans le tableau suivant :

Tableau N° 13 : les logements sociaux conventionnés et achevés au cours de la période 2002 et la fin de 2021

[171]MHPV, Principaux indicateurs du secteur Immobilier 2016.

Années	Logements conventionnés		Logements achevés		Moyenne annuelle des logements achevés	
	LSF à 200.000 DHS[172], à 140.000DHS[173] puis à 250.000 DHS[174]		LSF à 200.000DHS, à 140.000DHS puis à 250.000DHS		LSF à 200.000DHS, à 140.000DHS puis à 250.000DHS	
2002-2007[175] (pour comparaison)	230 000		132 000		22 000	
2008- 2015[176] (pour comparaison)	1 528 571		253 744		30 757	
Par type de LSF depuis 2015	**140. 000DHS**	**250.000 DHS**	**140. 000DHS**	**250.000 DHS**	**140. 000DHS**	**250.000 DHS**
2015	2 550	125 607	4 699	81 041	**2 136**	**58 087**
2016	581	109 726	3 659	53 914		
2017	1 717	121 950	1 628	56 494		
2018	1 361	99 018	2 737	60 556		
2019	1 664	69 527	896	55 866		
2020	997	313 328	1 005	48 148		
2021	45	4 207	328	50 593		
Total			**721 568**		**36 078**	

Source : tableau élaboré par exploitation de plusieurs documents[177] :

- A. LEHZAM, l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la Banque Mondial. Mai 2015.
- Rapport du MHPV : principaux indicateurs de secteur immobiliers de l'année 2015 ;
- Exploitation des Tableaux de bord du secteur de l'immobilier (MHPV) 2017-2022.

D'après le tableau ci-dessus, on relève qu'au cours de la période 2002 et 2007, 89 conventions ont été signées pour 230 000 logements (seuls 50% des conventions ont été concrétisés soit 132 000 logements)[178]. D'autre part, au cours de la seconde phase s'étalant entre 2008 et fin 2015, le nombre de logements conventionnés (englobant les conventions signées depuis 2008 pour la réalisation des logements FVIT à 140.000DHS et celles depuis 2010 concernant la construction des logements sociaux à 250.000DHS) représente 1 758 571

[172] Logement Economique réalisé jusqu'à fin 2009 réalisé dans le cadre de conventions signées avec le gouvernement.
[173] Logement FVIT réalisé depuis 2008 réalisé dans le cadre de conventions signées avec le gouvernement.
[174] Logement Social réalisé depuis 2010 réalisé dans le cadre de conventions signées avec le gouvernement jusqu'à fin 2020.
[175] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.43
[176] Ibid. P.43
[177] Documents exploités :
- LEHZAM, l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la Banque Mondial. Mai 2015.
- Rapport du MHPV : principaux indicateurs de secteur immobiliers de l'année 2015 ;
- Exploitation des Tableaux de bord du secteur de l'immobilier (MHPV) 2017-2022.

[178] LEHZAM, A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.43.

logements.16.6% de ces logements conventionnés seront concrétisés, ce qui représente 253 744 unités.

Depuis 2016 on relève les constats suivants :

- Pour le programme FVIT à **140.000DHS**, une moyenne de **2136** unités /an a été réalisée, ce qui loin d'arriver aux ambitions affichées par le ministère de tutelle estimé à 9000unités/an ;
- Les logements sociaux à **250.000DHS**, une moyenne de **58087** unités /an a été réalisée, ce qui avoisine les deux tiers à peine du chiffre projeté, qui est de l'ordre de **80 000** unités/an par le MHPV.

Au total on peut estimer le nombre de logements sociaux neufs achevés entre 2002 et fin 2021 à **721 568** logement social formel, soit une moyenne annuelle de **36 078 unité/an**. En outre, l'offre lors de la deuxième période 2008-2015 en logements sociaux formels dépasse de 40% ce qu'il était pendant la première phase de 2002 à 2007. Aussi, les réalisations au cours de la période 2016-2021, en logements sociaux toutes catégories confondues ont connu presque un doublement de celles de la période 2008-2015, ce qui montre l'effet positif des incitations instaurées par la loi des finances 2010 sur la production des LSF, sans pour autant arriver à résorber le déficit en la matière.

En résumé, et après une phase expansive, le secteur du logement s'est inscrit durant les dernières années, dans une phase de ralentissement comme en témoigne l'évolution structurelle de ses principaux baromètres d'activité. En effet, la contribution de la valeur ajoutée du secteur du BTP à la valeur ajoutée totale a connu une décroissance de 6.8% en 2010 pour se situer à 6,1% en 2019, ce qui confirme ce ralentissement.

4.2 Le bilan physique de la résorption du déficit en logement relatif à l'habitat insalubre

En parallèle avec la faiblesse des productions des LSF, malgré les incitations mises en place par les pouvoirs publiques, que ce soit au titre du programme de construction de 200.000 logements, du programme de constructiuons des logement FVIT à 140.0000DHS suivis du programme des logements sociaux à 250.000DHS, que nous avons exposés ci-dessus, le secteur de l'offre de logement va continuer à connaitre la persistance de la prolifération de l'habitat insalubre. En effet, ce type de logement est une réponse directe à la demande grandissante insatisfaite par l'offre réglementaire sur place.

Dès lors, l'Etat va mettre en place d'importants programmes de lutte contre l'habitat insalubre pour renforcer l'action des pouvoirs publics en matière de résorption des bidonvilles et de restructuration de l'habitat sous-équipé.

La stratégie mise en place en janvier 2002, a instauré un partenariat renforcé entre l'Etat, les Collectivités Locales et les bénéficiaires. Ce programme devrait s'étaler en principe sur dix ans, et a nécessité un investissement global de l'ordre de 29 milliards de dirhams[179], dont une subvention du Fonds Solidarité Habitat, estimée à près de 10 milliards de dirhams.

C'est ainsi, que l'action publique en matière de mise à niveau urbaine, va connaitre deux volets majeurs d'intervention : **le premier concerne le programme ville sans bidonvilles** et l**e deuxième concerne la restructuration des quartiers non réglementaires**. A ces deux volets, s'ajoutent aussi deux autres programmes ambitieux : **le programme de résorption de l'habitat menaçant ruine** et celui consacré **aux régions du sud**.

[179]Ministère des finances Département de l'Economie, des Finances et de la Privatisation, Les politiques sociales au Maroc, Etat des lieux. Septembre 2002. P.5.

4.2.1 Le programme villes sans bidonvilles

Suite au discours royal, de SM le Roi Mohamed VI du 20 août 2001[180], le Département de l'Habitat a élaboré une stratégie de résorption de l'habitat insalubre sous la forme de bidonvilles. Le "programme villes sans bidonvilles" (PVSB) prévu initialement pour 72 villes au profit de 277.000 ménages résidant dans près de 1.000 bidonvilles à travers le royaume, a été revu à la hausse (au fur et à mesure de la réalisation du programme) en 2004 pour concerner 388 423 ménages dans 85 villes et centres urbains[181]. Le programme vise d'éradiquer ce type d'habitat à l'horizon 2013[182] à travers des « Contrats de Ville» entre l'Etat, les autorités locales et les collectivités territoriales, qui précisent les engagements des différentes parties.

Pour mettre en œuvre ce programmes, des terrains publics sont mobilisés, à des prix préférentiels, pour les opérations de recasement (8.558 hectares à ce jour) par l'opérateur public (Al Omrane et avant lui les ERACs) qui les viabilisent.

Les opérations bénéficient des subventions du Fonds de Solidarité de l'Habitat et de l'Intégration Urbaine (FSHIU) qui est alimenté par la taxe spéciale sur le ciment (qu'on va traiter en détail dans le chapitre suivant) et dans une moindre mesure, du budget général de l'Etat. Les subventions se sont élevées à un total de ''3.6 Milliards de DHS (MMDHS) sur la période 2002-2010 permettant de réduire l'apport des bénéficiaires des recasements à des montants de l'ordre de 20.000 DHS par unité''[183], représentant environ 50 % des coûts. Le fonds de garantie des prêts au logement, FOGARIM, a également été mis en place pour encourager la demande de relogement en appartements. La réalisation du PVSBV prévoyait de mobiliser un investissement estimé à près de 25 MMDHS dont 40 % en subventions publiques.

Concrètement, le financement de ce programme a été assuré par la participation des bénéficiaires à hauteur de 12,67 MMDHS (44%), les subventions publiques avoisinaient 13,52 MMDHS (47%), tandis que le crédit au profit du programme d'habitat social lui ne dépassait pas les 2,67 MMDHS (9%). D'autre part, le PVSB a bénéficié de l'appui de plusieurs organisations internationales, à travers des conventions multilatérales et bilatérales, et a reçu le prix d'honneur d'habitat en octobre 2010, lors de l'Exposition universelle de Shanghai -Chine.

Le programme, connaitra l'introduction de nouvelles stratégies intégrées d'intervention avec la naissance de l'approche sociale. Ainsi, on assistera à la constitution d'opérations de lotissements pour le recasement des bidonvilles et de projets de construction de logements destinés à la résorption des foyers insalubres pour près de 187 500 ménages[184]. Le rythme de démolition des baraques, qui était, avant 2004, de 5000 baraques/an est passé à près de 30.000/an[185]. Le poids démographique des bidonvilles par rapport à la population urbaine a reculé de 8,2% en 2004 à 4,5 % en 2011, soit l'atteinte de 70% d'avancement du programme. Eu égard à ces efforts, le Maroc a

[180]Extrait du discours royal du 20 août 2001 (à l'occasion de la célébration du 48ème anniversaire de la révolution du Roi et du Peuple): ".. Nous avons observé les aspects hideux [de l'habitat insalubre] ces deux dernières années, en nous enquérant de visu de la situation de nos fidèles sujets, au Nord comme au Sud, à l'Est comme à l'Ouest du Royaume. […], le devoir impose de veiller à l'application rigoureuse de la loi, pour prévenir tout dérapage ou détournement de ces attributions et pour que ces échéances ne soient pas instrumentalisées à des fins clientélistes et électoralistes".

[181] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.44.

[182] MHUPV, Conférence internationale, Sortir des bidonvilles, un défi mondial pour 2020. Rapport National Résorption des Bidonvilles : L'expérience MAROCAINE. Novembre 2012. P.2.

[183] Ibid. P.7.

[184] MHUAE. Habitat, Urbanisme et Aménagement de l'Espace 2003-2011, secteur en mouvement. Novembre 2011. P.56.

[185] MHUAE. Direction de la Promotion Immobilière. Bilan 2010- Perspectives 2011. Janvier 2011. P.10.

été classé par l'UN-Habitat à la première place au niveau mondial en matière de lutte contre les bidonvilles[186].

En fin 2010[187], sur les 85 villes concernées par le programme, seules 44 (constituées principalement de villes petites et moyennes) sont déclarées sans bidonvilles, soit l'amélioration à l'échelle de la ville, des conditions d'habitat de 60.300 ménages. Pour les autres villes, on enregistre près de 112.400 ménages bénéficiaires dans les 40 villes non encore déclarées PVSB à cause des difficultés rencontrées. Ces villes concernent en grande partie les régions du Grand Casablanca, de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, de Gharb-Chrarda-BNI HSSEN, de Tanger-Tétouan et d'Al Hoceïma-Taza-Taounate.

Depuis le démarrage de ce programme en 2004, et jusqu'à fin décembre 2021, les efforts accomplis ont permis à 412 640 familles de quitter leurs baraques. Ainsi 59 villes sont déclarées sans bidonvilles[188]. Cependant, le rendement du programme devient décroissant avec le temps et le coût de résorption d'une baraque devient de plus en plus élevé pour les raisons suivantes[189]:

- Les bidonvilles qui subsistent, (soit un stock de 140 000 ménages) sont constitués de bidonvilles très anciens enclavés au sein des grandes villes. Ils sont très difficiles à résorber à cause des exigences des habitants qui veulent bénéficier de lots de terrains et des aides pour construire ;
- Existence des milliers d'appartements inoccupés (environs 20 000 appartements) qui leur sont destinés mais qu'ils refusent ;
- Les opérations de résorption des bidonvilles constituent un appel d'air d'où une densification des bidonvilles existants et l'apparition d'autres à raison de 10 000 ménages par an. Des études plus anciennes parlent de 40.000 unités d'habitat insalubre (15.000 Baraques et 25.000 habitats non réglementaires) qui se créeraient annuellement.

Finalement, et malgré les efforts de l'Etat, pour la résorption de l'habitat insalubre, on assiste toujours à la persistance des mêmes pratiques de résistance, qui retardent l'éradication de ce type d'habitat, notamment dans les grandes villes.

4.2.2 Le programme restructuration des quartiers non réglementaires

L'habitat non réglementaire, continue encore à occuper une place importante dans la production annuelle de logement. En effet, près du tiers[190] de la production globale de logements est constituée par l'habitat non réglementaire (44 000 unités en 2011)[191].

La logique dominante, montre que '' la ville marocaine est gérée au quotidien avec une faible capacité d'anticipation [...]. La ville marocaine constitue toujours de façon dominante un «problème » que l'on tente de réduire au travers des actions réparatrices (programme villes sans bidonvilles, programme de mise à niveau des villes…) le plus souvent conduites de façon sectorielle, sans guère de coordination et selon une approche normative et centralisée''[192]. En effet, ''profitant de l'état d'hébétude dans lequel se trouvaient les élus et les divers acteurs […], les

[186] ONU-HABITAT, Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains. Mission d'appui, Evaluation du programme national VSB, propositions pour en accroître les performances -Rabat –Juillet 2011. P.40.
[187]Ibid. P.6.
[188] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2021, Juillet 2022. P.40.
[189] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.45.
[190] CESE, Rapport annuel 2013. P.60.
[191]LEHZAM A., Peut-on observer l'évolution de la conjoncture de l'immobilier résidentiel au Maroc ? Séminaire d'actualité de l'immobilier. Casablanca, 18 mai 2012. P.2.
[192]LEHZAM A., Le développement urbain au Maroc : Challenges et Perspectives. IRES, Rabat, Octobre 2012. P.12.

habitants se saisissent de l'opportunité de l'état de choc. Elus locaux et responsables institutionnels ont un passage à vide : les événements de la nuit tragique désignant les limites de leur capacité à réaliser la paix civile et la cohésion social''[193]. Cette réalité du mode de prolifération de l'habitat non réglementaire, montre la difficulté rencontrée par les pouvoirs publics pour stopper ce phénomène d'une part, et la complexité de l'intervention pour la régularisation de ces quartiers aux standards urbains en terme de dotation en équipements et services de base en relation avec la mise en synergie des différents acteurs concernés de l'autre.

En outre, la définition des périmètres d'intervention et l'établissement de plans de requalification ou de restructuration des **Quartiers non réglementaires**, sa faite par les agences urbaines. La réalisation ou l'achèvement des équipements d'infrastructure est réalisé par les régies (Régies autonomes de distribution de l'eau et d'électricité) avec la contribution de l'ONEP et I'ONE en plus de la participation des bénéficiaires et des collectivités locales. Tandis que la réalisation des réseaux hors sites et l'ordonnancement architectural sont prises en charge par l'Etat (notamment par les Organismes Sous Tutelle (OST) du ministère de l'habitat).

Pour le cas particulier de **l'Habitat rural**, et en ambitionnent d'empêcher le développement de l'habitat insalubre dans ce milieu, on assiste à l'application d'un certain nombre de mesures particulières : des plans types dans les zones non soumises à l'autorisation de construire, la simplification des procédures d'autorisation et l'assistance technique par les agences urbaines.

Selon les enquêtes menées auprès de personnes ressources du ministère de l'habitat[194], la stratégie d'intervention dans les quartiers non réglementaires est basée sur une approche double. La première approche, se base sur l'intégration de ce type de logement dans le tissu urbain, tandis que la seconde approche est basée sur une intervention préventive fondée sur un aménagement du foncier adéquat avec les besoins des populations qui sont généralement des éventuels prétendants à ce type de logement.

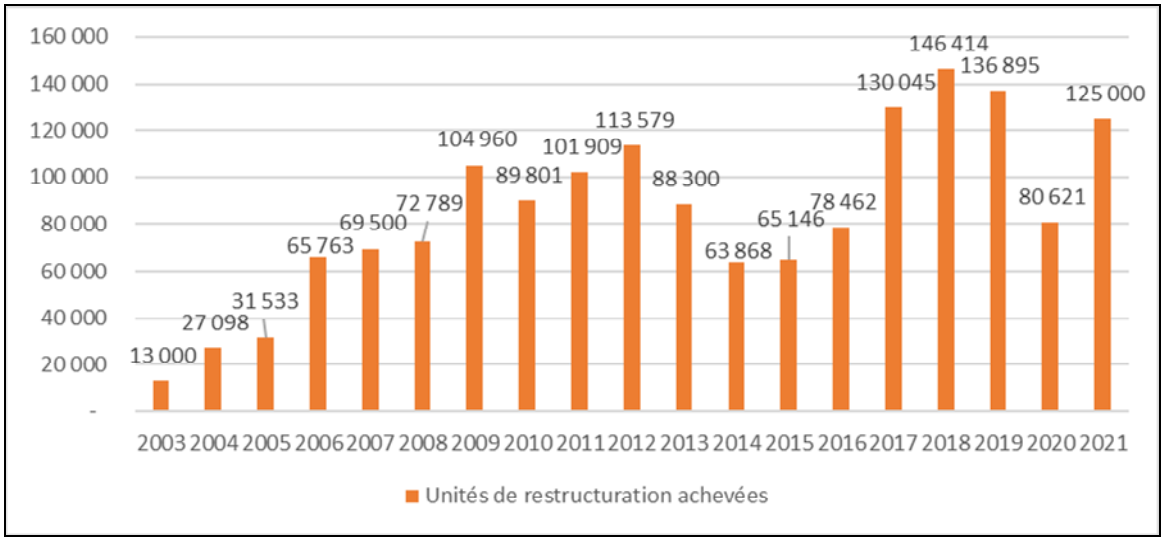
Depuis la loi des finances 1999/2000[195], date du lancement du programme de lutte contre l'habitat insalubre et de restructuration des quartiers sous-équipés, a connu le déblocage de crédits au profit de ce programme de l'ordre de 30 MDHS au titre de l'exercice 1999/2000, 20 MDHS pour le deuxième semestre 2000 et 47 MDH en 2001. Ensuite, une contribution budgétaire totale de 212 MDHS au titre de l'année 2002 est réservée à ce programme qui englobe un ensemble de projets devant bénéficier à 42.500 ménages.

A partir de 2004, l'intervention dans ce type d'opération est passée de la restructuration des quartiers non réglementaires à des interventions intégrées dans le cadre de partenariat entre les acteurs concernés, touchant les quartiers sous équipés et de requalification urbaine des villes et centres urbaines (système de péréquation).

Ainsi, et en relation avec les productions de ce programme, le nombre des unités de restructuration a connu une évolution que nous présenterons dans la figure ci-après.

Figure N° 5 : Evolution des unités achevées de restructuration entre 2003 et 2021

[193] BERNOUX J.-F. : Mettre en œuvre le développement social territorial : Méthodologie, outils, pratiques. 2ème édition Dunod. Paris. 2005. P 172.
[194] Entretiens effectués avec M. Belfquih, ex-responsable au ministère de l'habitat, et avec un ex- directeur de l'Observatoire de l'habitat de la direction provinciale de Kenitra. En mois d'avril 2021.
[195]Ministère des finances Département de l'Economie, des Finances et de la Privatisation, Les politiques sociales au Maroc, Etat des lieux. Septembre 2002. P.24-26.



Source[196] et [197].

D'après la figure ci-dessus, on remarque que les unités de restructurations eux ont connu une augmentation spectaculaire entre 2003 et 2009 pour atteindre en cette année 104.960 unités restructurées, suivie d'une chute en 2010 (baisse des productions de 15000 unités environ). Entre 2010 et 2015, on assistera à une évolution mitigée des réalisations avec un nouveau pic des réalisations de 113.579 unités en 2012.

Depuis 2016 les productions vont renouer avec la hausse, mais les retombées économiques de la pandémie Covid-19 vont impactées négativement les réalisations en 2020, qui étaient en moyenne situées aux alentours de 130.000 unités /an pour n'enregistrer en cette année que près de 80.000unités.

Dans le même objectif, le programme des zones d'aménagement progressif est conçu en prévention du développement de l'habitat clandestin. Ce programme œuvre pour la réduction du prix de revient des lots de terrains destinés à la réalisation de logements économiques. Les opérations y afférentes se situent dans des zones périurbaines et portent dans un premier temps sur la réalisation des infrastructures de base. Une première tranche de ce programme, comportant 23 opérations, a été lancée en 2002 par le Secrétariat d'Etat à l'Habitat[198].

Ces opérations d'un coût total de 103 MDH ont bénéficié d'une contribution du budget de l'Etat de 69 MDH. Au titre du deuxième semestre 2000 et de l'exercice 2001 des dotations budgétaires respectives de 13 MDH et 47 MDH ont été réservées à ce programme[199].

Selon la même source, et pendant la période de 2002 à 2010, 415 conventions de partenariat ont été signées, concernant le financement des programmes de requalification urbaine pour l'amélioration des conditions de vie de 4 millions d'habitants, avec une enveloppe budgétaire globale d'un montant de 14MMDHS.

Dans le cadre de notre aire d'étude, le programme de restructuration du quartier clandestin de la Kasbah de Mehdya à la Commune de Mehdya, intéressait à son lancement 4016 ménages de ce quartier (en 2004), constitué au départ de deux parties d'intervention :

[196]MHPV, Principaux indicateurs du secteur immobilier (2013, 2014 et 2015) agrégats économiques du MHPV et revue AL-AKAR (2010-2014).
[197] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2017-2021. P.41.
[198] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011. P.290.
[199] Ibid. P.290.

- Une première partie, qui concerne la restructuration du quartier clandestin (90ha) ;

- Et une deuxième partie, concernant la réalisation par l'ERAC/NO d'un lotissement portant le même nom (la Kasbah) réglementaire, dans le reliquat entre les frais de viabilisation et le prix de vente des lots qu'il va contenir sera injecté dans le cadre de la péréquation comme participation à la restructuration du quartier clandestin (1ère partie du programme).

Actuellement, les habitants du quartier clandestin attendent toujours l'achèvement de sa restructuration, malgré les modifications qu'il a connu dans son montage financier et urbanistique. Sur le plan financier, l'expérience a révélé l'incapacité des bénéficiaires à payer leur quote-part décidée dans le cadre de la convention multilatérale pour la réalisation du projet de restructuration, dans son volet montage financier initiale du projet. Et afin d'éviter l'échec totale de l'opération, le montant global de réalisation du projet a connu une réduction de 146.7MDHS à près de 80 MDHS[200].

Cette réduction du montant global va impacter négativement la contenance initiale du projet, notamment son aspect urbanistique. De facto, la réalisation des infrastructures et des équipements de proximité s'est vue réduite au strict minimum à travers : La conservation de la majorité des 257 constructions clandestines concernées initialement par la démolition, vu qu'elles empêchent la percée des voies de communications en partie ou en totalité, et/ou entravant la réalisation des Réseaux Divers (eau potable, assainissement, électricité et téléphonie). Cette réduction est imputée selon les responsables techniques déjà interviewés[201] à l'insuffisance de ressources financière pour indemniser les ménages touchés par la démolition de leur habitation clandestine.

Ces résultats montrent que malgré les efforts consentis par les pouvoirs publics pour la résorption et l'éradication des différents types d'habitat insalubre, les enjeux des différents acteurs font que ce but est loin d'être atteint. Cependant, si le nombre d'unités d'habitat insalubre recensées à une date donnée est bien cerné, rien ne garantit la prolifération et l'accroissement de ce nombre, en raison de plusieurs facteurs : offre formelle de logement, caractéristiques socioéconomiques des ménages, facteur économique, intérêts et enjeux des différents acteurs (lotisseurs clandestins, système de veille en place, ménages, …etc.).

Le premier facteur concernant l'offre formelle de logement, rend compte du fait que l'incapacité de l'Etat à fournir un logement décent pour tous, l'oblige par ailleurs à lutter en permanence pour l'éradication de l'habitat non réglementaire et stopper sa prolifération, comme réponse à la demande insatisfaite par le marché réglementaire. Ce but est compromis par le laxisme administratif lié à la logique électorale et à la corruption qui rôdent autour de l'habitat insalubre.

Le deuxième facteur, caractéristiques socioéconomiques des ménages, est lié au caractère intrinsèque du processus d'éradication de ce type d'habitat, qui est généralement inscrit dans le moyen à long terme. En effet, les ménages déjà installés, pour ne parler que d'eux sans citer les nouveaux arrivants, voient leur nombre augmenter avec la création de nouveaux foyers par leurs propres enfants mariés. Ceci porte le nombre de ménages nouvellement crées au sein de ces quartiers non réglementaires à une moyenne nettement supérieure à la moyenne nationale en raison de l'éventualité de bénéficier de lots dans le cadre des opérations de recasement ou de relogement.

[200] D'après les résultats des enquêtes effectuées avec un responsable de l'établissement AL OMRANE- Kenitra, et avec le chef de la division technique à la commune de Mehdya. Mois de mai 2021.
[201] Op cit.

Pour ce qui est du troisième facteur, à savoir le facteur économique, intérêts et enjeux des différents acteurs, il est évident que la création d'un QNR, est une opportunité créatrice de poste d'emploi (surtout pour les ménages qui y habitent et qui manquent généralement de qualification) et au même temps une occasion pour faire écouler une masse importante de matériaux et produits de constructions pour les vendeurs de ces matériaux. Les prestataires des services et commerces, attirés par ce genre de quartiers, viendront également s'y implanter en raison de la demande diversifiée et grandissante qu'ils offrent.

Entre 2002 et 2017[202], seulement, ce programme compte 569 pour un coût global de 22,33 milliards de DH, et une subvention du MATUHPV qui s'élève à 13,02 milliards de Dhs (FSHIU), représentant 58.3% de la participation de ce fonds. La mise à niveau urbaine constitue le premier poste de dépenses du ministère chargé de l'habitat aussi bien en termes de budget qu'en termes de nombre de bénéficiaires. Dans ce cadre, le ministère de l'habitat se substitue aux collectivités locales pour réparer les effets de l'urbanisation non réglementaire sur des territoires qu'elles maitrisent mal (Voir le cas de Sidi Taibi[203]).

Les actions publiques en matière de la restructuration de l'habitat non réglementaire ont permis d'améliorer les conditions de vie de près de 1.6 million de ménages sur la période 2002-juin 2017, en leur offrant des réponses en rapport avec les problématiques urbaines : assainissement, alimentation en eau potable, mobilité et circulation, éradication des foyers d'insalubrité, anticipation des extensions urbaines, …etc.

Finalement, il faut noter que malgré ce que les QNR représentent pour le paix social (offre d'un logement pour une frange des ménages défavorisés), les bienfaits économiques qu'ils génèrent pour toutes la population locale et quoiqu'ils soient une aubaine pour les uns (lotisseurs clandestins et source de d'argent sale pour quelque intervenants dans son contrôle), ils constituent au même temps un défi permanent pour ne pas dire un ''cauchemar pour l'Etat'', souligne un responsable[204] du service d'urbanisme de la province de Kenitra lors d'un entretien que nous avons eu avec lui.

4.2.3 La résorption de l'habitat menaçant ruine

Le programme de restructuration des tissus anciens vise la dé-densification des médinas, en tant qu'autre d'insalubrité de l'habitat. Ainsi, il s'agit du relogement des ménages concernés et la restructuration des quartiers sous-équipés.

Au début, il s'agit d'opérations à caractère expérimental, dont la généralisation reste tributaire de la réalisation des résultats escomptés. Sur ce, il était nécessaire de mettre en place des dispositifs locaux pour l'identification et le suivi de l'habitat menaçant ruine, la réalisation de projets de relogement pour les ménages dont les habitations nécessitent la démolition, en plus de l'accompagnement de ceux, dont les logements nécessitent le confortement avec l'appui des collectivités locales et de l'Etat.

Depuis l'exercice budgétaire 1999/2000, des enveloppes budgétaires importants ont été programmées pour lancer quelques opérations pilotes de réhabilitation des médinas nécessitant une intervention urgente. Ainsi, le programme d'urgence tentait d'apporter assistance aux sinistrés de l'effondrement de leurs habitations, en leur octroyant des aides financières sous diverses formes

[202] MHPV, Mise à niveau urbaine et intervention dans les quartiers sous équipés « MANU », Objectifs stratégiques. Article téléchargé du site du ministère : http://www.mhpv.gov.ma/fr/les-programmes-dhabitat/programme-de-mise-a-niveau-urbaine. Visité le.15/08/2022.

[203] A. LEHZAM, l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.23.

[204] Entretien avec le Chef de la division d'urbanisme et d'environnement à la province de Kenitra. En mois de décembre 2021.

(achat de matériaux de construction, relogement, ...etc.). Les crédits débloqués à ce titre au cours des exercices 1999/2000, du deuxième semestre 2000 et de l'année 2001 s'élèvent respectivement à 13 MDH, 4,5 MDH et 15 MDH[205].

Globalement, le ministère de l'habitat et de l'aménagement de l'espace, a estimé en 2004 le nombre d'unités logements menaçant ruine à 144.000[206] unités, réparties comme suit :

- 112.000 unités dans les tissus anciens des médinas, Ksours et Kasbahs ;
- 32.000 unités dans les quartiers d'habitat non réglementaires.

Suite à cela, le gouvernement a œuvré pour la préparation d'un programme d'action concernant l'habitat menaçant ruine, qui a été présenté à SM le roi le 30 Décembre 2004 à Fès. Ce programme se base sur une approche participative, d'un financement monté dans un cadre de partenariat entre l'Etat et les collectivités locales concernées et d'un arsenal juridique et institutionnel qui définit les prérogatives de chaque intervenant pour un maximum de synergie pour mener à bien ce programme ambitieux.

C'est ainsi que, selon le rapport[207] 86 conventions de partenariat ont été signées, auxquelles une enveloppe budgétaire de 1.35 MMDHS a été allouée, bénéficiant à près de 87500 ménages. Dans ce cadre plus d'une vingtaine de villes ont connu des interventions, dont : Fès, Meknès, Marrakech, Safi, Essaouira, Rabat, Tanger, Tétouan, Figuig, Taroudante, Tiznit, Oujda, Sefrou, …etc. Le programme consistait aussi à transférer les ménages concernés en leur octroyant des subventions pour trouver un logement alternatif ou bien en leur donnant la priorité dans l'accès aux logements à FVIT (à 140.000 DHS).

Le ministre de l'habitat et de la politique de la ville, à l'occasion de la présentation du projet de budget sectoriel de son ministère devant, la commission de l'intérieur, des collectivités territoriales, de l'habitat et de la politique de la ville, note que 9068 constructions abritant 23.370 habitants durant l'année 2013, ont connu l'intervention de l'Etat parmi les 43.734 constructions recensées en 2012, soit moins de 21%.

En somme, et à la fin de l'année 2021, 32.473 Ménages habitant des bâtisses menaçant ruine ont été traités[208]. Ce chiffre, traduit les difficultés rencontrées pour l'éradication de ce type d'habitat insalubre avec un taux de réussite jusqu'en fin 2021 ne dépassant pas plus de 23% des unités estimées en 2004.

Les contraintes rencontrées, selon le ministère en charge, concernent essentiellement : l'absence d'une base de données actualisée sur le nombre de constructions touchées et le manque d'expertise dans ce genre d'intervention et la faiblesse des ressources financières susceptibles de fournir des alternatives pour ces constructions, notamment pour les ménages concernés.

4.2.4 Le programme d'habitat dans les régions du sud

Vers la fin des années 90, il y a eu lancement du programme spécial d'habitat social dans les provinces du sud[209]. Ce dernier va bénéficier de la couverture financière assurée par le budget général de l'Etat et allait porter sur la réalisation de logements dans les principales villes des

[205] MHUAE. Habitat, Urbanisme et Aménagement de l'Espace 2003-2011, secteur en mouvement. Novembre 2011. P.60.
[206] Ibid. P.59.
[207] Op cit. P.60.
[208] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2021. Juillet 2022. P.4.
[209] MATEUH, L'habitat social au Maroc : Problématique et stratégie d'intervention. Novembre 1999. P.10

provinces sahariennes. Le projet visait la réalisation de 70.659 unités, dont 26.559 unités de recasement, 26.000 pour les divers besoins des catégories sociales et des actions de mise à niveau urbaine, en plus de 18.100 lots et 70 ha pour la promotion immobilière[210].

Ce programme cible prioritairement l'éradication des tissus d'habitat insalubre des campements et des bidonvilles, la satisfaction des besoins des différentes catégories sociales sans omettre la création d'un marché immobilier capable de générer des produits d'habitat nouveaux et diversifiés. Deux années après son démarrage, le programme connait un avancement notoire qui se présente comme suit [211]:

- Ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles d'environ 1680 ha ;
- Lancement et la viabilisation de plus de 60.000 lots d'habitat ;
- Déclaration de Laâyoune, Dakhla et Boujdour comme « ville sans bidonvilles », après démolition de plus de 21.000 baraques ;
- Ouverture de près de 10.000 chantiers d'auto construction dans les villes déclarées VSB ;
- Octroi à plus de 11.000 ménages d'appui à l'auto construction en numéraire et en matériaux de construction ;
- Amélioration du cadre de vie de la population dans le cadre des opérations de mise à niveau urbaine dans les Provinces de Guelmim, Laayoune, Boujdour, Dakhla, Assa Zag, Tan Tan, Tata et Es-Smara ;
- Intervention dans le monde rural par la construction de logements et la réalisation d'opération d'habitat en ZAP dans plusieurs centres ruraux dans les Provinces d'Ousserd, Tata, Assa et Zag.

Le programme Al Aouda d'un coût total de 868,052 MDH porte sur la réalisation de 6.500 logements et de 3.500 lots dans 8 provinces sahariennes. Les travaux lancés au titre de ce programme sont supposés s'achever en 2002. Lesdits travaux ont bénéficié depuis 1998/1999 de subventions budgétaires d'un montant total de 496 MDH.

En outre, le programme Al Wahda vise la réalisation de 10.000 lots au profit des ménages des campements Al Wahda situés dans les villes de Laâyoune (5.600 lots), Boujdour (1.100 lots), Es-Smara (1.600 lots) et Dakhla (1.700 lots). Le coût de ce programme était estimé à 370 MDH. Le financement des travaux de la ville de Laâyoune (qui est la principale composante de ce programme), dont le coût est estimé à 207 MDH, est assuré moyennant des contributions budgétaires de l'ordre de 77 MDHS du budget de l'Etat en plus d'une participation du conseil provincial de cette ville d'un montant de 130 MDHS. Les autres opérations du programme Al Wahda seront financées par des dotations budgétaires de l'Etat.

[210] MHUAE, DPI, Secteur immobilier : bilan 2010- perspectives 2011. Janvier 2011. P.11.
[211] Op Cit. P.11.

5 Conclusion

Jusqu'à la fin des années quatre-vingt, plus de 50% des logements produits annuellement sont le fait d'une intervention directe ou indirecte de l'Etat central. Actuellement, ce taux est estimé à près de 60% en fin 2021[212].

L'analyse de l'évolution des politiques publiques en matière de logement au Maroc depuis 2000, montre que la solvabilité des couches sociales ciblées est un élément déterminant dans la réussite de n'importe quel programme de logement social. En effet, le Programme National de 200.000 Logements, qui a vu le jour dans le milieu des années 90, visant l'amélioration de l'offre réglementaire par l'introduction d'un produit réglementaire capable de concurrencer le produit insalubre, et après plus de 10 ans de son lancement par feu Hassan II, va montrer son incapacité de venir à bout des foyers d'insalubrité à l'échelle national.

En outre, il est de mise de noter que les politiques publiques en matière de logement, se sont toutes basées sur des déterminants qu'on trouve dans tous les programmes de production de logement social formel en particulier: mise à la disposition des promoteurs immobiliers qui y sont engagés de foncier public, mise en place des deniers publics et prise en faveur des promoteurs immobiliers (engagés dans la production du LSF) des mesures dérogatoires dans le cadre des lois de finances sous forme d'incitations fiscales.

Ces déterminants de l'action publique, en plus des dérogations octroyées aux projets de LSF en matière d'urbanisme, ont pour fin de motiver l'inscription des promoteurs immobiliers privés dans cette production d'un côté, et d'encourager les acquéreurs dans leurs efforts dans l'accès à la propriété de l'autre.

Cependant, les études menées depuis le début des années 2000, montrent l'existence d'une ''série de contraintes entravant l'aboutissement des programmes de logements destinés aux couches défavorisées''[213], notamment :

- Réglementation de l'urbanisme qualifiée de rigide et contraignante ;
- Multiplicité des acteurs intervenant dans le domaine de gestion de l'espace urbain ;
- L'épuisement des réserves foncières publiques (réserves de l'Etat et des Collectivités Locales) dans les périmètres urbains face à une demande de terrains, notamment de la part des promoteurs immobiliers privés, de plus en plus grande[214].

Cependant, Tagemouti N.L., dans son livre sur le foncier dans la ville de Fès, nous renseigne que ''le foncier est un fait social qui s'impose à la totalité : la pratique foncière étatique en est partie''[215], ce montre que les réserves foncières publiques constituent un vecteur important permettant d'anticiper sur les évolutions des marchés fonciers et d'assurer une maîtrise de l'urbanisation. D'après le CESE[216] ces réserves se sont amenuisées dans les principaux centres urbains ainsi que dans leurs zones périphériques, ce qui prive l'Etat d'un outil très précieux pour l'offre de LSF à un coût plus accessible pour les couches sociales ciblées.

[212] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2021. Juillet 2022. P.20.
[213] CESE, Rapport annuel de 2013. P.65.
[214] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.27.
[215] Tagemouati N.L., le foncier : autopsie du prix et de l'échange. Le cas de la ville de Fès. Editions Wallada. Casablanca. 1994. P 146.
[216] LEHZAM A., l'Enjeu Foncier pour le Développement d'une offre de logement abordable. In rapport de la BM. Mai 2015. P.27.

En parallèle avec l'exploitation des réserves en foncier public, certes en diminution, l'Etat a instauré un système d'aide, en utilisant d'autres moyens diversifiés : instauration des dérogations en matière d'urbanisme, création de fonds de garanties pour encourager l'accès au LSF, en plus de la mise en place d'une panoplie d'incitations fiscales au profit des promoteurs immobiliers engagés dans cette production sous certaines conditions.

Dans le cadre de loi de finance 1999/2000, l'article 19 tentera d'insuffler une bouffée d'air dans les poumons du système de production du logement social formel. Cette production trouvera jusqu'en 2007 une réussite sans précédent. Mais depuis 2008, le dispositif arrivera à saturation, et les chiffres de production tomberont à leur niveau le plus bas depuis le lancement du projet. La loi de finance de 2010, va tenter de réanimer la politique de logement social, qui en 2009 ne connaîtra la signature d'aucune convention pour la réalisation de logement social, avec l'instauration de nouvelles incitations fiscales et de mesures dédiées à épauler le dispositif de production de logement social. Cette série de mesures ne permettra pas de satisfaire le déficit en logement à termes des dispositions de la loi des finances 2010 (malgré la prolongation de ce dispositif jusqu'en 2021), avec la persistance de 368.300 unités logements de déficit[217].

De ce fait, il serait nécessaire de se poser la question suivante : le produit logement social formel (LSF) mis sur le marché répond-il aux besoins réels des ménages (dans leur diversité, notamment la strate à faible revenu) ? La réponse à cette question se laisse déchiffrer dans les indicateurs, qui montrent d'un côté la persistance du déficit en logement, et de l'autre, les difficultés que trouvent actuellement les promoteurs immobiliers à commercialiser leur produit logement social mis sur le marché. Ce constat est conforté par les rabais sur les prix de vente affichés sur les enseignes et panneaux publicitaires des diverses opérations.

Ces difficultés nous mènent à interroger le système de production immobilier et sur son évolution sous l'impact des politiques publiques en la matière, en soulevant la question centrale suivante : la production des logements sociaux formels, n'est-elle pas là afin d'exploiter une niche économique- que représentent les incitations fiscales, financières et foncières mises en place par les pouvoirs publics- plutôt que pour répondre à un besoin réellement exprimé ? Quel est l'apport de ce système de production, notamment sur le plan quantitatif de la production de logement ?

Une autre quesion se pose avec insistance : ''quelles sont les raison derrières cet échec malgré les dispositions mises en place par l'Etat pour arriver à bout du déficit en logement, notamment dans sa composante sociale ?''. Pour approfondir l'analyse sur cette question, relative à la production des logements sociaux formels au Maroc dans le cadre des politiques publiques en la matière, nous devons commencer par le passage en revue du syctème de production en question. Ainsi, on vient de dévoiler le thème de notre chapitre suivant.

[217] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2021. Juillet 2022. P.49.

Chapitre N°2: Le système de production du Logement Social Formel depuis 2000 : Etat des lieux et défis à relever

1 Introduction

En sociologie économique, P. Bourdieu, considère a développé la notion de champ[218] , en tant que concept pour décrire l'autonomisation progressive de domaines d'activités dans la société, notamment dans le champ économique. Ainsi, et à partir de différents types d'informations recueillies en relation avec l'étude de la maison individuelle en France, une construction d'un modèle de champ[219] a été obtenue. Or, « Dans un champ il y a des luttes, donc de l'histoire »[220], ce qui veut dire que l'évolution des productions de logements ne suit pas et ne peut pas toujours suivre un modèle linéaire, en raison des facteurs endogènes et exogènes liés au système lui-même et à son environnement social et économique.

Rappelons, suite aux résultats du chapitre précédent, qu'à après une phase expansive, le système de production de logements sociaux au Maroc s'est inscrit durant les dernières années, dans une phase de ralentissement comme en témoigne l'évolution structurelle de ses principaux baromètres d'activité.

Cependant, le secteur immobilier, notamment dans sa composante liée aux logements sociaux formel, illustre un fort potentiel d'effets d'entraînement sur l'investissement dans la construction et est considéré comme une locomotive de la croissance dans divers secteurs de l'économie de par la variété de ses intrants. En outre, la capacité du secteur à absorber la demande d'emploi, confère au système de production de logement et à la promotion immobilière une place importante comme étant l'un des secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois au Maroc, notamment en ce qui concerne les emplois à faible qualification.

D'autre part, et d'après ce qu'on a vu lors du premier chapitre, en relation avec la forte demande en logement que le système de production de logements est appelé à satisfaire, et l'impact important qu'à ce dernier en matière de mobilisation de l'épargne des ménages, ainsi que sur le recours aux crédits, il serait très intéressant d'interroger l'état des lieux de ce sytème de production immobilière.

A cet effet, dans le présent chapitre, nous allons tenter, dans premièrement, de présenter l'état de production de logement social au Maroc depuis 2000 : sa place dans l'économie nationale et sa part dans la production globale de logement. Ensuite, il s'agira de lister les atouts et faiblesses de ce système de production de logements sociaux et les défis qu'il est appelé à soulever pour assurer l'atteinte de ses objectifs.

Finalement, et en relation avec la productivité dans le cadre de la promotion immobilière, un intérêt capital sera attaché au système de production de logements sociaux, notamment en matière de logement social formel, pour dégager les caractéristiques des réalisations des promoteurs immobiliers, à travers la mesure de la part de la production formelle dans la production totale (formelle et informelle), et le degré d'organisation du secteur.

---

[218] Bourdieu P. Le champ économique. In: Actes de la recherche en sciences sociales. Vol. 119, septembre 1997. Économie et économistes. P.48-66.
[219] BOURDIEU P., "les structures sociales de l'économie". Seuil. Paris. 2000. P. 64.
[220] Boyer R., l'anthropologie économique de P. Bourdieu. Le Seuil « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P.65-78.

2 Etat de production des logements sociaux formels au Maroc depuis 2000

En relation avec cette question, il s'agit de dresser un état de la place occupée dans l'économie nationale par la promotion immobilière, ainsi que la part de cette dernière dans la production totale de logement, et du logement social en formel en particulier. En effet, cette production est opérée par plusieurs intervenants sur le marché. Les différents rapports sur la production de logements depuis 2000, montrent que la production du logement au Maroc est assurée au même temps par le secteur formel et le secteur informel.

Donc, il sera question d'interroger le secteur formel de la production de logement, qui connait la coexistence de plusieurs intervenants : auto-promoteurs et promoteurs immobiliers publics et privés.

2.1 La place de la production de logement dans le cadre de la promotion immobilière et dans l'économie nationale

La promotion immobilière occupe une place importante dans les différents secteurs de l'économie nationale, du fait qu'elle offre des perspectives réelles d'activités durables de par son dynamisme et ses effets d'entrainement sur les autres secteurs de l'économie et des capacités importantes de création d'emploi qu'elle présente.

En outre, en raison du fort taux de croissance démographique et le taux, en croissance continue, du taux d'urbanisation que connait le pays, conjugué à la faiblesse des moyens financiers publics, le Maroc s'est trouvé contraint de suivre et d'accompagner, plutôt que d'anticiper le développement de la promotion immobilière qui représente une part importante de la production de logement, notamment dans le secteur privé, ce qui explique un peu la difficulté de maitriser son évolution.

2.1.1 La promotion immobilière à travers quelques agrégats économiques

Le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP), et par conséquence la promotion immobilière, au Maroc joue un rôle majeur dans l'économie nationale, eu égard aux effets d'entraînement qu'il produit. Selon le centre Marocain de Conjoncture[221] (CMC), le secteur de l'immobilier contribue, pour une part importante, à la consolidation de la croissance et au développement social du pays à travers les multiples activités qu'il génère.

Cependant, le secteur reste marqué par sa dépendance étroite des variations des intrants dans la production du bien logement ainsi que des aléas relatifs au facteurs socioéconomiques conditionnant la demande de masse.

Le secteur de BTP regroupe les deux grandes branches d'activités : le ''Bâtiment'' et les ''Travaux Publics'' (ouvrages d'art, et différents réseaux). Ainsi, le secteur immobilier contribue à hauteur de 101.59MMDHS dans la valeur ajoutée (soit 10.4% de la VA totale en 2018)[222]. Pour le

[221]KADIRI HASSANI YAMANI Abdelkader. Gestion intégrée des risques et optimisation de la performance d'une entreprise de construction. Thèse professionnelle pour l'obtention de l'Exécutive MBA. ISCAE, 2011. P.17.
[222]MATUHPV, DPI, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier. Juin 2022. P.02

secteur BTP, sa part représente 6.3% de la VA totale en 2021 avec un volume de 72.03MMDHS[223] contre 50,1MMDH en 2012, soit une évolution annuelle de 4.4%[224] entre 2012 et 2021).

Concernant, la Formation Brute du Capital Fixe (FBCF) du secteur de BTP et sa part dans l'économie nationale, et depuis 2001, le secteur contribue pour plus de la moitié dans la FBCF Totale. En effet, Il contribue au drainage d'un volume d'investissement de 97,53 MMDHS en 2007, près de 111,66 MMDHS en 2008 et 129 MMDHS en 2011[225]. En 2012, cette participation à la formation brute du capital fixe du secteur BTP, Selon les chiffres du HCP, est estimée à 52,1%, drainant ainsi un volume d'investissement de près de 153,3 MMDH dans l'économie nationale.

En effet, et après avoir enregistré une forte expansion entre 2003 et 2008, avec un taux de croissance moyen de 8,6%, la valeur ajoutée du secteur du BTP a nettement ralenti pour ne progresser que de 3,1% en moyenne entre 2009 et 2012 et de seulement 1,4% entre 2012 et 2013[226]. De même, la contribution de ce secteur à la croissance économique nationale a connu un pic de 0,7 point de pourcentage en 2007 pour se situer à 0,1 point en 2013.

La période 2006 à 2008, sera marquée au même moment, par la poursuite de la tendance haussière des prix des biens immobiliers, ainsi que le nombre de transactions et ce sur la quasi-totalité des segments de production immobilière. Alors que dès le deuxième trimestre de 2008 et jusqu'en 2010 la tendance est à la baisse, notamment du côté des transactions dans le marché du logement social qui donne des signes d'essoufflement en raison de la suppression des incitations fiscales en 2008, doublé par les retombées négatives de la crise économique mondiale sur le secteur. Cette crise touche aussi plus spécialement le haut standing.

En 2010, certes sur le segment économique et moyen standing, la production était inférieure à la demande dans la quasi-totalité des villes, tandis que sur le haut de gamme, une tendance à l'équilibre est observée. "Comparativement aux années précédentes, l'offre s'est rationalisée en 2010 et nous avons quelque chose de plus cohérent, même si sur certaines villes nous avons encore un afflux d'offres inadaptées, notamment à Marrakech"[227]. Le même constat est observé à Kenitra[228].

L'activité du BTP a poursuivi, en 2010, son évolution au ralenti déjà annoncée en 2009 : accroissement avec +1,2% en 2010, contre +3,4% en 2009, et +9,4% en 2008[229]. Cette baisse a concerné, principalement, les activités liées au bâtiment, affectées sévèrement par un relâchement de la demande intérieure. Ainsi, et malgré le retour à la baisse des prix des actifs immobiliers, amorcé au début de 2009, les transactions immobilières sont restées en dessous de leur niveau moyen des cinq dernières années. Le résultat immédiat de cette baisse était la diminution du nombre d'unités logements construites en 2010, soit une baisse de 12,5%, en variation annuelle.

Selon le rapport sur les indicateurs du secteur immobilier marocain[230], en 2018, la participation du secteur immobilier a atteint 32.5%, de la FCBC totale avec un volume

[223] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier. Juillet 2022. P.4.
[224] MHPV, note de conjoncture immobilière septembre. 2012, et Principaux indicateurs du secteur BTP. Février 2014 et MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier. Juillet 2022. P.5.
[225]MHPV, Direction de la Promotion Immobilière, Tableau de bord du secteur de l'Immobilier 2011.Janvier 2013. P.18.
[226] Ministères de l'Economie et des finances. Projet de loi des finances 2015. Rapport économique et financier. P.60.
[227]Abdelkader KADIRI HASSANI YAMANI. Gestion intégrée des risques et optimisation de la performance d'une entreprise de construction. Thèse professionnelle pour l'obtention de l'Exécutive MBA. ISCAE, 2011. P.20.
[228] Enquête réalisée avec un responsable à la division de l'urbanisme à la province de Kenitra. En mois de décembre 2021.
[229]Abdelkader KADIRI HASSANI YAMANI. Gestion intégrée des risques et optimisation de la performance d'une entreprise de construction. Thèse professionnelle pour l'obtention de l'Exécutive MBA. ISCAE, 2011. P.30.
[230] MATUHPV, DPI, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier. Juin 2022. P.02.

d'investissement avoisinant les 101.42 MMDH, alors que celle du secteur de BTP en général a atteint en 2021 près de 54.8%, de la FCBC totale avec un volume d'investissement avoisinant les 189.9 MMDH. La croissance importante des indicateurs économiques du secteur est due notamment à la poursuite des projets d'habitat social, du programme des villes nouvelles, des grands chantiers d'infrastructures de base, de projets de requalification urbaine et d'aménagement des zones touristiques.

Concernant la typologie des entreprises actives dans le secteur du BTP au Maroc, on note la coexistence de deux types d'entreprises[231]:

- Les entreprises organisées : avec près de 1.500 unités de production ;
- Les entreprises non organisées : soit environ 10.000 unités de production disposant d'un local et environ 40.000 unités de production non localisées, c'est-à-dire travaillant sur les chantiers ou à domicile.

Par conséquent, les entreprises organisées du secteur du BTP ne représentent que 13% du tissu global d'entreprises au Maroc. Toutefois, "leur poids dans le secteur demeure très important au regard du chiffre d'affaires (2/3 du Chiffre d'affaires global -CA), des salaires versés (2/3 des salaires versés globalement), de la valeur ajoutée (3/4 de la VA globale) et de l'emploi global (60% de cet emploi). Concernant la taille moyenne, elle est de 120 emplois par entreprise organisée, contre un maximum ne dépassant pas une dizaine de postes pour les entreprises non organisées"[232].

Concernant les Indices des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI), et selon la banque centrale, durant le premier trimestre 2011, les transactions se sont inscrites en baisse de 5.5% comparativement au trimestre précédent[233], pour reprendre en hausse dans le troisième et quatrième trimestre. L'année 2012 va connaitre dans ces deux premiers trimestres une hausse des prix des appartements de 1.4% contre 1.2% pour les maisons[234]. Pour l'année 2015[235], l'IPAI a marqué une hausse de 0,6% en glissement annuel, tirée par l'accroissement des prix des actifs résidentiels et fonciers de 0,9% et de 0,7% respectivement, contre une baisse de ceux à usage professionnel de 2,1%.

''Mutatis mutandis''[236], en 2011, les incitations instaurées par la loi des finances 2010 en faveur de la production du logement social ont commencé à avoir l'effet escompté, notamment en termes d'évolution des principaux indicateurs du secteur. Les ventes de ciment se sont consolidées de 10.71%, en 2011. Les professionnels du BTP, dans le cadre de l'enquête de conjoncture du secteur réalisée par le HCP, affichent un regain d'optimisme.

Mais, depuis 2012, on assiste à un renversement de la situation avec une baisse dans la consommation du ciment de 16% par rapport à 2011, caractérisant le recul du nombre de transactions immobilières, c'est-à-dire une baisse de la demande, notamment dans sa composante sociale. Ce constat est visible clairement dans notre aire d'étude (le grand Kenitra), ce qui va pousser les promoteurs immobiliers à chercher d'autres moyens pour écouler leurs produits mis sur le marché. C'est le cas généralement des grands groupes de promoteurs immobiliers ADDOHA et ALLIANCES DARNA dans le cadre des projets étudiés.

---

[231] Ibid. P.02.
[232] Ibid. P.02.
[233] Ibid. P.02.
[234] MHUPV, note de conjoncture immobilière septembre. 2012, et Principaux indicateurs du secteur BTP. Février 2014. P.3.
[235] MEF, Direction des Etudes et des Prévisions Financières. Note de conjoncture. Mars 2016. P.10.
[236] Dictionnaire LAROUSSE en ligne. Mutatis mutandis : locution adverbiale (mots latins signifiant en changeant ce qui doit être changé), En faisant les changements nécessaires. Consulté le 20/09/2022.

Pour ce qui est des Investissements Directs Etrangers à l'Immobilier (IDEI)[237]: entre 2011 et 2013, les IDEI ont enregistré une faible évolution avec 7.57MMDHS en 2013contre 8.12MMDHS en 2011, soit une régression de 6.7%. Or, depuis les IDEI vont connaitre une augmentation importante en 2014 pour atteindre 10.79MMDHS d'où une augmentation de plus de 42%. Entre 2014 et 2016 les IDEI ont connu une quasi stabilisation avec 11.21MMDHS en cette année. Mais à partir de 2017, on assiste à une chute de ces investissement étrangers pour plusieurs raisons notamment de la pandémie du Covid-19. En effet, en 2021, les IDEI n'ont enregistré que 5.77MMDHS en 2020, ce qui dénote d'une régression de 48.5% entre 2016 et 2020.

2.1.2 L'emploi dans le cadre de la promotion immobilière

En ce qui concerne l'emploi dans le cadre de la production de logement, les statistiques montrent que le secteur du bâtiment et des travaux publics contribue à l'offre d'emplois directs à hauteur de 700.000 en 2011, soit 6,7% de la population active[238]. En 2013, le secteur a employé, quelques 988.000 personnes, quoique ce chiffre constitue une diminution de 5% par rapport à l'année 2012[239]. Cette tendance a été confirmée, par ailleurs, par les résultats de l'enquête de conjoncture, réalisée par le Haut-commissariat au plan (HCP). Les emplois dans le secteur n'ont cessé de croitre, notamment depuis 2010, ce qui a permis d'atteindre 1,206 Million d'emplois en 2021[240].

D'autre part, la croissance de la part des logements construits dans le cadre de la promotion immobilière en plus des entreprises, qui s'activent dans ce secteur, avait certainement un impact direct sur le développement de plus en plus du besoin en main d'œuvre, que ce soit dans sa composante qualifiée (cadres supérieurs, techniciens et ouvriers qualifiés) ou non (ouvriers non qualifiés ou expérimentés).

Ainsi, les besoins en formation augmentent de manière continuelle pour suivre la relance du secteur de production du logement social entamée depuis 2010. Par ailleurs, et compte tenu du faible taux d'encadrement qui prévaut dans le secteur, les besoins en formation justifient largement à eux seuls la nécessité de la création d'établissements de formation dans les domaines de Bâtiment et Travaux Publics et de leur généralisation à l'ensemble des régions du royaume.

2.2 La production des LSF dans le cadre de la promotion immobilière

D'après les différentes études et rapports, tout le monde s'accorde de dire que l'année 2000 était indéniablement une année de la relance du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière. Ce constat est confirmé par les agrégats économiques du secteur présentés précédemment. Cette période a été marquée par une véritable intensification de l'offre de logement visant la production de 100.000 unités logement par an, chiffre dépassé à compter de 2005, avec près de 113.000[241] unités (alors qu'il n'était que de 80.000 unités en 2000).

L'essentiel de cette production est le fait du secteur privé qui a investi massivement dans ce secteur, puisqu'en 2010 on estime que le secteur privé a mobilisé un volume global annuel d'investissement de 20 milliards de DHS[242], alors que la part du secteur public ne dépasse que de peu le tiers de ce montant (soit 7,5 milliards de DHS).

---

[237] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier. Juillet 2022. P.9.

[238]Abdelkader KADIRI HASSANI YAMANI. Gestion intégrée des risques et optimisation de la performance d'une entreprise de construction. Thèse professionnelle pour l'obtention de l'Exécutive MBA. ISCAE, 2011. P.17.

[239] MHUPV, note de conjoncture immobilière septembre. 2012, et Principaux indicateurs du secteur BTP. Février 2014. P.2.

[240] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier. Juillet 2022. P.4.

[241] Conseil de la Concurrence, Rapport annuel de 2013. P.60.

[242] Conseil de la Concurrence, Rapport annuel de 2013. P132-133.

Il y a eu donc manifestement, depuis 2000, une dynamisation du marché de l'immobilier au Maroc, qui a eu pour conséquence le développement accéléré de l'offre de logement sur le marché. Or, l'accroissement des volumes de productions de nouveaux logements, notamment dans le segmentent du logement social formel va être accompagné depuis 2001 par une explosion des volumes des transactions sur ce marché, ce qui montre l'importance de ce type de logement dans la dynamisation du marché immobilier dans la plupart des régions du Maroc.

2.2.1 Part de la promotion immobilière dans les modes de production de logement

La dynamique insufflée par l'Etat dans le secteur de l'habitat avait comme principaux objectifs : la réduction du déficit en logement dans le pays et de pousser le secteur à se structurer et à se développer pour être capable de produire en quantité importante. Cette dynamique visait également la création de plus de concurrence dans le marché immobilier à travers des appels d'offre internationaux organisés par l'Etat dans le cadre de partenariat public-privé, afin d'attirer les capitaux étrangers vers ce secteur, notamment dans la construction des nouvelles villes, tout en faisant profiter ledit secteur des dernières innovations techniques et technologiques.

Parmi les autres conséquences attendues sur le secteur suite à l'arrivée des entreprises étrangères est sa restructuration et l'apparition de grands groupes nationaux de production de logements en masse et l'amélioration de leur capitalisation ''on ait passé de 8 entreprises ayant un capital supérieur à 10 MDHS en 2005 à plus de 88 entreprises fin 2010. Les trois premières d'entre elles sont cotées en bourse et l'une d'elle a pu même lever 3 MMDH en 2011 et affiche une capitalisation boursière dépassant les 20 milliards de DHS''[243]. Sans équivoque, le rapport faisait allusion au Holding d'ADDOHA.

Concernant les conditions d'accès au marché, à priori elles sont totalement libres, c'est-à-dire que toutes personnes physique ou morale disposant de fonds et voulant investir dans le secteur pourront le faire sans aucune restriction. Toutefois, pour investir dans le logement social formel, l'Etat a mis en place des conditions pour lui permettre de s'assurer de la réalisation de ses programmes dans des conditions acceptables de point de vue qualité de ce type de produit.

De ce fait, au début, ces barrières d'accès favorisaient essentiellement les entreprises structurées du secteur. En effet, pour être éligibles aux programmes de construction du logement social, tout entrepreneur devait être capable de construire 2500 unités sur 5 ans à partir de la première autorisation de construire. Mais sous l'influence des promoteurs immobiliers, notamment via leur fédération (Fédération National des Promoteurs Immobiliers), ce seuil a été ramené par les pouvoirs publics à seulement 500 unités en cinq ans en 2010.

Le tableau suivant affiche l'évolution du nombre de logements autorisés, toutes catégories confondues, dont les immeubles[244] réalisés majoritairement par les promoteurs immobiliers publics et privés[245], selon l'enquête logement 2012 du MHPV. Ces immeubles sont constitués généralement de logements sociaux formels produits comme suite logique aux incitations fiscales mises en place par l'Etat au titre de la loi des finances 2010.

[243] Conseil de la Concurrence, Rapport annuel de 2013. P.133.

[244] Selon le HCP, un Immeubles est : une construction pour habitation collective (destinée à plusieurs résidents) composée d'au moins 3 logements ou de 3 niveaux (Rez-de-chaussée plus deux niveaux).

[245] ''Les promoteurs publics et privés doivent, essentiellement, leur relative importance aux immeubles dont ils ont été les principaux promoteurs (46%)''. Selon MHPV, Enquête logement 2012. Marsult Info. 2015. Rapport de synthèse, P.21.

Tableau N°14 : Nombre d'unités logements autorisées entre 2006 et 2020

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements autorisés	110 816	117 407	108 870	98 383	113 469	111 509	116 600	119 254
Nombre de logements autorisés en immeubles	43 468	43 510	34 619	26 011	31 499	37 049	39 004	39 583
Part des immeubles en %	39.2%	37.1%	**31.8%**	**26.4%**	**27.8%**	33.2%	33.5%	33.2%
Année	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	
Nombre de logements autorisés	111 666	109 892	110 677	119 668	118 620	130 022	98 905	
Nombre de logements autorisés en immeubles	39 678	38 082	46 823	46 475	47 071	55 953	51 535	
Part des immeubles en %	35.5%	34.7%	42.3%	38.8%	39.7%	43%	52.1%	

Source : données du HCP (Maroc en chiffres de 2006 à 2022) P.78.

Les mises en chantier de logements sont passées d'une moyenne de 111 500 unités entre 2006 et 2008 à près de 98 400 en 2008 sous l'influence de la suppression des incitations fiscales en cette année. Ce constat est plutôt clair si on s'intéresse aux immeubles où la chute des mises en chantiers est marquée par le passage de 43 500 unités en 2006 à 26 000 environ en 2009. Après 2010, le nouveau dispositif fiscal va conduire à une hausse notoire les logements autorisés, passant de près de 31 500 en 2010 pour se stabiliser à près de 39000 unités entre 2012 et 2015. Les cinq dernières années des dispositions fiscales de la LF 2010 vont connaitre une nette augmentation des mises en chantiers des logements en immeubles composés essentiellement de logements sociaux formels pour dépasser les atteindre près de 56 000 unités en 2019.

Pour ce qui est de la part des logements autorisés en immeubles, on remarque qu'en dehors des années de crises (2008 et 2009 en plus de 2010 année de relance), la part de la promotion immobilière est passé de 38% entre 2006 et 2007 sous l'effet des programmes de mise à niveau urbaine, à 34% en moyenne depuis 2011 et jusqu'en 2015. Cette dernière période est caractérisée essentiellement par la maturité de la politique de logement social formel à 250.000DHS, caractérisée principalement par l'inscription des petits et moyens promoteurs immobiliers dans ce chantier (baisse du nombre de logements conventionnés à 500 unités). Depuis 2016, la part des logements en immeubles mis en chantier va avoisiner les 40% pour atteindre plus de 52 % des logements autorisés en 2020, ce qui montre l'empressement des promoteurs immobiliers à bénéficier des incitations fiscales instaurées par la loi des finances 2010 avant leur arrivée à terme avec la fin de l'année 2020.

D'autre part, et selon l'enquête logement réalisée par le MHPV[246] en 2015, et malgré le saut qualitatif et quantitatif que le secteur de la promotion immobilière a accompli durant les dernières années, il reste finalement un petit contributeur à la production de logements. En effet, l'enquête sur le parc de logements révèle que 9 constructions sur 10 au niveau national ont été réalisées par des personnes physiques dans le cadre de l'autopromotion[247]. Cela est à lier bien évidemment à la prédominance des maisons marocaines au niveau national, lesquelles sont

[246] MHPV, Enquête logement 2012. 2015. P.16.

[247] Une construction peut contenir plusieurs logements. Par exemple un immeuble de logement social de 5 niveaux (RDC+4) peut contenir 20 à 24 appartements, notamment dans le cadre des projets enquêtés dans le cadre de notre étude.

généralement construites par leurs propriétaires au même titre que les villas et les constructions sommaires réalisées généralement par autopromotion.

Les promoteurs immobiliers ne sont au final présents de manière notable que sur les immeubles, et encore, ils n'en réalisent même pas la moitié (46%) selon l'étude du ministère. Cependant, le vent pourrait tourner en leur faveur au cours des prochaines années selon l'enquête (chose qui n'est pas encore réalisée !). Ladite enquête révèle à ce titre aussi que 69% des futurs propriétaires envisagent d'acheter un logement construit plutôt que d'en construire eux-mêmes.

Il, est à noter que l'importance de la commande publique et privée est bénéficiaire tant aux promoteurs immobiliers qu'aux entreprises de BTP, en particulier celles réalisant la construction de logements sociaux formels. Or, la croissance continue ne doit pas cacher la baisse que connaît le secteur du logement social, compensée par l'ouverture de grands projets de travaux publics (autoroutes, zones offshore, …etc.).

Les dysfonctionnements dans ce secteur d'activité touchent aussi à l'inadéquation entre l'offre et la demande qui a commencé à se faire sentir depuis plusieurs années déjà, notamment dans la composante sociale du produit logement. Pendant longtemps, les promoteurs privés ont développé une offre moyenne à haut de gamme, qui s'est orientée petit à petit, avec les incitations fiscales de la LF 2010, vers le segment social formel sous l'effet des deux faits majeurs suivants :

- ✓ D'un côté, la saturation de la demande en logement haut standing, car on a poussé la production tête basse de ce type de logement sans, prendre en compte l'évaluation réaliste de cette frange de population qui constitue la demande ;
- ✓ De l'autre, bénéficier des efforts publics en matière de développement du logement social formel. La classe moyenne, qui représente une niche importante à exploiter, vu qu'elle draine une demande immobilière de moyenne gamme grandissante, se voit canalisée vers le produit social en l'absence de produit adéquat à sa demande.

En termes de réalisation de logements, on estime que la contribution de l'Etat avoisine 62%[248] en 2010 de la production annuelle de logement social formel. Cette contribution est appelée à priori à se renforcer dans l'avenir en raison, notamment, du fait que l'Etat s'engage à répondre aux besoins des couches sociales les plus défavorisées.

En effet, l'Etat, stimule une offre immobilière adéquate aux besoins et aux capacités de financement des ménages à faible et moyen revenus. D'où le renforcement des différents volets d'actions et d'intervention publiques, à travers la mise en place d'une batterie de programmes : l'habitat social formel, la création de fonds de garantie pour promouvoir la solvabilité des ménages face à l'accès au logement, en plus de l'accomplissent et signature de conventions d'investissement avec les promoteurs privés. Reste maintenant à savoir comment ces réalisations se répartissent-elles sur le territoire national ?

2.2.2 Territorialisation des productions de LSF par région

Pour répondre au mieux aux besoins différenciés en matière d'habitat, une utilisation optimale des ressources publiques, la prise en compte des spécificités territoriales et les priorités qui en découlent, interpellent de plus en plus les décideurs à diversifier les approches pour apporter des solutions appropriées aux différents défis rencontrés au niveau de chaque territoire et répondre au mieux aux besoins différenciés des différentes strates de ménages en matière

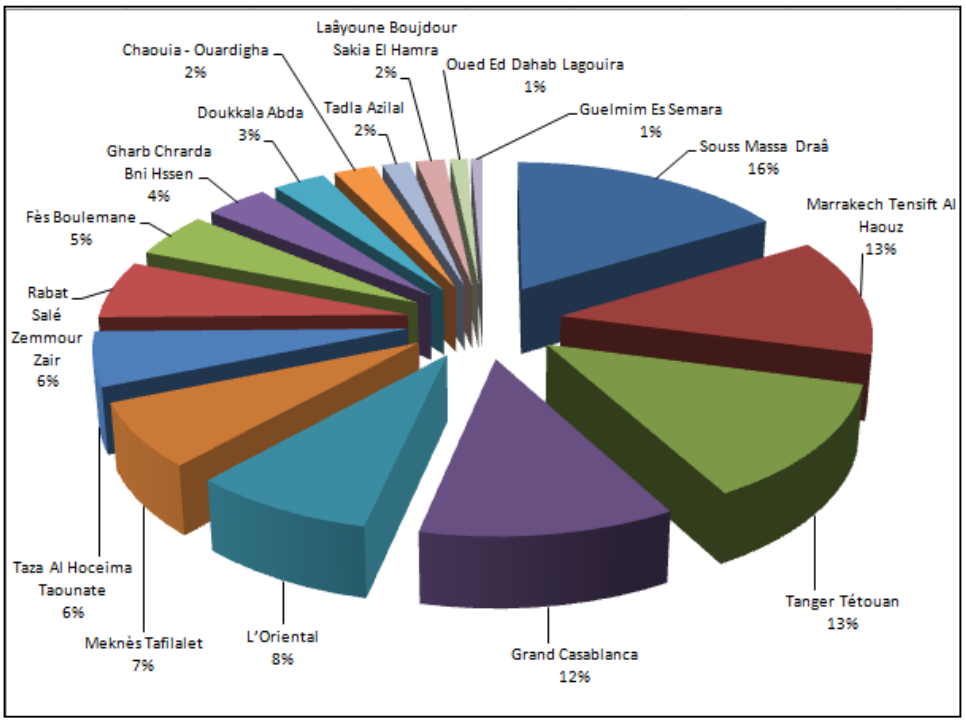
[248]MHUPV, présentation du projet de budget sectoriel du ministère 2013.

d'habitat. D'autres part, la territorialisation de la politique d'habitat passe, inéluctablement, par la construction d'une forte cohérence entres les politiques publiques (logement, urbanisme, déplacements, développement économique, politiques sociales, … etc.) dans une logique d'aménagement et de développement durable des territoires.

L'avènement de la politique de la ville et la mise en œuvre de la régionalisation avancée constituent à cet effet, des prérequis indispensables pour la concrétisation et la réussite de cette démarche. L'approche donc de la territorialisation de la politique d'habitat social à travers une cartographie de l'implantation des projets de logements sociaux à l'échelle nationale, permettrait de voir à quel point la nouvelle répartition des responsabilités en faveur du renforcement du rôle et des compétences conférées aux collectivités territoriales (régions, conseils provinciaux, communes, …etc.), a permis la démocratisation de l'offre du produit logement social.

En effet et avant de voir l'état de la territorialisation de la production des logements sociaux à l'échelle nationale, il serait intéressant de présenter tout d'abord la territorialisation de la production des logements dans leur diversité afin de pouvoir, par la suite, juger du degré de corrélation entre cette dernière et celle des logements sociaux. Le camembert suivant montre la distribution des productions des logements en général par région, sachant, que quand on parle de région, notamment en relation avec la production des logements sociaux, il est bien entendu que c'est des chefs-lieux des régions et des principales villes de chaque région qu'il s'agit.

Figure N° 6 : répartition de la production de logement par région entre 2006 et 2009

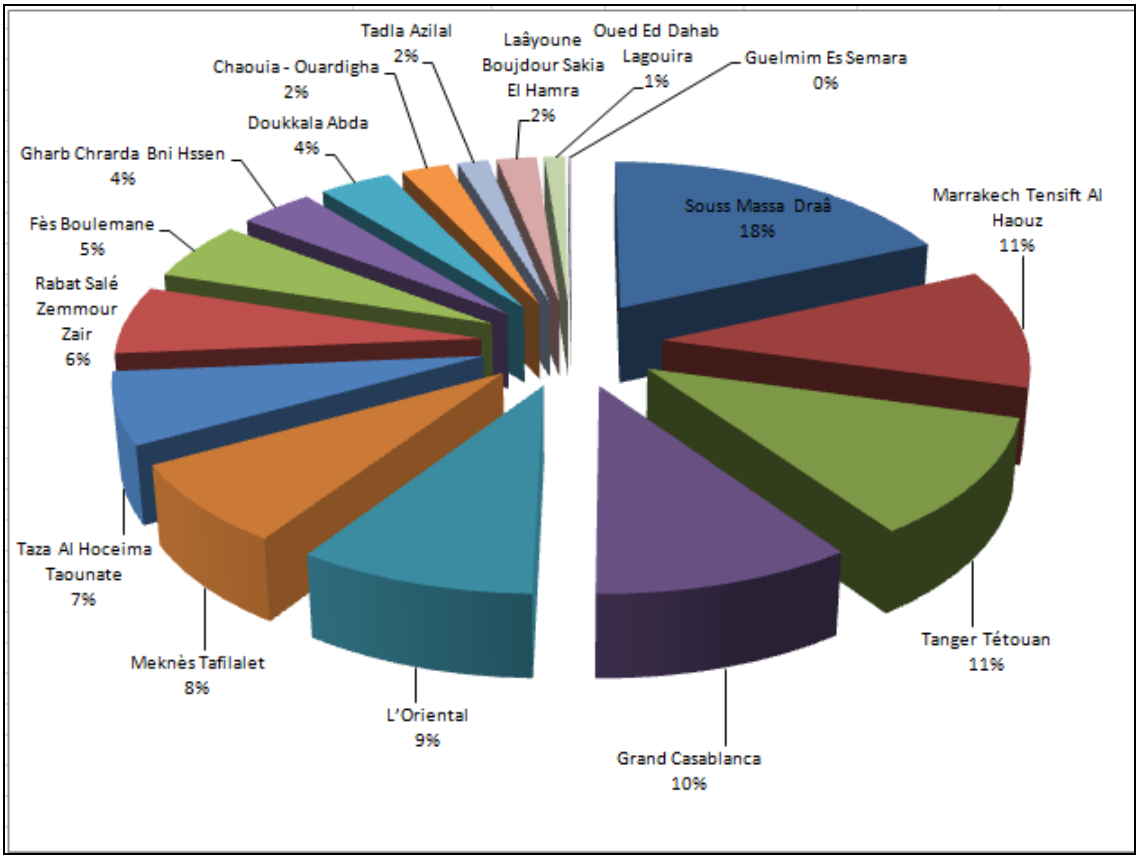


Source : MHUAE, Immobilier 2020, éléments de prospective.2011.

D'après la figure ci-dessus, on remarque que l'axe El JADIDA –TANGER à lui seule, abrite 67% du parc logement construit entre 2006 et 2009 (soit les deux tiers de la production à l'échelle nationale) dont l'aire de l'étude de notre projet de recherche avec 4% des réalisations. Il en ressort aussi que les régions abritant le principal potentiel économique du pays ces dernières années, sont celles qui connaissent les pourcentages les plus élevés de logements produits.

Concernant la catégorie des logements sociaux, on remarque qu'il y a une certaine corrélation entre elle et la production de logements en général. La figure suivante montre la distribution des productions de logements sociaux formels par région entre 2006 et 2009.

Figure N° 7: répartition de la production de logement social par région entre 2006 et 2009



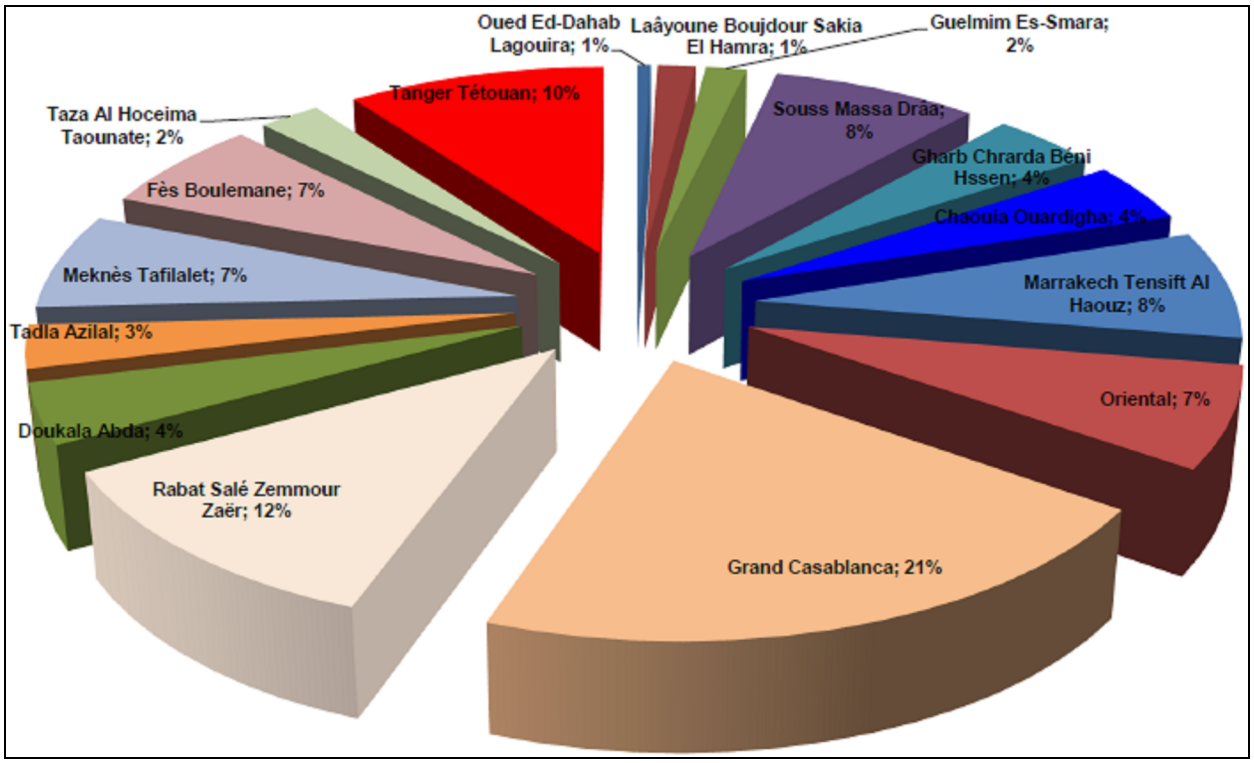
Source : traitement des données du rapport du MHUAE, Immobilier 2020, éléments de prospective.2011.

En effet, la figure, confirme l'état de la production en général, selon lequel on peut conclure que quand la production du logement en général se porte bien, la production du logement social lui aussi suit cette cadence. Ce constat, dénote de la grande corrélation qui existe entre la production de logement en général dans une ville donnée et la production des logements sociaux dans cette dernière. Mais il faut nuancer un peu ce constat, car au-delà d'un certain seuil de production, on arrive à la saturation du marché par le logement social formel et la production par conséquence chutera obligatoirement, par mévente des logements produits et non vendus.

En 2012, et sur la base de l'enquête logements[249], du MHPV publiée en 2015, le camembert suivant montre la distribution du parc logement par région au Maroc.

[249] MHPV, Enquête logement 2012. Publiée en 2015. P.8.

Figure N° 8 : Distribution du parc logement par région au Maroc en 2012



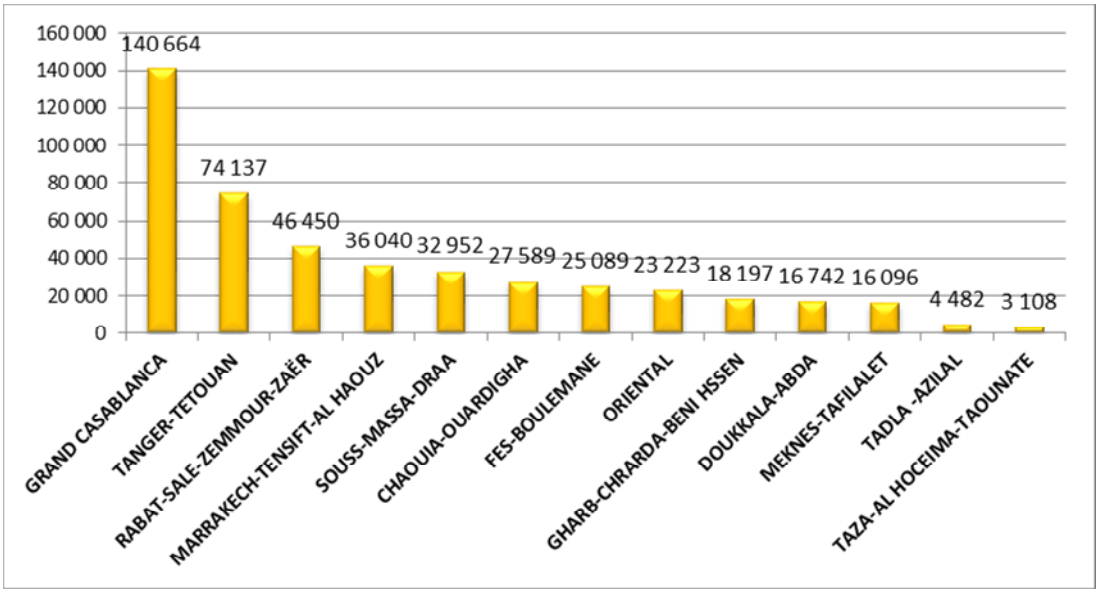
Source : Enquête logement 2012. Publiée en 2015

On note, que huit régions du pays, soit la moitié, abritent 80% du parc logement global en 2012 contre 76% en 2000. L'axe entre El Jadida et Kenitra à lui seul s'accapare 46% de ce parc dans 4 régions seulement. Cette dominance dénote de la dynamique de la production des logements sociaux formels dans ces régions depuis 2010 encouragées par l'activité économiques que ces régions détiennent.

S'agissant de logement social, et selon l'enquête logement[250], le stock à l'échelle nationale est évalué à 1.178.383 logements en 2012, soit 25% du parc logement urbain au Maroc en cette date. En outre, les logements sociaux formels autorisés dans le cadre de la Loi des Finances 2010, au niveau national, représentent près de 40% des logements autorisés jusqu'en fin février 2015, soit 464 769 unités sociales. Ce nombre d'unités LSF est réparti par région comme suit :

[250]MHPV, Enquête logement 2012. Publiée en 2015. P.43.

Figure N° 9: répartition du parc logement social formel (à 250 000DHS) autorisé par région depuis 2010 à fin février 2015



Source[251]

De ce qui précède, nous remarquons que près de 44% des logements sociaux formels autorisés sont situés dans les trois régions : Grand Casablanca, RSZZ et GCBH. Si on étend le champ géographique vers la région de Tanger-Tétouane, ce pourcentage passerait à 60% des réalisations en logement de 250.000DHS. Ce constat pose un ensemble de question face à la production et aux moyens mis en œuvre par les promoteurs immobiliers pour relever le défi.

Ainsi, la question principale qui s'impose à présent est : qu'ils sont les défis que la promotion immobilière, notamment en matière de logement social formel, est appelée à relever afin de participer efficacement à la concrétisation des objectifs des politiques publiques en matière d'accès au logement. C'est ce qu'on essayera d'analyser dans le point suivant.

3 Principaux défis à relever par la promotion immobilière

La promotion immobilière, notamment en matière de la production de logement, est appelée à relever un certain nombre de défis, afin de tirer le maximum de profit des politiques publiques en matière de logement social formel. Mais avant tout, il est plus pertinent de faire l'état des atouts et faiblesses de ce secteur.

3.1 Les principaux faiblesses et atouts du secteur immobilier au Maroc

3.1.1 Les faiblesses du secteur immobilier marocain

Le secteur immobilier marocain, en particulier dans le cadre des projets enquêtés dans notre aire d'étude, montre quelques faiblesses, qui freinent son développement et empêchent

[251]LEHZAM A., La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. Avril 2015. P.14.

l'aboutissement aux résultats escomptés, malgré les efforts et les incitations mises en place par les pouvoirs publics.

D'un côté, la main d'œuvre bon marché employée par les promoteurs immobiliers cache derrière elle une sous qualification de cette dernière, en plus de la précarité de ses conditions de travail. A titre de comparaison le DHMO[252]d'un ouvrier moyen au Maroc est de 17.32 DH/H, contre 70 DH/H en Espagne. Cette différence de prix donne à priori un avantage aux entreprises marocaines par rapport au coût de production d'un article ou un produit donné. Or, le cout de production d'un mètre carré de céramique, par exemple, confirme le contraire.

En effet, ce cout est de 42 DH/m^2 au Maroc contre seulement 32.7DH/m^2 en Espagne (-18.25%) ce qui dénonce la faible productivité de la main d'œuvre bon marché au Maroc, contre la forte productivité de la main d'œuvre espagnole adossée à une mécanisation et à l'introduction des technologies de pointe dans les moyens de production. Cet état de la production de l'entreprise marocaine se répercute inévitablement sur la quantité réalisée et sur la qualité du produit final.

D'un autre côté, et selon le rapport de l'étude du MHUAE[253], les principales faiblesses du secteur immobilier marocain sont :

- La multiplicité des acteurs non structurées dans la production immobilière ;
- Absence de standardisation et faible industrialisation de la production ;
- Déficit de la main d'œuvre qualifiée :
    - En 2009, 27 000/ans ;
    - Formation par OFPPT de 23000 lauréats entre 2008 et 2009 ;
    - Insuffisances des normes réglementaires ;
    - Faiblesse de l'innovation dans le secteur.
- Faibles spécialisation des opérateurs : le positionnement large est instable des opérateurs peut s'expliquer par l'absence de visibilité sur l'ensemble du secteur.
- Une concentration des professionnels de l'aménagement sur l'axe Rabat-Casablanca ;
- Faible recours aux experts. Seuls les établissements publics et grands groupes de promoteurs immobiliers font appel aux experts (Architect, BET agrées[254], BC agrées[255], Laboratoires agrée, Topographes agrées). Ceci est dû au flou juridique dans la définition du recours aux experts et les responsabilités de chacun, surtout quand ce constat se conjugue avec le laxisme administratif des agents de l'administrions dans la réalisation études et le suivi des travaux de construction en particulier et de BTP en général ;

[252] DHMO : Déboursé Horaire de Main d'Œuvre ou taux horaire de travail perçu par un ouvrier.
[253] MHUAE, Immobilier 2020. Eléments de prospective. 2011. P.150.
[254] Un BET agrée, désigne un Bureau d'Etudes Techniques spécialisé ayant les agréments nécessaires pour étudier et suivre les travaux demandés (selon l'enquête réalisée avec un directeur technique au BET OMAIT Engineering -RABAT, le 21/01/2021). Pour le laboratoire agrée et le topographe agrée, il s'agit aussi de détenir les agréments nécessaires pour accomplir les travaux demandés.
[255] Un BCT agrée, désigne un Bureau de Contrôle Techniques ayant l'attestation délivrée par la SCR (société Centrale de Réassurance) pour étudier et contrôler les travaux demandés (selon l'enquête réalisée avec le directeur technique du BCT Axe Survey -RABAT, le 28/01/2021).

- Les rapports entre les experts, notamment les BET spécialisés et le promoteur, est laissé à la discrétion de ce dernier (seulement en cas de refus de délivrance de l'attestation de conformité). On note aussi la persistance du phénomène de l'architecte signataire (qui après la signature des plans du projet, notamment pour les PMP, il n'intervient qu'à l'achèvement des travaux pour délivrer le certificat de conformité. Son absence au suivi du chantier s'oppose aux stipulations du contrat d'architecte signé au début, avec son engageant à un minimum de visites du chantier).

Ce constat est corroboré par les résultats obtenus dans les projets enquêtés dans notre aire d'étude. Dans le projet d'Alliances Darna, tout comme dans le projet d'ADDOHA, un lauréat de master en science des eaux ou même un technicien peuvent faire office d'ingénieur hydraulicien. Le recours à des opérateurs topographiques est une pratique courante pour réaliser les travaux de levé topographiques et de bornage, dont les travaux sont officialisés par un géomètre topographe ''signataire''.

En outre, le secteur connait l'afflux d'un nombre important de petits et moyens promoteurs immobiliers (PMP) du fait de l'attractivité du secteur (incitations fiscales, notamment pour le Logement Social Formel LSF). En effet, une frange de ces PMP est constituée de cadres de l'Etat ayant bénéficié du départ volontaire, munis d'un fonds d'investissement respectable à mettre dans un investissement sûr. C'est ainsi qu'ils se dirigent directement vers l'immobilier ne nécessitant pas d'être un expert en la matière, surtout qu'il est draineur d'un fort taux de bénéfice d'après les échos. Ceci va avoir comme impact de renforcer la prédominance de l'auto-construction en défaveur de la promotion immobilière structurée.

Le cout des matières premières est un autre point faible du secteur, obligeant les promoteurs immobiliers marocains à supporter des couts élevés pour la construction de leurs logements. Aussi, la pénétration graduelle et continue des matières premières et produits importés n'est pas pour autant favorable au développement du secteur, notamment ceux du second œuvre (finition), en raison de la ''faible valeur ajoutée''[256] des produits locaux, due essentiellement à l'organisation artisanale du secteur et la part importante de l'emploi et des pratiques informelles dans le secteur.

3.1.2 Les atouts du secteur immobilier marocain

Malgré les faiblesses du secteur immobilier citées auparavant, il n'en demeure pas moins que ce dernier recèle beaucoup d'atouts qui représentent le socle sur lequel les pouvoirs publics doivent centrer leurs efforts, car en les mettant en valeur, on arrivera à donner de l'élan et de l'impulsion à ce secteur de haute importance à l'échelle économique du pays et faire régner un climat de confiance entre les différents intervenants dans ce secteur et les encourager à doubler leurs efforts pour l'atteinte des objectifs visés par les politiques publiques en la matière, ce qui ne manquera pas de renforcer les effets d'entrainements de ce secteur sur le reste des secteurs économiques du pays et sur l'amélioration des conditions de vie des ménages ciblés.

En outre, le secteur connait, comme on l'a déjà vu au chapitre précédent, une forte croissance du nombre de projets immobiliers mis en chantier (en nombre d'unités logements construits et en surface couverte). Cette croissance est conjuguée à la croissance de la demande potentielle à saisir pour améliorer la production en quantité et en qualité des logements produits.

[256] MHUAE, Immobilier 2020. Eléments de prospective. 2011. P.147.

D'après les enquêtes menées[257], le secteur connait une introduction de plus en plus importance de l'utilisation du Béton Prêt à l'Emploi (BPE), d'où un début d'industrialisation de la production de logement à encourager, donc il gagnerait plus en rendement et en efficience économique si l'industrialisation gagnait plus de place dans l'utilisation d'autres matériaux et modes de construction (murs et panneaux de dalles préfabriqués, coffrages tunnels[258], ...etc.).

De point de vue investissement étranger et financement de la production de logements, il faut signaler l'entrée de nouveaux opérateurs internationaux et d'Investissements adossés à d'importants fonds d'investissement sur le marché.

En résumé, le secteur immobilier connait également plusieurs atouts dont on cite :

- La consolidation des entreprises locales en tant que vecteur incontournable de production de logements, et notamment de logements sociaux ;
- La possibilité et même l'intérêt de la modernisation des unités de production traditionnelles qui restent ouvertes sur les nouveaux procédés de construction ;
- L'innovation en matière d'introduction de nouveaux produits et matériaux de construction, en renforçant et encourageant les produits locaux ;
- L'optimisation de la consommation des énergies par l'utilisation des énergies alternatives et énergies renouvelables (adoption des lampes LED dans l'éclairage public dans quelques projets étudiés).

3.2 La promotion immobilière et le défi des infrastructures et équipements de proximité

L'Etat à tout fait pour en inciter les promoteurs immobiliers, notamment ceux qui sont inscrits dans la réalisation des projets de logements sociaux formels répondant à un minimum d'exigences d'une vie décentes de leurs acquéreurs. Mais, la programmation et la réalisation d'infrastructures publics et d'équipements de proximité ne bénéficient pas suffisamment du même intérêt dans ce cadre de développement des programmes de logement social formel.

En effet, il est important de signaler que tous les plans de logements sociaux autorisés, ainsi que les cahiers des charges y afférents, stipulent la programmation de la réalisation des équipements de proximité et d'infrastructures publiques.

Or, pour les équipements de proximité, rien n'oblige un promoteur à les réaliser de point de vue réglementaire. Selon les cas, leur réalisation se fait en partie par le promoteur, si on a exercé suffisamment de pression sur lui lors de l'octroi de la dérogation aux règlements d'urbanisme afin de concrétiser son projet (c'est le cas d'ailleurs pour la quasi majorité des projets de logements sociaux formels). Dans le cas des projets étudiés, un nombre minimal d'équipements est imposé au promoteur sans fixation de délai pour leur réalisation, en absence d'une base juridique. Le reste des lots des équipements prévus dans le cadre des projets sont cédés ou vendus au prix de revient, pour leur réalisation ultérieure, aux instances publiques concernées. A titre d'exemple, au Projet

[257] Enquêtes menées auprès des promoteurs immobiliers concernés par les projets de logements sociaux enquêtés à : Kenitra, Mehdya, Ain Atiq, Larache, Ifrane, Tétouane et Tanger. En mois de juin 2021.

[258] D'après l'expérience sur le chantier de la station touristique du Plan BILADI à Mehdya : ''Le Coffrage Tunnel est une technique de construction basée sur le coulage des mures et des dalles en béton armé au même temps en utilisant des coffrages métalliques chauffés en forme de tunnels, décoffrés après 16 Heures seulement. Cette technique permet de gagner en main d'œuvre ce qui est perdu en industrialisation, en plus de la possibilité d'utiliser ce coffrage pendant longtemps, maximisant ainsi sa rentabilité. Enfin, son prix reste très compétitif au mode traditionnel de point de vue cout de revient ''. Enquête réalisée en juin 2021, avec un responsable de production sur chantier.

les résidences du golf réalisé par le groupe Addoha beaucoup d'équipements de proximité attendent leur réalisation malgré le fait que quinze (15) ans ce sont déjà écoulées depuis l'autorisation du projet.

En absence d'une obligation par voie réglementaire des promoteurs immobiliers à réaliser les équipements de proximité qui entrent dans le cadre de leurs projets, leur réalisation reste une prérogative des secteurs concernés (Ministère de l'Education Nationale, Ministère de la Santé, Ministère de la culture, Ministère de la Jeunesse et des Sports, Ministère de l'Intérieure, …etc.), qui avancent le prétexte qu'ils ne sont pas inscrits dans le cadre de leur carte de projets programmés pour nier leur responsabilité dans les retards accusés dans leurs réalisation. Il est à noter que dans certains cas, il est possible que le promoteur réalise quelques équipements, et qui lors de leur cession à l'instance ou au secteur concerné pour leur gestion, ils restent plusieurs années fermés vu la difficulté de leur trouver un gestionnaire. Parfois la vocation du projet est changée pour le mettre en service.

Tandis que pour les infrastructures publiques in-site (différents réseaux de voirie, Alimentation en Eau Potable, Assainissement, d'électricité et de téléphonie), leur programmation est obligatoire dans le cadre des projets de logement social formel, selon les dispositions des documents d'urbanisme et selon les normes techniques qui prennent en compte le nombre de la population.

3.3 La promotion immobilière et le défi du financement de la production du LSF

3.3.1 Implication du système bancaire

Si l'on sait que le crédit à la promotion immobilière n'est pas au mieux de sa forme depuis quelques années, il ne faut pas en déduire que tous les segments du secteur immobilier sont logés à la même enseigne. Une étude[259] de Bank Al-Maghrib, menée sur la base des données de sept banques cumulant 96% de part de marché en termes de crédit à la promotion immobilière, en apporte la preuve. Ainsi, quand on décompose le recul de 9% des financements destinés à la promotion immobilière, estimés à 66,5 milliards de DH en 2015, on s'aperçoit qu'il n'y a que les crédits pour la construction de programmes de moyen standing et ceux de résidences secondaires et touristiques qui accusent le coup. Les premiers baissent de 9,6% tandis que les deuxièmes reculent de 18,2%. En revanche, et c'est là une surprise, les programmes de haut standing ont vu le stock de leurs financements croître de 5,4% en 2015. Et quoiqu'on en dise, le logement économique et social reste de loin le segment le plus appuyé par les banques avec une hausse de son encours de crédits de 25,2%.

En effet, si l'on rapproche ces chiffres des résultats de l'enquête sur la demande en habitat dévoilée par le ministère de l'habitat en 2015[260], il ressort que les segments les plus appuyés par les banques sont ceux qui intéressent le plus les acquéreurs. Les 1,6 million de demandeurs de logements recensés par l'enquête (dont 1,2 million de potentiels acquéreurs immédiats) comptent pour près des deux tiers d'entre eux débourser entre 140 000 DHS et 400 000 DHS pour l'acquisition de leur logement, ce qui renvoie au segment économique et social et justifie bien que ce compartiment capte une grande partie des nouveaux crédits à la promotion immobilière.

D'autre part, on relève d'après les investigations menées au titre de ce projet de recherche, un mécontentement chez les promoteurs immobilier, notamment les PMP, en relation avec la

[259] La Vie Eco, Le crédit à la promotion immobilière baisse, mais pas pour tous les segments du marché. Article du 02 Août 2016.

[260] MHPV, Enquête nationale sur la demande en habitat. Synthèse. 2015. P.1-12.

faible implication du système bancaire dans le financement des projets d'habitat en matière de production de logement social en particulier[261]. Ceci, malgré l'implication des banques commerciales et l'institution d'un marché hypothécaire secondaire, qui était normalement de nature à accroître les ressources financières destinées à la production dans le cadre des politiques publiques en matière de logements sociaux formels.

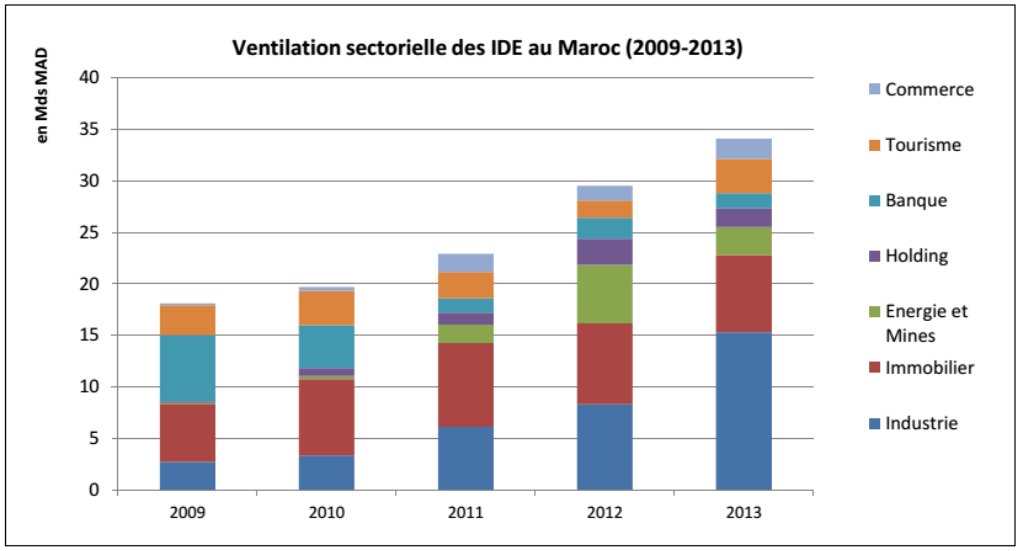
3.3.2 Les Investissements Directs Etrangers (IDE)

En 2013, le flux net d'investissements directs étrangers au Maroc s'est inscrit en sensible hausse. La France se place, une nouvelle fois, comme le premier investisseur au Maroc, loin devant les Emirats Arabes Unis et Singapour. La ventilation sectorielle des flux d'IDE dans le royaume confirme la montée en puissance du secteur immobilier. En 2013, l'industrie a capté 38,6% du total des IDE reçus par le Maroc, suivi du secteur immobilier avec (18,9%) de ces dernières.

En relation avec les projets enquêtés, nous tenon à préciser qu'Asma Invest, société créée en 1992 en vertu de la convention conclue entre les gouvernements du royaume du Maroc et du royaume d'Arabie Saoudite à Riad, le 2 décembre 1989 avec un capital initial de 400 millions de DHS, augmenté avec l'évolution de son activité à 800 millions de DHS et détenu à parts égales entre les deux États.

«Asma invest a joué un rôle important depuis sa création en procédant à des investissements importants dans plusieurs secteurs porteurs tels que le tourisme et ce, en coopération avec plusieurs investisseurs locaux et étrangers»[262] . Pour le domaine immobilier, il s'agit de deux grands projets : '' Les Jardins d'Ifrane'' à Ifrane et un autre à Casablanca.

Figure N°10 : Ventilation sectorielle des IDE au Maroc (2009-2013)



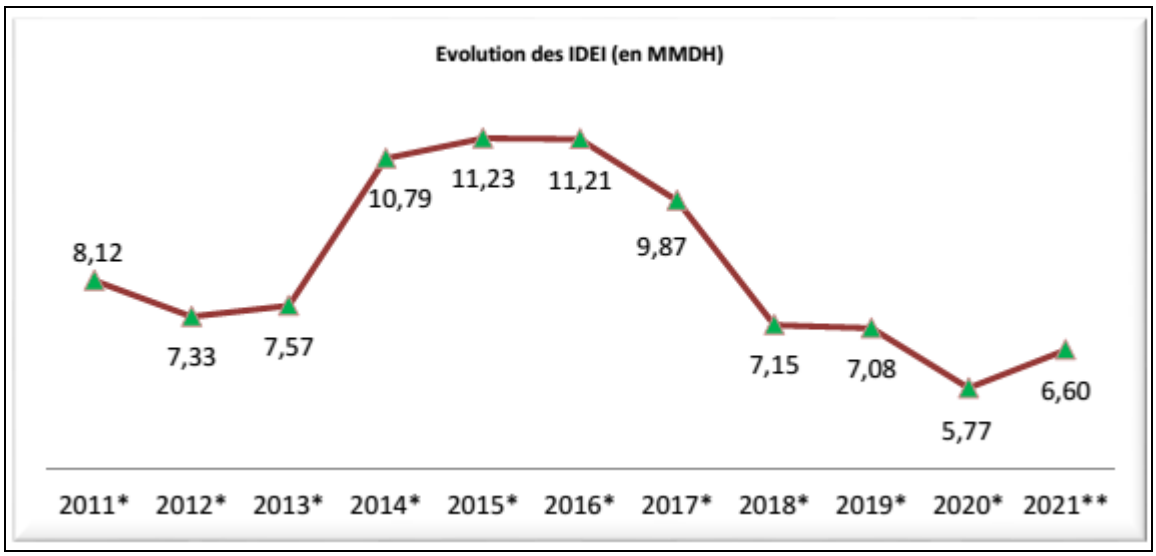
Source : Ambassade de France au Maroc, service économique régional. Les IDE au Maroc en 2013.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte d'attraction croissante du secteur l'immobilier. En effet, sur la période 2009-2013, les IDE vers ce secteur ont gardé une évolution

[261] Enquête réalisée avec le promoteur immobilier A. KADIRI, directeur de la société COPREF, dans le cadre de cette étude le 04/04/2021.
[262] Déclaration de M. Nizar Baraka, ministre des Finances, le 16 Mai 2013 à l'occasion de l'inauguration du nouveau siège de la société.

croissante. La figure suivante présente l'évolution des IDE dans le secteur immobilier (IDEI) entre 2011 et 2021.

Figure N°11 : Investissements Directes Etrangers à l'Immobilier (2011-2021)



Source [263]: Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de l'Office des Changes

(*) : Chiffre révisé. (**) : Chiffre provisoire

Ainsi, si l'évolution des IDEI a connu une quasi-stagnation entre 2011 et 2013 située entre 7.33MMDHS et 8.12MMDHS, elle va connaitre une évolution importante entre 2014 et 2017 pour atteindre un pic de 11.23MMDHS en 2015. Les IDEI enregistreront une baisse entre 2018 et 2021 pour se situer aux alentours de 7MMDHS en moyenne avent 2020. En effet, cette année a été marquée par une chute vers 5.77MDHS seulement à cause de la crise liée au Covid-19, mais va renouer avec la hausse depuis 2021.

4 Divers corps de métiers entrant dans la production de logement

La productivité dans le cadre est à approcher sous deux volets. Le premier concerne un focus sur la structuration du secteur, tandis que le deuxième concerne les interdépendances qui existent entre la production de logement, proprement dite, et les différents domaines d'activités qui interfèrent avec elle.

4.1 Focus sur la structuration du secteur de production de logement

Dans cette section nous allons nous intéresser à la place des deux secteurs de production de logement, à savoir : le secteur formel et informel, dans le secteur de BTP.

4.1.1 Le secteur formel dans le BTP

Selon Ubifrance[264], l'agence française pour le développement international des entreprises, le secteur de BTP au Maroc, en 2014 compte environ 60 000 entreprises, dont une majorité opère dans le domaine de la construction (58 % environ). Cependant, l'informel domine le segment de

[263] MATUHPV, DPI, Tableau de bord du secteur de l'immobilier. Juillet 2022. P.9
[264] UBIFRANCE, Fiche Marché, le BTP au Maroc, 2014. P.1.

l'habitat privé. Seules 5 000 entreprises seraient structurées et localisées. 22 % de ces entreprises réalisent 80 % du chiffre d'affaires du secteur.

L'Etat marocain est un important pourvoyeur d'activité puisque 80 % des marchés publics sont dédiés au secteur du bâtiment et des travaux publics. La construction des travaux de gros œuvre en bâtiment et les travaux spécialisés (second œuvre) de génie civil sont les deux segments porteurs de cette branche.

Dans le segment de l'habitat[265] privé, l'auto-construction représente plus de la moitié des unités réalisées chaque année. Elles sont organisées et sont constituées en quasi-totalité des PME dont les deux tiers sont actifs en bâtiment et le tiers restant dans les travaux publics.

Tableau N°15 : Répartition de la construction de logement (sur 100 000 logements)

Type d'opérateur	Pourcentage %
	2011
Entreprises non réglementaire	15%
Opérateurs publics	20%
Auto-construction	55%
Promoteurs privés	10%

Source. MHUAE. Immobilier 2020. Eléments de prospective. 2011.

Le secteur connait depuis plusieurs années un début de structuration et de qualification/classification de 1323 entreprises par le MHUAE sur 24 secteurs[266] , malgré que le tissu formel Marocain des entreprises reste marqué par le fait que :

- Les entreprises de Travaux Publiques sont les plus structurées et qui connaissent la plus forte croissance au cours des dernières années ;
- Les entreprises de Bâtiment ont connu une croissance favorable avec les projets de logements sociaux en relation avec les programmes publics en la matière ;
- Les entreprises hors entreprises de "gris" (Gros œuvres, étanchéité, revêtement...) sont faiblement intégrées.

Il est donc, évident de relever le constate suivant :

- La part de l'informel et prépondérant dans le secteur de BTP surtout en Bâtiment, notamment pour ce qui est des entreprises de seconds œuvres ;
- L'existence d'un nombre important de PME non structurées ;
- Nécessité d'améliorer la formation des compétences à destination de la main d'œuvre active dans le secteur immobilier pour booster le taux d'encadrement dans les chantiers de BTP.

Cependant, la faiblesse de structuration du secteur de construction entraine une importante perméabilité avec le secteur informel, d'où la fragilité des conditions de travail de cette frange d'employés qui représentent une part importante des emplois du secteur.

[265]MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011. P.143
[266]MHUAE, tableau de bord du secteur, 2008. P.11.

4.1.2 Le secteur informel dans le BTP

Le secteur de BTP connait l'existence de 40 000 entreprises informelles (constituées en majorité des Tacherons et Petites Entreprises (TPE), actives dans l'immobilier résidentiel essentiellement[267]. Il est le secteur le moins représenté en termes d'Unités de Production Informelles (UPI), avec 5% du nombre total des entreprises informelles. En terme d'emploi, le nombre d'emplois informels dans ce secteur est estimé à 6% du nombre total des emplois informels totaux.

En entre 2000 et 2007, les emplois informels[268] ont connu une nette régression. En effet, en 2007 ils représentent 17% des emplois du secteur, contre 25% en 1999/2000. Par contre les emplois formels ont connu dans cette même période une nette progression de 50%, contre 8% pour les emplois informels.

La branche informelle du BTP est de plus en plus structurée, en raison de l'augmentation des Unités de Production Informelles (UPI), qui disposent de la patente, et qui sont passées de 3.5% du nombre des unités de productions total en 2000 à 6% en 2007. En outre, la branche informelle du BTP concentre le plus grand nombre de salariées (et /ou employés), avec 33% de personnes actives dans les UPI de BTP ont ce statut.

La forte présence de l'informel dans le secteur de BTP se traduit selon la FNBTP, selon le rapport du MHUAE[269], par 80% de production de logements à l'échelle nationale. Cette prépondérance des entreprises informelles est due en partie, à la faiblesse d'investissement de la part du secteur formel en raison de manque de visibilité de l'évolution du secteur (à l'image de ce qui s'est passé à l'occasion de la loi des finances 2008). En outre les acquéreurs ne bénéficient que peu des lois en leur faveur, ce qui encourage l'auto-construction et le recours au secteur informel, encouragé par la concurrence sauvage en défaveur des PME.

Le retard dans l'adoption de la normalisation du secteur de la construction, notamment en matière des logements sociaux, joue en défaveur de la structuration du secteur de logement, ce qui influence la sécurité sur chantier et la qualité des constructions malgré les efforts de l'Etat de mettre en place des cahiers des charges obligeant les promoteurs immobiliers à garantir un standard minimum de qualité dans les logements produits. Ces efforts resteront loin de satisfaire les exigences d'une demande de plus en plus exigeante.

Le secteur est caractérisé par une forte auto-construction et fait souvent appel à la sous-traitance de petites entreprises non réglementées (Tâcherons ou Mâallems). D'où, la nécessité de la structuration des chantiers de construction, avec l'exigence d'un minimum d'encadrement :

- BET spécialisé pour le suivi technique des travaux (pour les travaux de viabilisation des lotissements et génie civil) ;
- Architecte pour le suivi architectural et ordonnancement des tâches ;
- Bureau de contrôle et laboratoire agrées, pour assurer la qualité des plans et des travaux réalisés.

4.2 Les divers domaines d'activités en relation avec le secteur de la production de logement

[267]MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011.P. 148.
[268] Ibid. P.149.
[269] Ibid. P.150.

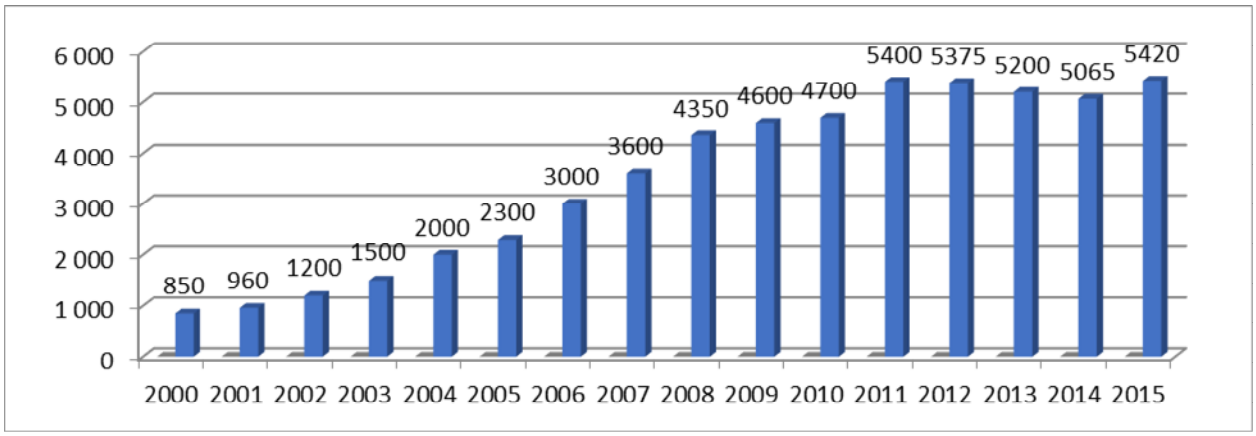
En remontant la chaine de la promotion immobilière, nous pouvons décliner les domaines d'activité en relation avec le secteur immobilier en six grandes filières[270], à savoir :

4.2.1 Les producteurs des matériaux de construction

Les grands métiers qui entrent dans de production des matériaux de construction englobent les métiers suivants :

- **Les cimentiers**, organisés dans la Confédération Nationale des Cimenterie (CNC) : les quatre premiers producteurs marocains, à savoir, Lafarge ciments, Ciment du Maroc, Holcim et Asment Temara détiennent 92% de parts du marché[271]. D'après le même rapport, le secteur national serait divisé en trois blocs régionaux, le premier, dit« le plus porteur » représente 62% de la consommation globale de ciment et engloberait la région de Casablanca, la zone du Nord ainsi que la zone de l'orientale. Le second bloc, appelé «le marché moyen », engloberait les régions Fès-Boulmane, Meknès- Tafilet, Doukkala Abda et représente 34% de la consommation. Quant au troisième bloc, qualifié de « faible », se limiterait à 4% de la consommation et représente une zone beaucoup plus vaste, s'étendant vers les provinces du sud;
- Les Producteurs du Béton Prêt à l'Emploi (BPE) : c'est un marché qui commence à prendre de plus en plus de la place dans le secteur de BTP ces dernières années. En effet, entre 2000 et 2015, le volume du BPE dans la production du béton est passé de 850 Km^3 à 5420 Km^3 ;

Figure N°11 : Evolution de la consommation du BPE au Maroc entre 2000 et 2015 en Milliers de mètres cubes

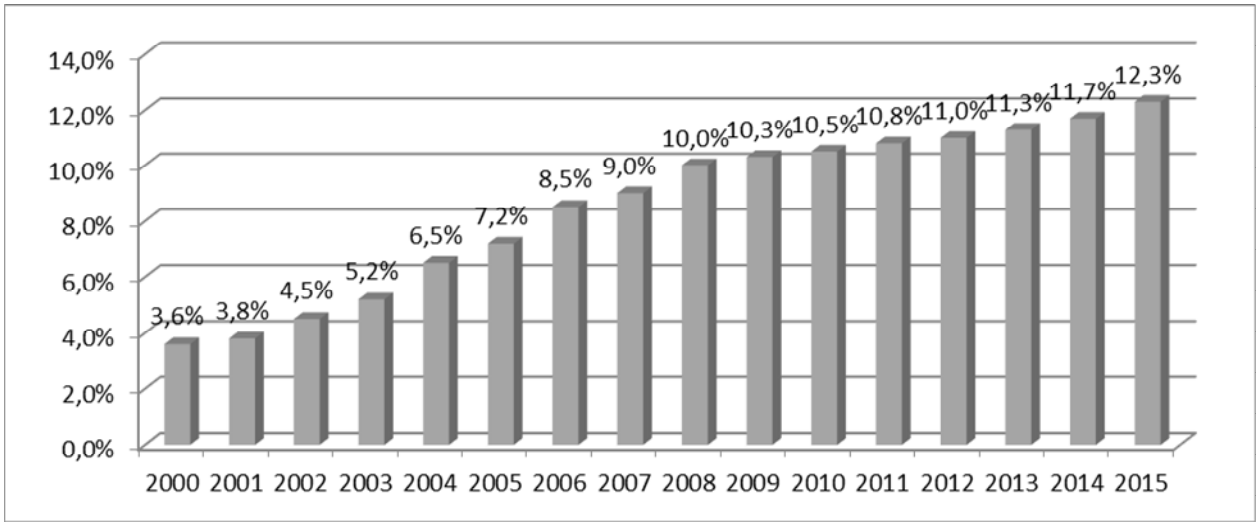


Source : IMANOR – AMBPE. 2016

Pour apprécier la part du BPE dans le volume total du béton consommé sur les chantiers BTP, le graphe suivant retrace cette évolution depuis 2000. On remarque la corrélation forte entre l'évolution de la consommation du BPE et celle de sa part dans le Béton total, ce qui montre une orientation progressive du marché de la construction vers la consommation de plus en plus du BPE.

Figure N°12 : Taux de pénétration du BPE dans le Béton Total au Maroc entre 2000 et 2015

[270] MHUAE, Immobilier 2020, éléments de prospective.2011. P.142-157
[271] Crédit du Maroc, Bilan Annuel Marché d'Actions. 2012.



Source : IMANOR – AMBPE. 2016

En 2015, le volume de BPE pénétré dans la chaine de production est de 5.42 millions de mètre cube soit 12.3% de la quantité utilisée sur le marché de la construction, ce qui met en exergue la prédominance du béton préparé sur chantier, soit par les centrales à béton comme c'est le cas pour les grands projets de construction des GGP ou par les bétonnières manuelles et auto-bétonnières, utilisées largement chez les PMP.

- Les producteurs d'Acier, domaine qui connait une concurrence de plus en plus rude, malgré que la production est dominée par la SONASID. L'acier fabriqué au niveau national à destination du secteur immobilier est de trois formes principales : Rond lisse, Haute adhérence et Treillis soudé. Cette industrie connait l'existence de 5 opérateurs dominés par la SONASID à laquelle est associée la SNI, la holding de la famille royale, est en pleine tempête avec des résultats déprimants et un marché mondial laminé par la baisse de moitié des prix en une année. La SONASID, dont le chiffre d'affaires a fondu en 2015, avec un recul de 17% comparativement à 2014 est victime autant de la concurrence locale avec l'autre producteur marocain, Maghreb Steel, spécialiste de la production de tôles laminées, que de la baisse de moitié du cour de l'acier sur le marché mondial[272].
- Les producteurs des Briques (Briqueterie), domaine qui connait une concurrence de plus en plus rude ce qui influence la qualité du produit final. Une simple visite auprès des revendeurs de ce matériau suffit pour se rendre compte de la multitude des choix disponibles avec une variété notoire dans le prix appliqué selon la provenance de la brique.

Concernant les matériaux utilisés en second œuvre (finition), par exemple : marbre et céramique, ils sont importés à grande échelle, contre les appareils sanitaires, dont 62.5% de la production nationale est destinées à l'export[273].

4.2.2 Les métiers d'Aménagement /Développement ou Aménageur/ Développeur

On entend du terme aménageurs dans le domaine de l'immobilier, les métiers qui ont trait aux travaux d'aménagements des grands projets immobiliers en particulier et de BTP en général. Les principaux métiers qui entrent dans ce domaine sont :

272http://www.maghrebemergent.com. Maroc - Les sidérurgistes laminés par la baisse des cours mondiaux de l'acier .25/03/2016.

273MHUAE, Immobilier 2020, éléments de prospective.2011. P.145.

- Les aménageurs ou les entreprises qui travaillent dans ce genre de travaux de viabilisation de terrains ;
- Les Bureaux d'Etudes Techniques (BET) : Génie civile, Electricité, Hydraulique, Télécommunication, Topographes, …etc.
- Les métiers de Développement ou Développeurs : Le métier de développeur dans le secteur immobilier, consiste en la conception des projets immobiliers, et ce depuis la naissance de l'idée chez le promoteur immobilier, en passant par l'architecte qui donnera du volume et de la consistance à l'idée du promoteur et jusqu'à l'entrepreneur qui procédera à la concrétisation du projet, sous le contrôle et suivi de BET spécialisés. Donc les différentes parties prenantes développement dans le domaine de l'immobilier sont :
    - Le Promoteur Immobilier, qui en tant qu'aménageur peut aussi être développeur et assurer la production de ses projets immobiliers ;
    - L'Architecte : selon le site du Conseil National de l'Ordre des Architectes du Maroc, il existe au Maroc 2700Architectes exerçant dans le secteur privé et 870 exerçant dans le secteur privé. En 2008, 905.000 emplois formel sont créés, dont 870.000 sur le créneau de l'emploi dans la construction et services associés. Par conséquence, si on rapporte le nombre d'architectes au nombre d'emploi crées dans la production de logement on arrive à peine à 1 Architecte pour chaque 435 ouvriers, ce qui représente un taux d'encadrement faible pour le secteur ;
    - Les Bureaux d'Etudes Techniques (BET) spécialisés dans le suivi et le contrôle de qualité des travaux (Bureaux de contrôle, laboratoires, BET/OPC[274]). Les BET sont au nombre de 600 en 2007 à l'échelle nationale (160 seulement sont agrées par la Fédération des Bureaux d'Etudes de Conseil et d'Ingénierie FBECI);
    - Les Entreprises, qui réalisent les travaux de construction des projets immobiliers, directement ou indirectement à travers des sous-traitants réglementaires ou informels, sur la base des dossiers techniques et d'un cahier des charges pour les Grands Groupes de promoteurs ou d'un simple contrat pour les PMP. En 2007, 700 entreprises sont considérées actives dans la production des matériaux de construction. Pour ce qui est des entreprises actives dans les travaux de BTP, on recense en cette année 50 000 entreprises, dont 5000 sont structurées. 3350 d'entre elles sont actives et engagées dans la construction et 1500 sont actives comme promoteurs (dont 500 sont inscrites à la FNPI). Entre 2000 et 2007, on compte près de 15.5 millions de mètres carrés couverts autorisés par an, dont 55 500 logement construits par an dans le cadre informel et d'auto-construction.

4.2.3 Le métier de Marketing et Commercialisation

Parmi les métiers incontournables dans le secteur immobilier, on trouve le métier en relation avec le marketing et la commercialisation. Ce métier est exercé par une panoplie d'intervenants selon le cas du projet, à savoir :

- Le Promoteur immobilier qui fixe les marges et le Prix de vente final, et parfois le noir à imposer aux acquéreurs pour contourner les mesures fiscales imposables. Il fixe aussi dans le cas des GGP le budget de publicité et son contenu. Pour les PMP, on se contente de distribution de brochures ou dépliants et quelques affiches à proximité de leurs projets ;
- Les agents immobiliers comme intermédiaires dans la commercialisation, notamment pour les Petits et Moyens Promoteurs ;

[274] OPC, BET chargé de l'Ordonnancement, Pilotage et Coordination des travaux.

- Les Notaires : pour conclure les actes de ventes et surtout pour assurer la condition de bénéficier le promoteur immobilier de la part de TVA sur l'achat d'un logement social, conformément aux conditions exigées par la Loi de Finances 2010 en la matière.

4.2.4 Le transport et la logistique comme propulseur de la production de logement

Cette filière de transport et de logistique à l'image de ce qui précède, est exercée au même temps par des entreprises spécialisés dans le logistique quand il s'agit de GGP, ou est confiée à un simple transporteur informel qui se charge de la livraison à titre d'exemple du sable, des graviers et autres d'après les enquêtes réalisées.

Les professionnels de ce métier sont mandatés aussi pour le transport des matériels diverses et fournitures à pied d'œuvre, et aussi pour l'évacuation des déchets et produits de déblais sur chantier.

4.2.5 La Formation locomotive de l'innovation et de l'encadrement du secteur

Comme tout secteur d'activité, le secteur de l'immobilier demande une main d'œuvre qualifiée et un encadrement efficace. Au Maroc, la formation des compétences requises dans le domaine du BTP est partagée entre :

- Les Ecoles de formations supérieurs et différentes Universités, à l'échelle nationale forment des Ingénieurs, toutes spécialités confondues, des Architectes et cadres supérieurs dans les métiers de BTP (Licences professionnelles et Masters Spécialisés) ;
- L'office de la Formation Professionnelle et de la Promotion de Travail (OFPPT), et écoles (publiques et privées) assimilées formant des Techniciens Spécialisés, Techniciens et autres dans les Métiers du BTP.

4.2.6 Le métier de Gestion et service

La gestion et services après-vente liés au secteur immobilier est un métier qui englobe les intervenants suivants :

- Le Promoteur immobilier propriétaire du bien immobilier qui peut gérer directement son bien, notamment pour les projets des petits et moyens promoteurs immobiliers ;
- Les agents immobiliers qui peuvent assurer ce rôle de gestionnaire du bien immobilier, notamment pour les Petits et Moyens Promoteurs immobiliers (PMP);
- Les Gestionnaires Privés (boites spécialisées dans la gestion des équipements spécialisés rattachés à un projet immobilier, exemple : Aquaparc, Centre Commercial, Syndic d'immeubles, …etc. c'est le cas des grands projets réalisés par des Grands Groupes de Promoteurs immobiliers (GGP) publics ou privés.

5 Conclusion

En guise de conclusion, et en prenant en considération l'ensemble des indicateurs résultant de l'analyse effectuée, tout au long de ce chapitre, du système de production du logement social formel, nous pouvons affirmer que la promotion immobilière au Maroc occupe une place importante dans l'économie nationale, quoique les faiblesses structurelles dont elle souffre ne sont pas en mesure de se rétablir sur le court terme.

De surcroit, la construction des logements sociaux qui constituaient jusque-là un refuge contre la crise pour les promoteurs immobiliers marocains, semble être pris à contre-pied par la chute des productions et par le mode de production caractérisé notamment par la recherche des promoteurs immobiliers à diminuer le cout de production par la diminution des charges : baisse du taux d'encadrement, faible taux d'industrialisation, exploitation des niches informelles de production, …etc. Ceci est appuyé par un constat alarmant : des villes comme Casablanca, Kenitra ou Tanger se retrouvent avec des stocks énormes de logements sociaux non encore commercialisés après plusieurs années de leur construction.

De facto, des promoteurs immobiliers marocains estiment que le secteur est frappé d'inertie depuis 2012. Cité par La Vie Eco, Youssef Ibn Mansour, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), estime que le secteur est encore loin d'une configuration de redémarrage. "Les professionnels reportent leurs décisions d'investissement par manque de confiance en l'avenir et cela devrait se prolonger", ajoute-t-il. Situation aggravante, les banques jouent la prudence, ce qui se traduit par leur faible implication dans l'octroi de crédit à la promotion immobilière.

Pour le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville (du gouvernement de Saad-Eddine ALOTHMANI), Nabil Ben abdallâh, il s'agit d'une part d'éviter une crise immobilière qui serait provoquée par le stock de logements réalisés et invendus. D'autre part, il faut saisir les atouts qu'on a déjà exposé plus haut afin de relancer ce secteur de production de logement social formel.

L'industrialisation progressive est volontariste de la promotion immobilière, adossée à un encadrement efficace des employés dans le domaine, étoffé par un engagement plus souple du système bancaire dans le financement de la production en plus d'un meilleur accompagnement de l'expertise technique qu'il faut, seraient des pistes sur lesquelles pourront être bâties les politiques publiques de logement social formels dans l'avenir en particulier et la promotion immobilière en générale.

De ce fait, il serait intéressant après l'exposé de cet état du système de production de logements sociaux formels, d'entrer plus dans les détails, afin de voir en réalité sur le terrain: qu'il est le processus de concrétisation des projets de logements sociaux formels par les promoteurs immobiliers et quelles sont les filières de production de ce type de logement en se basant sur l'analyse de quelques projets choisis comme cas pratiques pas seulement dans notre aire de l'étude (trois projets), mais aussi par l'analyse de la situation dans d'autres projets à l'échelle nationale (Tanger, Tétouan ; Larache, Ain Atiq et Ifrane) pour pouvoir aboutir à des résultats plus au moins aptes à être généralisés à 'ensemble du territoire national.

Chapitre N°3: Processus de production du logement social formel et analyse des structures sociales des filières de productions

1 Introduction

La logique du marché de production de logement social formel repose sur la notion de ‘’champ de forces’’[275] et des lois générales de son fonctionnement. L’espace du champ se définit par ‘’la structure de la distribution’’[276] de ses atouts spécifiques entre les différentes catégories sociales concernées par ce marché.

Ainsi, la résorption du déficit en matière de logements, nécessite non seulement la préparation de toute la plate-forme institutionnelle ou juridique et la mise en disponibilité de réserves foncières, mais surtout la maîtrise du processus de production susceptible de produire un logement décent dans le respect des normes, règlements en vigueur et en compatibilité avec les capacités financières et d’endettement, notamment de la population à revenu limité.

Cependant, la production de logement, et en particulier le logement social formel, est un long processus très complexe, de par les difficultés rencontrées lors du montage de chaque opération, son instruction et la coordination à mettre en place entre les divers intervenants dans chaque phase de réalisation du projet depuis la signature de la convention de réalisation du projet et jusqu’à la livraison du produit final clés en main au client final. Par conséquent, maîtriser le segment de l’offre de logement, veut dire essentiellement maîtriser le processus de construction par la recherche permanente de l’optimisation du coût de revient et l’assurance d’un minimum de qualité, d’habitabilité, d’hygiène et de confort à garantir dans le produit mis sur le marché.

Cette maîtrise s’étend à la définition des procédés de construction, au choix des matériaux utilisés, à leur mise en œuvre, à la gestion, à la planification et à l’ordonnancement de l’ensemble des phases de l’opération. Le rôle de l’Etat réside dans la définition des normes de l’habitat social selon des cahiers des charges destinées à cette catégorie de logement et dans le contrôle du respect de ces normes imposées aux promoteurs engagés à produire des logements sociaux formels de surface couvert entre 50 à 100 m^2, avec des dimensions de pièces et dépendances déterminées pouvant subvenir aux besoins d’une population à revenu modeste.

Or, la construction des logements sociaux nécessite une très bonne connaissance des outils de montage et de mise en œuvre des projets de production de logements sociaux formels, notamment en ce qui concerne le processus de construction sur lequel le professionnel ou le promoteur immobilier devrait se baser. Il est aussi du même ordre d’intérêt que les hommes de l’art (architecte et BET spécialisées), les producteurs de matériaux de construction, Industriels et Entrepreneur de construction fassent preuve d’innovation et d’apporter leur savoir-faire technologique et expérience pour tendre vers l’optimisation du coût au profit du promoteur immobilier d’une part et de permettre à la population à revenu limité d’habiter dans des conditions satisfaisantes de l’autre.

L’atteinte de ces objectifs, demande la convergence des quatre axes d’intervention complémentaires suivants :

[275] Pierre BOURDIEU, "les structures sociales de l’économie", Seuil, Paris, 2000. P.72
[276] Ibid. P. 72.

1. L'optimisation au niveau de la conception architecturale, des structures porteuses et des prescriptions techniques imposées dans les cahiers des charges des opérations, qui est à la base de la définition de l'espace et du coût de réalisation ;

2. L'encouragement de l'utilisation des matériaux pouvant apporter une valeur ajoutée à l'ouvrage tout en étant économique, notamment les matériaux locaux ;

3. l'incitation des promoteurs immobiliers à utiliser de nouveaux procédés techniques, capable de stimuler une certaine forme d'industrialisation (qui veut pas dire le préfabriqué) qui, d'un côté, accélérera le temps de production, standardisera les méthodes de faire et instaurera de nouvelles techniques, et de l'autre être à la base d'optimisation aux niveaux technologique, utilisation de main d'œuvre qualifiée permettant de gagner en mise en œuvre et de faire des économies d'échelle par une répétitivité intelligente et innovante des tâches;

4. La rationalisation du processus de construction, d'organiser les taches, les planifier et les ordonnancer dans le temps et sur chantier. En effet l'Ordonnancement, le Pilotage et la Coordination (OPC) et la gestion du chantier a un impact substantiel sur le coût et sur la qualité des opérations de production de logements en général et des logements sociaux formels (LSF) en particulier.

Ce projet de recherche, ne prétend pas dresser un tableau de bord représentant les modes de faire le LSF au niveau marocain avec toutes ses spécificités, mais son objectif est plutôt orienté plus vers la compréhension des modes de faire le logement, à travers les cas étudiés et le degré de satisfaction des axes énumérés ci-dessus, selon une approche socio-anthropologique pratique et opérationnelle (analyse des actions et logiques des différents acteurs publics et privés et recueil des récits des différents intervenants aux niveaux des projets étudiés). Ainsi, notre approche s'est déroulée en deux étapes à travers lesquelles nous avons essayé d'éclairer le processus de réalisation du logement social formel et les filières de production qu'il englobe au Maroc :

- **La première étape**, concerne l'affinement de la méthodologie à suivre pour recueillir les données, la définition de paramètres et indicateurs qui constituent les outils d'analyse en relation avec le processus de production du logement social formel. Elle s'agit également d'annoncer les projets à étudier et l'identification des personnes ressources (différents responsables publics et privés et du corps des professionnels actifs directement dans la construction sur chantier);

- **La deuxième étape**, est l'analyse des projets choisis (réalisés par un certain nombre d'établissement publics et privés), en plus de l'analyse de la documentation recueillie, à travers :

  - La définition des différentes étapes du processus de production du projet de LSF;
  - La présentation des différents intervenants dans cette production et leur logique d'intervention ;
  - La présentation des paramètres, indicateurs et facteurs qui agissent sur la qualité du logement social formel produit.

Il sera donc question au titre de ce chapitre de cerner les réalités et contraintes de la production du logement social formel en relation avec les exigences réglementaires, institutionnelles, socioéconomiques et de concurrence dans le secteur.

2 Qui réalise le logement social formel à l'échelle nationale ?

Avant d'interroger le processus de production du logement social formel, à travers l'examen d'un certain nombre de projets au niveau de notre aire d'étude, il serait de mise de questionner ce processus à l'échelle nationale à partir de la littérature existante, à savoir : les principaux ouvrages et rapports traitants du processus et des filières de cette production.

2.1 Qui fait le logement au Maroc ?

Dans son document de travail de 2010, la Caisse de dépôt et de Gestion[277], met en exergue un état de la réalisation des logements au Maroc, selon lequel, cette réalisation se répartit entre quatre filières de production:

- **La filière promoteur – entreprise organisée** qui réalise l'ensemble de la commande publique de logements et une partie des logements en immeubles ;

- **La filière promoteur-tâcheron** qui réalise une part de la production de logements en immeubles ;

- **La filière auto-promoteur-tâcheron** réalise la quasi-totalité des habitations de type marocain et des villas ;

- **La filière auto-constructeur-Mâallems** qui réalise une grande partie de l'habitat non réglementaire.

Selon ce rapport, le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Il montre aussi, en rapportant les données du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme en 2000, que ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat- Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) a été créée après 1990.

Selon l'annuaire des promoteurs immobiliers de la FNPI dans son édition 2010-2011, le nombre total de promoteurs immobiliers opérant sur les 16 régions du royaume dépasse 600 promoteurs publics et privés. C'est dans les régions du Grand Casablanca (167 promoteurs) et de Tanger-Tétouan (113 promoteurs) que se retrouvent le plus grand nombre de promoteurs à l'échelle national.

2.2 Qui fait le logement social au Maroc ?

Depuis la mise en place du programme d'habitat social en début des années 2000, avec des modalités nouvelles de production et un nouveau système d'incitations et d'exonérations fiscales, le nombre des promoteurs immobiliers signataires de conventions avec l'Etat s'engageant à produire des logements sociaux commercialisés au prix de 200 000DHS maximum n'a cessé de croitre depuis 2000. En effet, les promoteurs éligibles à ce programme doivent construire un minimum de 2500 logements sociaux de superficie comprise entre 50 et 100m^2 sur une période de réalisation de 5 ans à partir de la date de la première autorisation de construire.

Ces conditions excluent, de fait les petits et même les moyens promoteurs (PMP) qui à l'évidence ne peuvent pas se conformer à ces exigences sélectives. Donc cette production sera l'apanage des grands groupes de promoteurs immobiliers (GGP), bien sûr au côté des organismes sous tutelle (OST) publics attachés au ministère chargé de l'habitat.

La dynamique insufflée à la production de logement dès lors a connu à la fin de 2009, un ralentissement des logements sociaux crées, qui ne sont que le reliquat des programmes des conventions signées jusqu'à 2007 en raison de la suppression des incitations fiscales par la loi des finances de 2008. Cette panne intervient à un moment où les besoins en ce type de logement ne cessent de croître dans les différentes villes du royaume.

[277] CDG, le secteur immobilier marocain : état des lieux, enjeux et perspectives, Documents de travail. 2010. P.8.

Après de laborieuses négociations, notamment avec le ministère de finances, il semble que les opérateurs ont eu gain de cause, dans la mesure où une bonne partie de leurs revendications ont été intégrées dans la loi de finance 2010, dans le cadre d'un nouveau plan de relance du logement social au Maroc. En effet, un nouveau dispositif d'incitations et de mesures a pour ambition, à la fois, la relance de la production des logements sociaux et le traitement des dysfonctionnements qui ont marqué l'ancien programme de logement social. D'abord, les pouvoirs publics, en étalant ce dispositif sur une décennie de 2010 à 2020, donnent une visibilité aux opérateurs qui ne seront plus hantés par d'éventuelles remises en cause ou d'ajustement à la baisse des incitations fiscales à chaque élaboration des lois de finances annuelles. On peut résumer les mesures prises en la matière, comme suit :

- Le délai de concrétisation des conventions reste limité à cinq ans pour la réalisation des projets conventionnés ;

- La seconde mesure phare est celle d'abaisser le seuil des logements à construire à 500 logements, permettant aux PMP d'être éligibles au programme de production des logements sociaux formels et de bénéficier ainsi des incitations fiscales prévues ;

- Il s'agit en l'occurrence de l'exonération de l'IS/IR, de la taxe sur le ciment et des taxes locales. Dans le même sens, il sera désormais possible aux personnes physiques d'être admis aux programmes conventionnés du logement social, sans être pénalisés par le coût fiscal de la constitution d'une personne morale (T.P.I).

La possibilité donnée aux personnes physiques de produire des logements sociaux, avait comme conséquence d'encourager des propriétaires de terrains de se lancer dans la promotion immobilière, et d'intégrer les petites et moyennes entreprises dans la nouvelle dynamique de la production du logement social.

Sur les 600 promoteurs recensés dans l'annuaire des la FNPI, 4 seulement sont cotés en bourse de Casablanca, il s'agit de : Addoha, Alliances, CGI et Espaces Saada. En Bourse, hors Alliances, le secteur est peu volatil, en raison, d'après des professionnels, qui lient cela directement aux publications trimestrielles d'Addoha et Espaces Saada qui donnent de la visibilité sur l'activité (L'abondance d'informations réduit le stress du marché). Ainsi, nous pouvons le présenter leur situation boursière[278] disparate, comme suit :

- Addoha, selon bourse News, dispose de ratios de valorisation les meilleurs du secteur avec un P/E[279] sous 14 et un rendement de 6%, là aussi le plus élevé du secteur. Mais les préjugés sont forts. L'article ajoute selon les propos d'un interlocuteur du groupe *''qu'Addoha est le parfait exemple de la prime de risque élevée sur l'immobilier. Pourtant, les investisseurs se montrent peu exigeants envers le marché boursier dans sa globalité. Ce spread[280] ne sera favorable au secteur immobilier que si la Bourse poursuit la hausse entamée en 2016"*.
- Pour Alliances, le gérant explique l'extrême volatilité du cours (+180% depuis le début de l'année 2017) par deux phénomènes. Le premier, défavorable au cours, est que la société génère un petit bénéfice de quelques dizaines de millions de dirhams pour un chiffre d'affaires de plus de 1,5 MMDHS. *"C'est encore fragile et la réserve foncière est faible après restructuration, ce qui limite*

278 www.boursenews.com. Immobilier coté : Le marché en veut (toujours) plus. Mercredi 11 Octobre 2017.

279 Le PER ou P/E (Price Earning Ratio) est sans conteste l'un des ratios boursiers les plus utilisés. C'est le nombre de fois que le bénéfice par action est capitalisé dans le cours de l'action. Il sert surtout à comparer la valeur d'une société par rapport à ses pairs, à son secteur d'activité, ou encore à la situer par rapport à sa valeur haute et valeur basse historique. Plus le PER est élevé, plus la société est jugée « chère » en termes relatifs. Ainsi, un titre cotant quelques Dirhams peut être estimé plus cher qu'un autre qui cote plusieurs dizaines de Dirhams, mais dont le PER est moins élevé.

280 Spread est un mot anglais utilisé en finance qui désigne de manière générale, l'écart ou le différentiel entre deux taux. Sa définition précise varie en fonction du type de marché sur lequel on se trouve.

la marge de progression à moyen et long terme de l'opérationnel" selon un responsable du groupe. Le second phénomène, qui explique les pressions à l'achat est que la valeur revient de loin. Les rattrapages de cours sont souvent rapides et violents, ce qui plaît aux investisseurs privés mais pour les gestionnaires, il faut justifier le fait de courir derrière le cours.

- Quant au groupe Espaces Saada, beaucoup plus jeune en Bourse, il paye le prix d'un placement privé effectué en Pré-IPO[281]. Le promoteur croit que ceux qui ont participé au placement privé sont vendeurs à ces niveaux de cours. De plus le rendement est inférieur aux attentes, ce qui réduit le potentiel de la valeur à court terme. Plus bas, elle devient bon marché. Donc le cours stagne en attendant un changement de fondamentaux susceptible d'améliorer sa valorisation.

D'autre part, la question du foncier est décisive dans l'activité des ces géants de l'immobilier. En effet, le foncier est sans doute le point qui fâche le plus la communauté des investisseurs. La réserve foncière des promoteurs immobiliers, dont dépendent intimement les revenus futurs, ne se constitue plus à bon rythme. La vitesse de remplacement est faible et cela constitue un risque pour le secteur.

Alliances déstocke, depuis 2017, des terrains pour rembourser des dettes[282], alors que Espaces Saada annonce une réserve foncière stable à 1.000 ha au terme du premier semestre 2017. Addoha a dépensé, pour sa part, une envelope de 320 MDH pour un terrain à Dar Bouazza destiné au moyen standing et un autre à Errahma. Le groupe annonce que cette enveloppe couvre également la finalisation de l'acquisition d'une réserve foncière de 90 ha à Errahma. En somme, pas de quoi renouveler les besoins de cette machine de production géante. Le secteur, qui affiche une marge opérationnelle parmi les plus élevées du marché (19,4%), plus élevée que celle des mines selon les calculs des analystes d'Upline, risque de se heurter à une raréfaction du foncier et à un nouveau cycle lourd d'investissements.

Quant à la part de ces promoteurs immobiliers cotés en bourse dans les productions globales sur le marché des logements sociaux formels, à travers l'analyse de leurs rapports d'activités, nous remarquons que cette part est estimée à environ 50% de la production au niveau national en 2014. Concernant la territorialisation de leurs projets, ces derniers se situent essentiellement sur l'axe Rabat-Casablanca[283].

De ce fait, il est à remarquer l'opposition à l'échelle nationale liée au critère de taille des promoteurs immobiliers, d'une part les grands groupes de promoteurs immobiliers (GGP) et d'autre part les petits et moyens promoteurs (PMP). Par ailleurs, les GGP ont une activité à l'échelle nationale, possèdent généralement des produits standardisés et une grande flexibilité par rapport au marché. En termes de structure de l'emploi, ces grands groupes privilégient les cadres, ont recours massivement à la sous-traitance et possèdent une fonction commerciale très développée. Quant aux PMP, ils sont plus intégrés (effectif plus au moins stable), ont une implantation régionale et emploient principalement des ouvriers industriels et artisans. Ils ont donc une structure plus rigide, ce qui ne leur confère pas la réactivité adéquate, nécessaire à une bonne adaptation au marché.

A travers ce qui précède, et en relation avec la production des logements sociaux formels, il est de mise d'interroger l'interférence qui existe lors de la production de ce type de logement entre

[281] Le Pré-IPO, est une plateforme de financement participatif, ou crowdequity, créée par la banque d'affaires Invest Securities. Les investisseurs peuvent souscrire à des levées de fonds et devenir actionnaires des sociétés. Pré-Ipo se distingue cependant des autres acteurs du crowdequity.
[282] www.boursenews.com. Immobilier coté : Le marché en veut (toujours) plus. Mercredi 11 Octobre 2017.
[283] En comparant les données du MHPV, avec les données des rapports d'activités des promoteurs immobiliers cotés en bourse (ADDOHA, ALLIANCES, ESPACE SAADA et CGI) de 2014.

les professionnels formels et informels sur toute la chaine de construction. Notre objectif suivant et de savoir comment ces derniers cohabitent-ils au sein des projets ? Et comment les rôles sont-ils distribués entre eux ?

2.3 Le processus de construction des logements sociaux formels par catégorie de promoteur immobilier

Le processus de construction de logement, constitue un élément déterminant dans la production, car il donne une idée de l'efficience de cette production à travers les choix technologiques, le développement du savoir-faire et des compétences des ressources humaines mises en chantier.

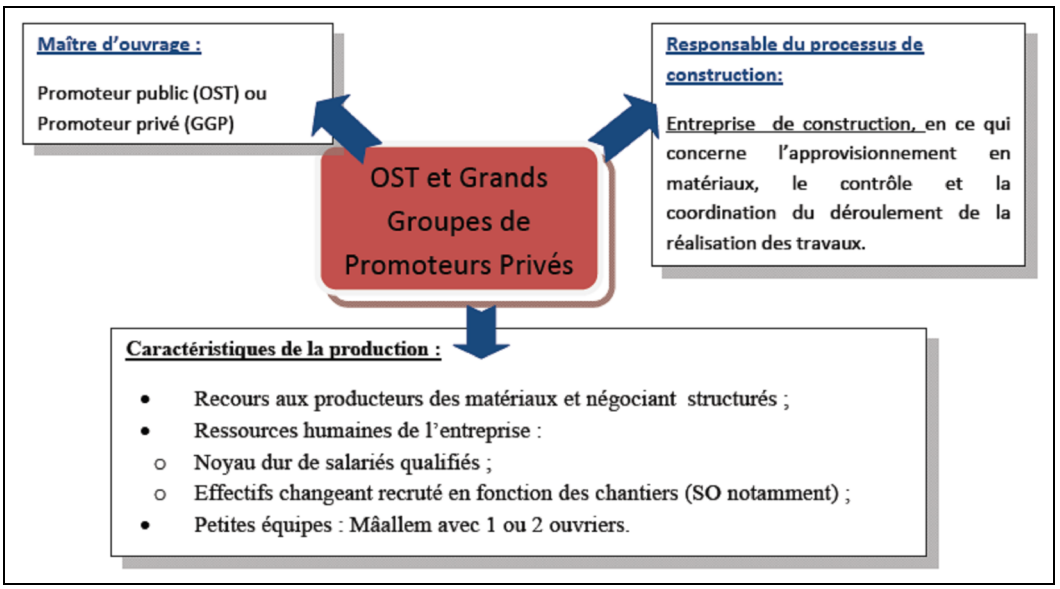
En outre, le processus de construction structure les relations interprofessionnelles dans la filière de production de logement. Cette structuration, en amont concerne l'organisation des relations entre les industries des matériaux de construction, négoces des matériaux et du système de financement de la production. En aval, la structuration permet d'éclaircir les rôles des différents acteurs de la production sur chantier et jusqu'à la livraison du produit fini, à savoir: les architectes, BET, BC, professionnels de commercialisation et clients,…etc.

Ci-après et sur la base de l'exploitation des données fournis par l'étude du MHUAE[284], nous allons essayer de schématiser les différents modèles de production des logements par catégorie de promoteur immobiliers.

2.3.1 La production par les Promoteurs immobiliers publics et Grands Groupes de Promoteurs privés

Dans le cadre des projets immobiliers réalisés par des Grands Groupes de Promoteurs (GGP) publics et privés, nous constatons que le processus de la production se déroule comme l'illustre le schéma suivant :

Figure N°13 : La production dans le cadre des établissements publics et GGP privés



Source : exploitation des données de l'étude : Immobilier 2020, éléments de prospective du MHUAE. 2011.

[284] MHUAE, Immobilier 2020, éléments de prospective.2011. P.155.

D'après les caractéristiques relevées du processus de production dans ce cadre, on peut dire que cette dernière est caractérisée par une forte articulation avec les secteurs structurés de matériaux et de BTP, en raison du contrôle exercé sur les projets concernés, vu qu'ils sont suivis par des commissions de suivi qui exigent la présentation d'un certain nombre de documents de suivi de la qualité de la production selon les CPS[285] , notamment :

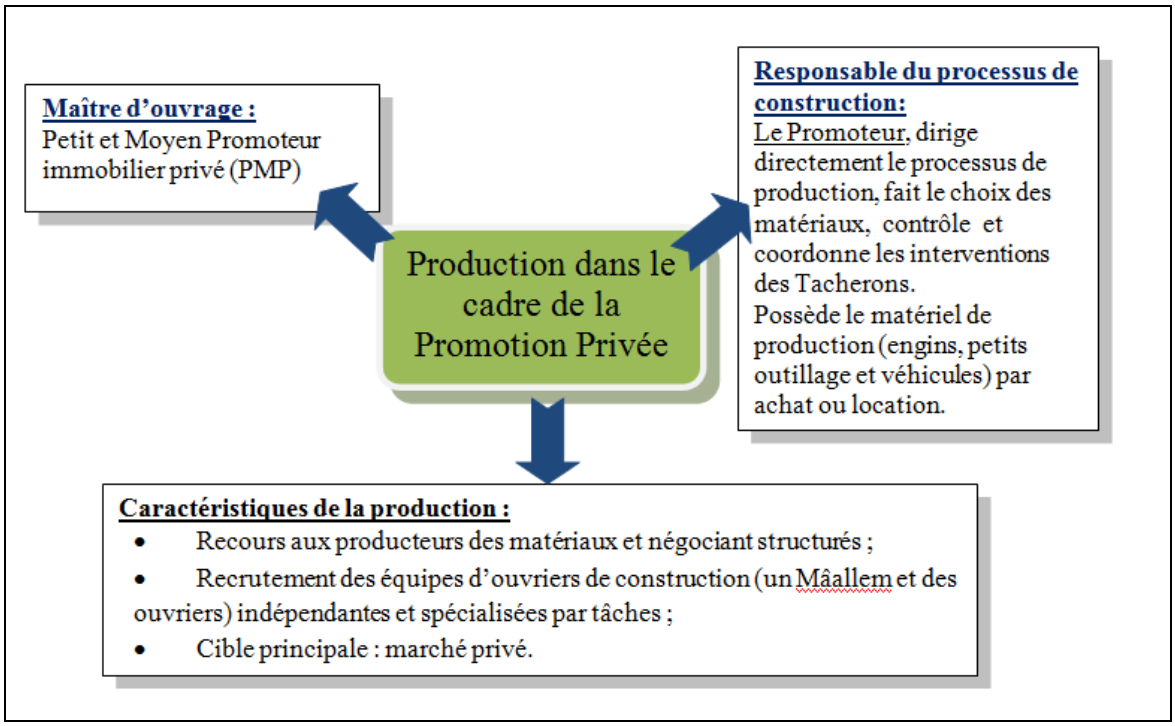
- Des essais d'agrément des matériaux concernant leur Provence (carrières, usines, fournisseurs, …etc.) ;
- Essais d'agrément et de recettes pour le suivi périodique de la qualité des matériaux, (selon les CPC et DGA)[286];
- Exigence de la délivrance d'attestation de conformité et de garantie des fournitures (exemple : certificat de qualité du ciment, d'aciers, des tampons des regards, des buses, de l'identification des matériaux de construction, …etc.).

Cette forme de production est aussi caractérisée par la faible stabilité de la main d'œuvre, recrutée à l'occasion de chaque projet, pour se joindre au noyau dur des employés constants de l'entreprise de construction.

2.3.2 La production dans le cadre de la Petite et Moyenne Promotion immobilière Privée

Dans le cadre des projets immobiliers réalisés par les Petits et Moyens Promoteurs immobiliers (PMP) privés, nous pouvons schématiser le processus de la production de logement comme suit :

Figure N°14 : La production dans le cadre la promotion immobilière privée



Source : exploitation des données de l'étude : Immobilier 2020, éléments de prospective du MHUAE. 2011.

[285] CPS : Cahier des Prescriptions Spéciales.
[286] CPC et DGA : Cahier des Prescriptions Communes et Devis Générale d'Architecture des travaux de BTP.

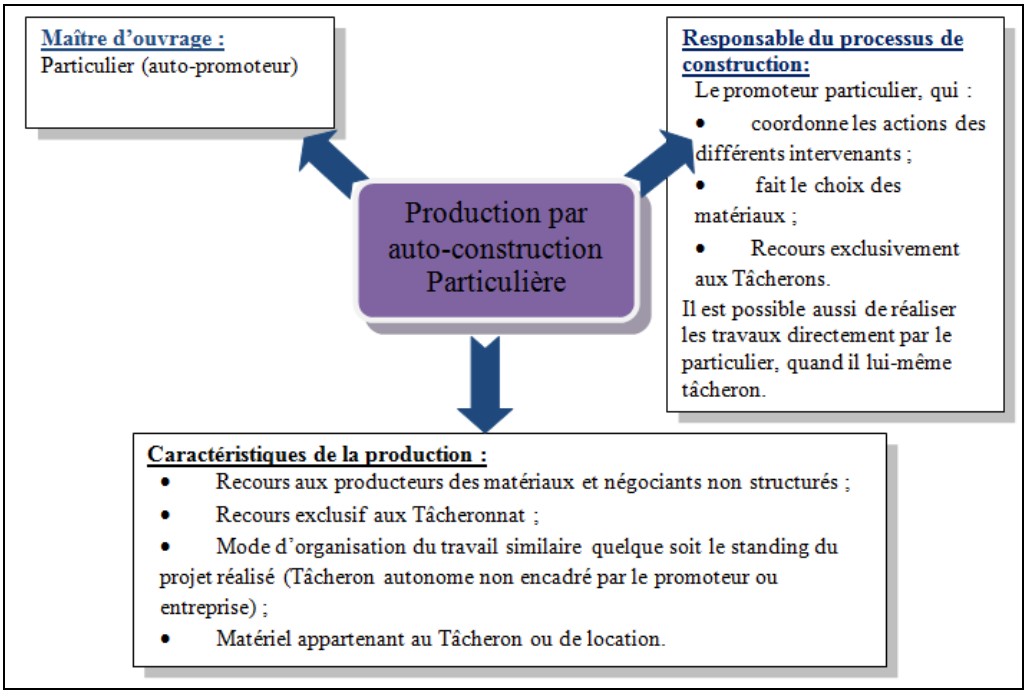
Ce processus de production connait aussi, plus que le mode précédent, une instabilité de la main d'œuvre, ce qui entraine une importante perméabilité avec le secteur informel. D'où la fragilité de leurs conditions de travail. En outre, il faut ajouter le fait que ce mode de production adopté par les PMP, est caractérisé par l'offre de faibles marges bénéficiaires en raison de la lourdeur du coût de production, notamment pour la production de logements sociaux formels. En effet, la cherté du foncier privé, la faible taille des projets réalisés et le coût élevé des charges de viabilisation du terrain sont des facteurs qui jouent en défaveur de cette catégorie de promoteurs immobiliers.

Par conséquent, les promoteurs en question essayent de maximiser leur bénéfice en réalisant des gains au niveau de la main d'œuvre moins qualifiée et au niveau de l'achat des matériaux (grignoter sur la qualité), sans oublier la pratique du ''noir'' lors de la commercialisation des logements sociaux formels réalisés.

2.3.3 La production dans le cadre de l'auto- promotion

Pour ce qui est de la production dans le cadre de la promotion particulière ou auto-promotion, les grandes lignes de ce mode de production peuvent-être présentées dans le schéma suivant :

Figure N° 15 : La production dans le cadre de l'auto-construction



Source : exploitation des données de l'étude : Immobilier 2020, éléments de prospective du MHUAE. 2011.

De ce qui précède, on relève dans le cadre de ce mode de production un recours important au secteur informel, que ce soit pour l'approvisionnement en matériaux de construction ou du côté de l'organisation du chantier qui dépend de la disponibilité financière du particulier ou de l'auto-promoteur. En effet, ces projets sont généralement réalisés en l'absence d'un contrôle stricte et d'encadrement technique par les experts en la matière.

Par conséquence, on conclut que ce mode est très compétitif par rapport aux autres modes déjà présentés, vu les marges bénéficiaires supplémentaires que peut se faire l'auto- promoteur dans ce cadre de production en raison de l'exploitation au maximum de la niche informelle.

3 Méthodologie d'approche du processus et des filières de production du logement social formel dans le cadre des projets étudiés

Après avoir présenté un aperçu général sur le processus et les filières de production du logement social formel à travers l'exploitation de la littérature existante en la matière, il est temps d'appréhender l'état de la question dans le cadre des projets étudiés et la décortication de leurs mécanismes.

De facto, il est primordial avant cela de présenter les éléments méthodologiques sur lesquels s'est basée notre approche. C'est une occasion aussi pour nous de présenter les projets étudiés, leur consistance et leur état d'avancement.

3.1 Présentation des projets étudiés

3.1.1 Justification de l'extension du nombre des projets étudiés à d'autres à l'échelle nationale

Il faut préciser qu'au départ l'objectif était de travailler sur les le grand Kenitra (commune de Kenitra et commune de Mehdya) comme espace d'étude pour des raisons pratiques et de faisabilité, ce qui implique le traitement de trois projets seulement : deux grands projets (celui d'Alliances Darna et d'Addoha) et un projet d'un promoteur moyen Nassim Al Bahr (Projet Nassim Al Bahr VI).

Or, avec l'évolution de la réflexion autour du sujet et en relation avec les résultats attendus de ce projet de recherche, nous avons procédé à la diversification des projets enquêtés pour couvrir d'autres villes à l'échelle nationale, notamment en relation avec ce volet du processus de production. Bien sûr la disponibilité de l'information et le rapprochement géographiques étaient des critères de sélection décisifs.

3.1.2 Les caractéristiques des projets étudiés

3.1.2.1 Localisation et classification des projets étudiés

De ce qui précède, nous avons opté pour l'intégration d'autres projets à ceux prévus initialement dans le Grand Kenitra, afin de garantir une certaine diversité des sites accueillant du logement social formel, en fonction de nos moyens d'investigation (temps, disponibilité de l'information, éloignement raisonnable et pertinence et diversité des cas proposés). Le choix des projets à étudier pour la vérification des hypothèses émises lors de notre projet de recherche est donc fait sur la base de plusieurs considérations, à savoir :

- **L'appartenance à l'aire de l'étude :** grand Kenitra constitué de la CU de Kenitra et de sa banlieue notamment la CU de Mehdya.
- **La diversité des projets étudiés selon les différentes catégories de Promoteurs :**
  - Promoteurs Publics et Promoteurs Privé ;
  - **G**rands **G**roupes de **P**romoteurs (**GGP**) ou **P**etits ou **M**oyens **P**romoteurs (**PMP**).
- **La variété spatiale** : le choix a tenu compte d'un certain nombre de projets appartenant à des espaces géographiques allant de grandes, moyennes à de petites villes.

Ainsi, nous avons intégré un projet entrant dans le cadre du partenariat Maroc -Arabie Saoudite, de la Société ASMAE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER (ASDI) à la ville d'Ifrane, un second en cours de construction par l'Agence des Logements et des Equipements Militaires (ALEM) à Tétouane, un troisième à l'entrée de la ville de Tanger en cours de construction par Al

OMRANE AL BOUGHAZ à la ville à Gzenaya, intitulé: Projet IBN KHALDOUN, un quatrième à Ain Atiq qui est un projet d'un PMP et un dernier dans la ville de Larache qui est en cours de réalisation dans le cadre de Partenariat Public Privé (PPP) entre AL OMRANE AL BOUGHAZ et un PMP. Evidements ce sont tous des projets de logement social formel et de FVIT (une partie du dernier projet).

Cette diversité de projets enquêtés dans le temps et dans l'espace nous espérons qu'elle sera à même, à la lumière des résultats obtenus, de donner un aperçu général et constituer une grille de compréhension du processus et des filières de production du LSF à l'échelle nationale.

En outre, et avant de passer à leur traitement, nous avons stratifié les projets étudiés en deux grandes catégories :

- **Projets réalisés par des GGP publics et privés :**

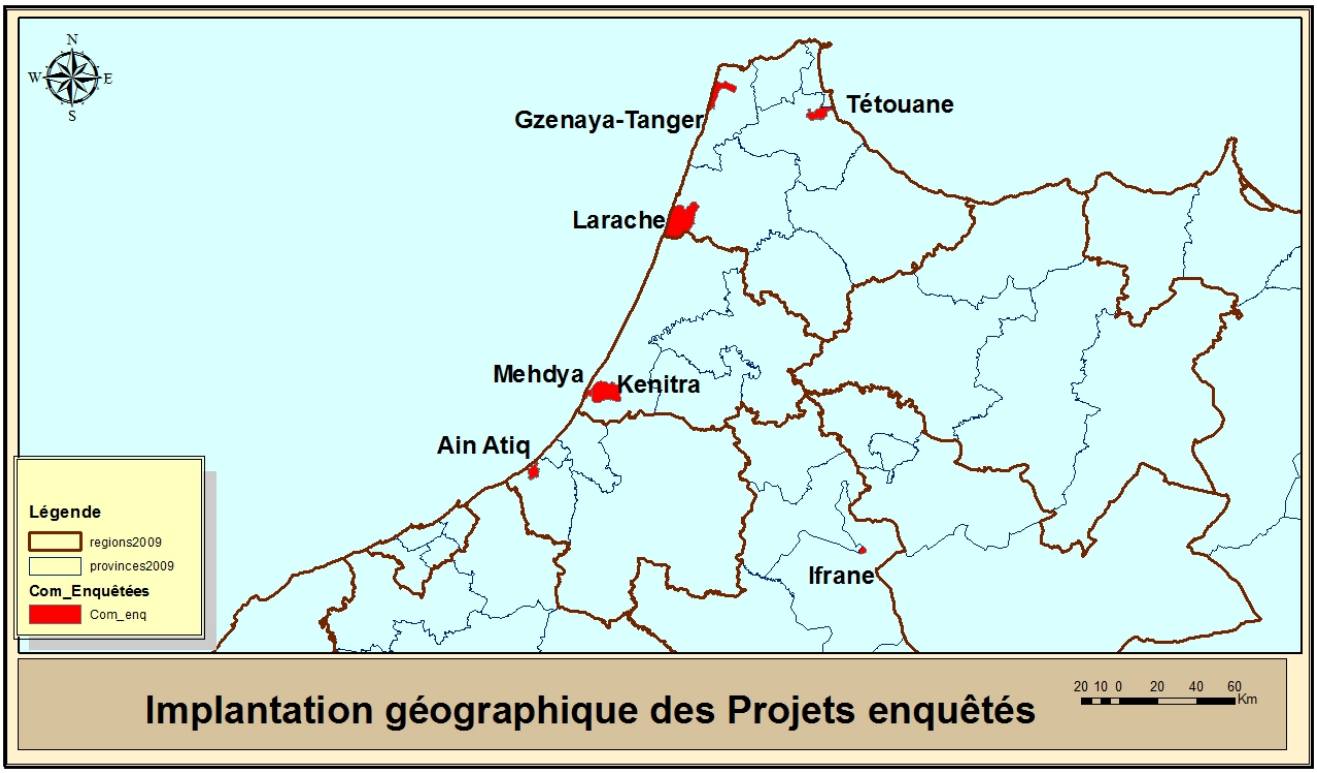
  - Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya (**GGP Privé**) ;
  - Projet les Résidences du Golf et Attaissir d'ADDOHA à Kenitra (**GGP Privé**) ;
  - Projet les Jardins d'Ifrane d'ASMAE Invest. À Ifrane (**GGP Privé**);
  - Projet PATRILOG de l'ALEM à TETOUANE (**GGP Public**) ;
  - Projet d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN à Gzenaya – Tanger (**GGP Public**).

- **Projets réalisés par des PMP :**

  - Projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra ;
  - Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq ;
  - Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) à Larache.

La carte suivante présente la situation géographique des projets enquêtés.

Carte N° 2 : Implantation géographique des projets enquêtés



Source : élaboration personnelle.

3.1.2.2 Des caractéristiques des projets étudiés

Dans le tableau suivant, nous présenterons en résumé pour chaque projet étudié lors de ce travail de recherche, la contenance physique en termes de logements sociaux à construire, ainsi que la désignation du promoteur et sa catégorie (GGP ou PMP).

Tableau N° 16 : Présentation de la contenance des Projets étudiés

N° Projet	Intitulé du Projet	Année de mise en chantier	Promoteur		Consistance du Projet
			Nom	Catégorie	
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche de 108ha). Mehdya**	**2009**	**Alliances Darna**	**GGP-Privé**	**5468 Logements sociaux : *F2 à190.000DHS : 2736 U * Mail Central 2932 U converti (LF 2010) en 2732U : F3 à 230.000 DHS : 1604 U. F4 à 250.000 DHS :1128 U**
2	**Projet les Résidences du Golf (y/c Attaissir) Kenitra**	**2008**	**Douja Promotion - ADDOHA**	**GGP-Privé**	**Logements sociaux : -7666 Type F2 et F3 (Superficie : de 45 à 56 m²) de 180.000 à 200.000 DHS -F4 à 250000 DHS : 8629U**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI -Kenitra**	**2010**	**Nassim Al Bahr**	**PMP**	**232 Logements sociaux.**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » Ain Atiq	2011	H3 Holding	PMP	530 Logements Sociaux
5	Projet les Jardins d'Ifrane –Immeubles Sociaux en (R+3) 23ha	2013	ASMAE Invest. Ou ASDI (société Maroco-saoudienne d'investissement)	GGP-Privé	- 540 Logements Sociaux de 54 à 62m². - 200 chalets.
6	Projet PATRILOG de l'ALEM -TETOUANE	Fin 2012	ALEM	Public	136 Logements Sociaux au profit du personnel des FAR
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN Bloc B, C et D Gzenaya - Tanger	2014	ALOMRANE	Public	384 Logements Sociaux + 54 Magasins
8	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) Larache	2014	ALOMRANE et COPREF	PPP-GGP public et PMP	-84 FVIT de 140000 DHS. -316 Logements Sociaux de 250.000 DHS - commerces au RDC.

Source : enquêtes réalisées.

Pour ce qui est de l'avancement des travaux de construction et de la commercialisation des LSF produits, le tableau suivant, présente la situation par projet étudié.

Tableau N°17 : Etat d'avancement des travaux et de la commercialisation des unités LSF par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Ville	Etat d'avancement des travaux	%	Avancement de la commercialisation
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). – Mehdya**	**Mehdya**	**Produits** : F2. à 190000DHS: 2736 U F3. à 230000à DHS: 1604U F4. à 250000DHS : 1128 U **GO et SO Achevés**	100%	100%
			Aménagements extérieurs F3/F4	70%	70%
2	**Projet les Résidences du Golf (y/c Attaissir) à Kenitra**	**Kenitra**	**Produits** : F2 et F3: 7666 U **GO et SO Achevés** **Projet** Attaissir : Ilot 1 & Ilot 4 F**4 : 3037** U **GO et SO Achevés**	100%	100%
			Pour les autres ilots (2 et 3) de type F4 : 5592 Unités.	Travaux non entamés.	
3	**Projet Nassim Al Bahr VI - Kenitra**	**Kenitra**	**Produits** : F3 à 250.000 : 232LS **GO et SO Achevés**	100%	100%
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq.	Ain Atiq	**Produits** : F3 à 250000 : 552 U **GO et SO Achevés**	100%	100%
5	Projet les Jardins d'Ifrane – Immeubles Sociaux en (R+3)	Ifrane	**Produits** : F3 Travaux **GO et SO Achevés**	100%	100%
6	Projet PATRILOG-ALEM	Tétouane	Travaux 136 U **GO et SO Achevés**	100%	100%
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -	Gzenaya -Tanger	**GO et SO Achevés**	100%	100%
8	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- LARACHE	Larache	**GO et SO Achevés**	100%	100%

Source : consultation des documents recueillis et exploitation des enquêtes réalisées sur le terrain.

Il faut signaler que jusqu'en fin 2020 seuls deux projets des PMP affichent un taux d'avancement de 100%. Il s'agit des deux projets : Nassim Al Bahr VI à Kenitra et au projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq, qui sont complètement achevés. En outre, les projets des GGP du grand Kenitra, avaient un taux d'achèvement partiel pour des parties des projets : Immobilier et Touristique d'Alliances Darna, ainsi que dans les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra. Les autres projets connaissaient à cette époque des taux d'avancement plus au moins importants. Mais avec l'approche de la fin de l'année 2020, qui marque la fin du dispositif des incitations fiscales instaurées au titre de la loi des finances 2010, les promoteurs immobiliers ont accéléré le rythme pour achever la réalisation de leurs projets et bénéficier desdites dispositions.

La même remarque concerne, le taux d'avancement de la commercialisation des projets de LSF. En général les projets de grande taille connaissent des difficultés en ce sens, ce qui se traduit par un temps d'attente plus long avant la liquidation des logements produit, contrairement à la situation des projets réalisés par les PMP qui écoulent leurs produits facilement, bénéficiant de l'avantage de leur situation privilégiée et de la meilleure desserte en équipements et infrastructures

de bases. En réponse à cette situation, on remarque que les GGP ont compris la leçon, notamment ADDOHA, qui ne lance plus désormais la production de nombre important d'unités logement et se contente ainsi du lancement des travaux par Ilot de quelques centaines d'unités dont la commercialisation sur plan dépasse 50%. C'est ce qui explique le taux d'avancement de commercialisation de 100% de la tranche du projet intitulée Attaissir à titre d'exemple.

3.2 Approche méthodologique

Pour ce qui est de la méthodologie d'approche, il faut distinguer les deux éléments suivants : le premier concerne la méthodologie et outils de collecte de données, adoptée afin de s'enquérir des réalités de cette production, tandis que le deuxième concerne les personnes ressources auprès desquelles se sont déroulées les investigations pour chaque projet à part.

3.2.1 Méthodologie et outils de collecte des données

Pour mener à bien notre étude sur le processus de production du logement social, il fallait au début construire et définir les contours du champ de connaissance auquel il faut s'intéresser précisément. S'il parait évident que la notion de production ne pose pas de problème face à sa teneur terminologique, qui veut dire, tout simplement comment le produit logement est-il produit en réalité ? Et qu'elles sont les étapes que doit parcourir un promoteur immobilier pour concrétiser son projet ?, il n'en demeure pas moins pour ce qui est des différents intervenants auprès desquels il faut recueillir les informations et données indispensables pour la mise au clair de ce processus de production, ce qui veut dire éclairer la 'structure cachée''[287] de cette production de logement social.

Ainsi, l'étude du processus et des filières de production du logement social formel dans le cadre des projets que nous avons choisi, s'est axée sur l'interrogation des modes de réalisation de ces projets sur le terrain, notamment en ce qui concerne les deux grands métiers, à savoir : les travaux Gros Œuvres (GO) et les principaux métiers des travaux Seconds Œuvres (SO). De ce fait, et afin de collecter les données escomptées, nous avons réalisé des entretiens auprès des différents promoteurs, entreprises de construction et intervenants sur les chantiers, contenant des :

- ''Enquête par entretien''[288] à travers un ''questionnaire''[289] avec des questions fermées et des questions ouvertes, auprès des différents intervenants : promoteurs immobiliers, entreprises de construction, différents intervenants sur chantiers, …etc. ;
- Recueil des récits de vie et ''observation directe''[290] des interviewés (directeur ou gérants d'entreprises de construction, tacherons et Mâallems), en tant qu'« information de première main »[291], pour relever les interrelations qui existent entre eux d'une part, et avec les promoteurs immobiliers de l'autres.

3.2.2 Personnes ressources par projet étudiés

La délimitation du cercle des personnes ressources se rapportant à chaque projet étudié, est une étape primordiale pour recueillir les données se rapportant à chaque projet.

Il est à noter que les entreprises en tant qu'« agents »[292] définis par une taille ou un volume et une certaine structure de leur capital déterminent et subissent la structure du champ économique,

[287] Edward T. Hall, La dimension cachée, Éditions du Seuil. 1971. P.72.
[288] Blanchet A. et Gotman A, l'enquête et ses méthodes- L'entretien, Edition Armand Colin.2007. P36-38
[289] Loubet Del Bayle J.L., Introduction aux méthodes des sciences sociales, Edition Edouard Privat.1978. P56-70
[290] Peretz H. Les méthodes en sociologie. L'observation, Edition La Découverte, Paris 2004. P.36-46
[291] NAVEZ-BOUCHANINE F. : Enquête, mode d'emploi, techniques et collecte de données, dans les études socioéconomiques. 1998. P 54-55.
[292] BOURDIEU P., "les structures sociales de l'économie". Seuil. Paris. 2000. P. 17

dans ce cas le champ de la production de logements sociaux. C'est-à-dire qu'elle subissent l'état du champ de forces existant sur place. Ces agents contrôlent ainsi une part du champ (ou sous-champ) c'est-à-dire du marché. Les forces associées à un agent, fonction de ses atouts (''strategic market assets'') ou facteurs différentiels de succès ou d'échec, dépendent étroitement de l'importance du volume et de la structure du capital (technologique, commercial, social ou symbolique).

D'autres « facteurs externes », liés à des exigences particulières, à des paramètres particuliers ou à des actions de l'un ou de plusieurs acteurs, peuvent transformer la structure du rapport de force mais seulement dans la mesure ou les challengers peuvent en tirer profit (niche de marché).

Par conséquent, et afin recueillir les éléments capables de nous aider à décortiquer les filières de production du logement social formel dans les projets étudiés il faut distinguer entre les personnes ressources dans le cas des projets réalisés par les GGP et ceux réalisés par les PMP. A cet effet, concernant les promoteurs immobiliers, nos sources étaient selon le cas : les Directeurs pour les PMP, et les chefs de projets ou leurs représentants pour les GGP publics ou privés. A cet effet, nous avons préparé des guides d'entretien à destination des interviewés, en leur laissant le champ libre de s'exprimer face à leur expérience dans la production immobilière, afin de comprendre le processus de production de leur projet depuis l'idée du projet et jusqu'à la livraison du produit fini.

Concernant, les entreprises de construction, Tâcheron ou Mâallem, nous avons essayé de ramasser un guide d'entretien, le maximum d'informations en relation avec la production de logement : leur relation juridique et financière avec le promoteur immobilier Maitre d'ouvrage, et les difficultés rencontrés lors des travaux de construction et les solutions adoptées pour les surmonter ;

Pour les administrations publiques (Communes, Agences urbaines, Inspections de l'Habitat, les Divisions de l'Urbanisme au niveau des provinces, …etc.) enquêtées dans le cadre de la production du logement social formel, un guide d'entretien a été adopté. Inutile de rappeler le rôle incontournable de ces administrations dans la vie d'un projet immobilier, notamment ceux des LSF. Ceci dit, ne pas prendre en considérations la perception de ces acteurs publics sur le processus de réalisation des Projets de LSF, serait équivalent à passer à côté de la réalité du secteur.

Le tableau suivant montre les différentes personnes qui ont fait l'objet d'enquêtes et d'entretiens par projet étudié, ainsi que les résultats attendus de chacun d'entre eux.

Tableau N°18 : Personnes ressources par projets concernant le processus et les filières de production du logement social formel

N° Projet	Intitulé du Projet	Personnes ressources	Apports attendu pour l'étude
1 et 2	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). - Mehdya**	**Chef du projet (représentant le promoteur immobilier)**	**Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet et parcours administratif du projet**
		Entreprise de construction	**Passation du marché et vécu de réalisation**
		Tâcheron-Mâallem	**Sous-traitance et rapport avec l'entreprise de construction**
	Projet les Résidences du Golf et Attaissir - Kenitra	**Etablissements Publics (Commune, Agence Urbaine, DU province, Régie de distribution AEP et Electricité, …etc.)**	**Respects des documents d'urbanisme et règlements en vigueur, procédure d'octroi des autorisations et appréciation sur le projet**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI -Kenitra**	**Promoteur / constructeur**	**Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet, parcours administratif du projet et vécu de la réalisation du projet**
		Tâcheron-Mâallem	**Sous-traitance et rapport avec le promoteur constructeur**
		Architecte (Co-promoteur)	**Les choix techniques et appréciation urbanistique du projet et vécu de la production**
		Etablissements Publics (Commune, Agence Urbaine, DU province, Régie de distribution AEP et Electricité, …etc.)	**Respects des documents d'urbanisme et règlements en vigueur, procédure d'octroi des autorisations et appréciation sur le projet**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq (Témara)	Promoteur	Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet et parcours administratif du projet
		Entreprise de construction	Passation du marché et vécu de réalisation
		Tâcheron-Mâallem	Sous-traitance et rapport avec le promoteur constructeur
5	Projet les Jardins d'Ifrane –Immeubles Sociaux en (R+3)-Ifrane	Chef du projet (pour le Promoteur)	Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet et parcours administratif du projet
		Entreprise de construction	Passation du marché et vécu de réalisation
		Tâcheron-Mâallem	Sous-traitance et rapport avec l'entreprise de construction
6	Projet PATRILOG-TETOUANE	Le responsable de la construction & Tâcheron-Mâallem	Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet et parcours administratif du projet
			Passation du marché et vécu de réalisation
			Sous-traitance et rapport avec l'entreprise de construction
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN GZENAYA -Tanger	Chef du projet - Entreprise de construction,	Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet et parcours administratif du projet
			Passation du marché et vécu de réalisation
		Tâcheron-Mâallem	Sous-traitance et rapport avec l'entreprise de construction

8	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)-Larache	Promoteur/constructeur	Acquisition du Foncier et Montage technique et financier du projet dans le cadre du Partenariat Public Privé et parcours administratif du projet
		Tâcheron-Mâallem	Sous-traitance et rapport avec l'entreprise de construction

Source : enquêtes réalisées.

4 Processus de production du logement social formel dans les projets étudiés

La production des projets de LSF, est un processus très long et complexe qui nous interpelle, en vue de voir comment se présente la relation entre les différents acteurs concernés par cette production au fur et à mesure de la concrétisation desdits projets, afin de comprendre et :

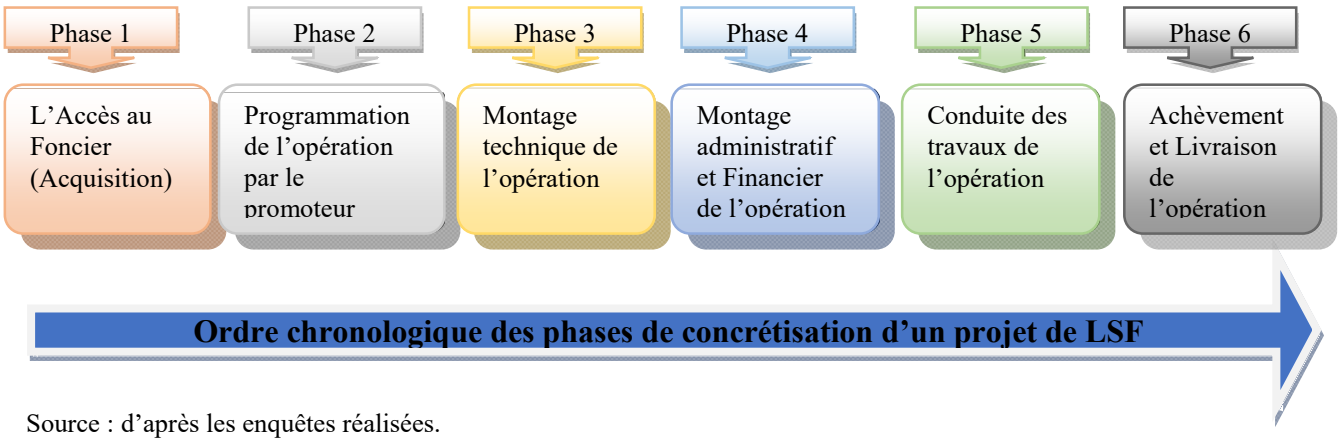
1. Vérifier à quel point ces projets ont respecté les dispositions des documents d'urbanisme concernant leur implantation et concernant l'élaboration du programme urbanistique du projet ;
2. Interroger le parcours d'instruction des dossiers de production des LSF ;
3. Interroger le montage financier des projets de LSF ;
4. Interroger le processus de construction des projets de LSF ;
5. Voir à quel point les projets étudiés ont pu fédérer les différents acteurs publics et privés et mutualiser leurs efforts en faveur de leur concrétisation.

En résumé, comme pour tout projet, la production du logement social formel et un enchainement d'étapes qui font intervenir tout ce qui est technique, financier, réglementaire et relationnel entre les différents acteurs intervenants dans cette production. Ces étapes demandent à être interrogées pour comprendre cette question de la production de logement social formel.

4.1 Principales phases du processus de production du logement social formel

Pour ce faire, il faut remonter la chaine de production depuis l'accès au foncier en passant par la programmation, la conception, le financement, la réalisation jusqu'à à la livraison des logements sociaux aux bénéficiaires. Cette chaine de production peut être présentée par les six phases du processus de production schématisées dans la figure suivante :

Figure N° 15 : les principales phases du processus de production du logement social



Source : d'après les enquêtes réalisées.

4.1.1 L'accès au foncier

Le foncier, et l'épine dorsale de toute opération de construction, surtout quand il s'agit d'offrir un produit de logement pour le grand nombre. Or, l'existence de foncier n'est pas suffisante à elle seule pour la réussite du projet, puisqu'il fallait qu'il soit desservi par les voies de communication et les réseaux VRD (voirie et réseaux divers : eau potable, assainissement, électricité et téléphonie). Les documents d'urbanisme aussi, jouent ici un rôle très important, que ce soit au niveau des objectifs généraux (SDAU[293]) ou dans les Plans d'Aménagement opposables au tiers : affectation de chaque parcelle de terrain, servitudes d'utilité publique, délimitation des zones urbanisables, droit d'occupation du sol (COS[294] et CUS[295]), règles imposées aux constructeurs, … etc.

L'absence de stratégies foncières au niveau locale permettant une visibilité face à l'exploitation excessives des réserves disponibles, de plus en plus rares, à travers la constitution des communes et administrations publiques en vue de leur renforcement, constitue une contrainte majeure dans l'offre de logement.

D'après les enquêtes menées auprès des promoteurs immobiliers et établissements publics (Divisons d'urbanisme, Agences urbaines et Collectivités locales), concernés par les projets étudiés, nous avons pu dresser le tableau suivant, qui donne le statut foncier des terrains support des différents projets.

Tableau N°19 : Statuts foncier du terrain par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Promoteur	S (ha)	Statut foncier
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). –Mehdya**	**GGP- Privé Alliances Darna**	**108**	**Terrain Collectif**
2	**Projet les Résidences du Golf – Kenitra**	**GGP- Privé ADDOHA**	**278**	**Terrain Collectif**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI -Kenitra**	**PMP- Nassim Al Bahr**	**0.757**	**Terrain Privé**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq (Témara)	PMP- H3 Holding	0.683	Terrain Privé
5	Projet les Jardins d'Ifrane –Immeubles Sociaux en (R+3)	GGP- Privé (ASMA Invest)	23	Terrain Domanial vendue à ASMA Invest
6	Projet PATRILOG-TETOUANE	GGP - Public ALEM	0.472	Terrain Domanial
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA –Tanger	GGP - Public Al Omrane	0.978*	Terrain Domanial
8	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- LARACHE	PPP- PMP (COPREF-ALOMRANE)	0.651	Propriété Privée d'Al Omrane

*Surface de la partie du projet concernée par les enquêtes (partie prise en charge par le promoteur-constructeur interviewé dans le cadre de cette étude).

Il s'en sort que les statuts fonciers des différents projets sont diversifiés, avec une tendance pour les GGP publics ou privés de réaliser leurs projets sur des terrains collectifs et domaniaux en s'accaparant la part du lion de ses derniers.

A ce titre, dans l'aire d'étude, les deux grands groupes de promoteurs immobiliers (GGP) : **Alliances Darna et ADDOHA** ont réalisé leurs projets sur des terrains collectifs. Les caractéristiques foncières de ces projets sont présentées comme suit :

[293] SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.
[294] COS : coefficient d'occupation du sol.
[295] CUS : coefficient d'utilisation du sol.

Le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna :

Ce projet est réalisé sur un terrain de 108ha. Il a vu le jour suite à la convention d'investissement signée entre le promoteur et l'Etat (Ministère des finances, Ministère de l'intérieur représenté par la DAR tuteur des collectivités ethniques et l'autorité locale).

Il faut signaler que le Ministère des finances (à travers la direction des domaines publics chargée entre autres de la gestion des domaines privés de l'Etat) joue l'intermédiaire dans la transaction de vente du terrain collectif, à travers l'extraction du Titre foncier du projet de la délimitation administrative du Titre mère de la collectivité ethnique vers le domaine privé de l'Etat dans un premier temps. Après quoi la direction des domaines, se chargera de la vente du terrain objet du projet (qui est désormais propriété du ressort du domaine privé de l'Etat) au promoteur immobilier directement.

Le rôle du ministère de l'intérieur, ici est incontournable, car c'est la DAR[296], en tant que tuteur sur les terrains collectifs qui se charge de négocier à la place des collectivistes du prix d'achat du terrain (et plus précisément de la fixation de ce prix !), puisque la commission d'expertise désignée pour statuer sur le prix d'acquisition est présidée par le Wali (ou gouverneur selon le cas). A ce titre les délégués de la collectivité ethnique, n'ont pas une grande marge de manœuvre, puisque généralement ce sont des personnes âgées quasi-analphabètes ou qui ne peuvent qu'accepter les projets qui leur sont soumis voire imposés[297] par la tutelle (et de donner leur accord de principe pour leur réalisation).

En ce qui concerne la collectivité locale (commune), il va chercher d'abord à faciliter la concrétisation des projets décidés dans les hautes sphères du pouvoir (depuis le Pacha jusqu'au ministre de l'intérieur, et même plus !), et de maximiser leur bénéfice en terme de recettes fiscales (qui se limitent aux droits sur les autorisations de lotir et sur les autorisations de construire des autres composantes que les logements sociaux exonérés), en plus des '' sous tables et lots offerts dont ils vont bénéficier de la part du promoteur immobilier''[298].

En somme, on peut résumer les charges que va supporter le promoteur immobilier au titre de l'acquisition et libération de l'assiette du foncière du projet[299], ce dernier a :

- Déboursé à la collectivité ethnique un prix d'acquisition de 100DHS/m^2 ;
- Remis au collectiviste, 800 lots de terrains viabilisés, à construire en R+1 ;
- Indemnisé les occupants des terrains exploités pour des activités agricoles d'un montant approximatif de : 1MDHS.

On note que le projet est à réaliser sur une superficie de 108ha qui vise la livraison de 10306 unités logements et lots de terrains (lots de villas, lots économiques, commerciaux et immeubles de résidences touristiques) y compris la construction des Unités de LSF à 200.000DHS (commercialisées à 190.000DHS) et des unités de 250.000DHS (commercialisées à 230.000DHS) citées dans le tableau ci-dessus. Or, d'après le chapitre ci-après, on peut dire que malgré les charges ci-dessus et les sous-tables dont on a déjà parlé le cout de revient du mètre carré de terrain constructible reste très en deçà du prix du marché, ce qui justifie l'engouement des

[296] DAR : Direction des Affaires Rurales, est rattachée au ministère de l'intérieur. Une division des affaires rurales (DAR) siège dans chaque province et est l'institution déconcentrée de la DAR au niveau central. La DAR au niveau provincial est chargée de superviser les procédures d'acquisition entre la collectivité ethnique et le promoteur au niveau local.

[297] Dire qu'un projet est imposé à une collectivité ethnique est un mot trop exagéré, car d'après les enquêtes menées entre 2016 et 2020, et le suivi de près du scandale de corruption qui a eu lieu en 2018 à l'occasion de la passation d'un terrain collectif à un promoteur immobilier, nous laisse dire que la motivation et la tentation sont plus imposantes dans ces cas que le poids des autorités.

[298] Entretien réalisée avec un collectiviste rapproché d'un délégué de la collectivité ethnique de Mehdya en mois d'avril 2021.

[299] Entretien réalisé avec le chef du projet d'Alliances Darna en octobre 2021.

promoteurs immobiliers sur ce genre de terrain afin de réaliser leur projets, attirés par le cout d'acquisition à la base décidé par la commission d'expertise qui demeure dérisoire. A titre de comparaison le terrain du projet est vendu au promoteur immobilier à 100DHS le mètre carré (soit 140DHS le mètre carré constructible), qui aura un prix de revient d'environ 650DHS (on verra au chapitre comment on obtient ce prix) après viabilisation, toutes charges comprises, alors que le prix sur le marché du terrain constructible juste à côté du projet dépasse 3000DHS au moins.

Le projet les résidences du Golf d'Addoha :

Comme son prédécesseur Alliances Darna, le groupe ADDOHA s'est accaparé sans concurrence du vaste terrain de l'ancien Golf de Kenitra, avec un planning de réalisation s'étalant sur 5ans. Or, Après plus de 14 ans, la partie construite du projet ne dépasse pas les 50% (immeubles de logements sociaux, villas semi-finies, une mosquée et une petite école en plus d'une partie des logements sociaux en F4 intitulée opération ATTAISSIR), ce qui montre l'ampleur du reste des terrains acquis, en saisissant les opportunités offertes d'accès au foncier public afin de réaliser des programmes de logements sociaux, pour constituer des réserves foncières en vue d'en spéculer plus tard.

En effet, ce projet est réalisé sur un terrain de plus de 270ha, et qui a vu le jour suite à la convention d'investissement signée entre le promoteur Addoha et l'Etat. Il est à noter que le terrain support du projet était situé au moment de l'étude du projet sur le ressort territorial de 2 communes urbaines : Kenitra et Mehdya en plus de la commune rurale de SidiTaibi. Donc, est selon l'article 4 de loi relative à l'urbanisme[300], c'est le Wali, Gouverneur de la province de Kenitra qui a la prérogative de délivrer les autorisations de lotir et de construire dans ce cas (chevauchement d'un projet sur deux communes ou plus).

L'encore, le rôle du ministère de l'intérieur est primordial, tuteur des terrains collectifs, il est chargé de fixer le prix d'acquisition du terrain à travers la commission d'expertise influencée amplement par le Wali. Le contexte à l'époque, avec le charisme et l'autorité du Wali, a facilité le lancement du projet, notamment en exerçant une pression énorme sur les présidents des communes concernées, afin que le projet voit le jour dans les plus proches délais (surtout en ce qui concerne la commune de Mehdya à laquelle le projet est limitrophe, au vu de la faiblesse des recettes fiscales que le projet va générer pour la commune comparées aux défis qu'il va lui imposer dans l'avenir : insuffisance des infrastructures, demande importante en équipements de proximité que la commune ne peut pas satisfaire en plus du déficit dont elle souffre en la matière, insuffisance des moyens de déplacements, …etc.)[301].

Pour ce qui est des conditions initiales de réalisation du projet, le promoteur s'est engagé à:

- Débourser à la collectivité ethnique un prix d'acquisition de 100DHS/m^2 ;
- Lancer la construction de 9828 Unités de LSF à 200.000DHS ;
- Lancer la construction de 6130 Unités de logements destinés à la classe moyenne et supérieure, qui ont été transformées par la suite en 2012 en LSF à 250.000DHS avec la loi des finances 2010 ;
- Réserver une surface de 79400 m^2 aux équipements ;
- En plus de la réservation de 958 lots pour la construction de villas, dont une partie est construite en mode semi-fini (produit novateur au niveau de la région qui a connu une certaine réussite).

[300] Loi 12-90 relative à l'urbanisme.

[301] Selon le président de la commune de Mehdya, lors de la journée de communication au sujet de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan d'aménagement de Mehdya, tenu le 19/10/2017 à Mehdya.

En général, les grands groupes de promoteurs immobiliers, pour la concrétisation de leurs projets n'hésitent pas à adopter des stratégies à moyen et long terme visant de maximiser leur bénéfice et anticiper la demande future de logement sous ses diverses facettes. Ces stratégies se manifestent généralement par l'exploitation des programmes de logements sociaux pour atteindre leurs objectifs, notamment en matière de constitution de réserves foncières importantes à travers l'acquisition de vastes terrains collectifs à bas prix pour la spéculation ultérieurement.

En dehors de l'aire d'étude (le Grand Kenitra), le Holding Al Omrane se détache du lot, notamment pour le projet de Tanger. Bénéficiant de sa position en tant que bras immobiliers de l'Etat avec sa capacité de se constituer des réserves foncières propres à mobiliser dans le futur pour réaliser ses projets. A cet effet, il opère par péréquation[302] pour la résorption des bidonvilles ou restructuration des quartiers insalubres, dans le cadre de partenariat tripartite avec les collectivités ethniques et les communes concernées.

C'est le cas du lotissement KASBAH à Mehdya, réalisé dans le cadre de partenariat entre l'ERAC/NO (les 12 ERAC sont transformés en 2007, après leur regroupement avec les ANHI et autres OST en le Holding AL-OMRANE), la collectivité Ethnique (sous la tutelle du ministère de l'Intérieur via la DAR) et la Commune de Mehdya en péréquation en contrepartie de la restructuration du quartier clandestin de la KASBAH de Mehdya.

D'autre part, les PMP, trouvant beaucoup de difficultés à bénéficier du foncier public (notamment, collectifs et domaniaux) avec les mêmes facilités que pour les GGP, se trouvent souvent obligés de chercher des terrains privés pour concrétiser leurs projets. C'est le cas du projet Nassim AL Bahr VI étudié à Kenitra et celui de Jnane Azzahrae à Aîn Atiq. La raison principale, de ne pas pouvoir bénéficier des terrains collectifs dans les mêmes conditions que les GGP, est due à la faible capacité du PMP à maitriser les zones d'ombre ou les ''zones d'incertitude''[303] relatives à la réalisation de ses projets, nécessitant la mobilisation des réseaux de relations publiques[304] et la nécessité d''élargir sa marge de liberté''[305] en relation avec l'accès au foncier bon marché. Ceci dénote en fin de l'accès déséquilibré au foncier public des différentes catégories de promoteurs immobiliers engagés dans la production du logement social formel.

> *''..., Pour nous, comme tout petit ou moyen promoteur, on est obligé de suivre les règles du marché pour accéder au foncier. Pour notre projet, nous l'avons construit sur un terrain privé, que nous avons acquis à 1000 DHS le m^2, alors que les grands promoteurs bénéficient de terrains publics à des prix dérisoires, d'environ 100 DHS le m^2 seulement, ce qui fausse les règles de concurrence dans la production des logements sociaux et limite nos marges bénéficiaires comparées à celles réalisées par les grands groupes de promoteurs...''*[306]

Ainsi, dans le meilleur des cas, les PMP peuvent nouer des partenariats avec les bras immobiliers de l'Etat, qui leur offrent le foncier à un prix abordable, en contrepartie de la réalisation d'un certain nombre d'unités de logement social à 140.000DHS et commerces. C'est le cas du Projet de Logement Social et de Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) à Larache réalisé par la Société COPREF promoteur /Constructeur en Partenariat Public Privé (PPP) avec le

[302] Selon l'entretien effectué avec le Directeur d'AL OMRANE, Kenitra en Novembre 2021 : La péréquation est une opération qui consiste à acquérir un terrain limitrophe généralement d'un bidonville ou d'un quartier non réglementaire, pour réaliser un lotissement réglementaire et de commercialiser ses lots de terrain après sa viabilisation. Ainsi, à travers le bénéfice généré, l'opérateur immobilier réalise selon le cas soit une opération de relogement ou de recasement pour les bidonvillois ou une opération de restructuration pour le quartier non réglementaire.

[303] CROZIER M. et FRIEDBERG E., L'Acteur et le système. Editions du Seuil. 1977. P.71.

[304] D'après les enquêtes effectuées avec les PMP en juillet 2021.

[305] CROZIER M. et FRIEDBERG E., L'Acteur et le système. Editions du Seuil, 1977. P.73.

[306] D'après l'entretien effectué avec le Promoteur Immobilier auteur du projet : NASSIM AL BAHR VI. Juillet 2021.

Holding ALOMRANE, suite à un appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation de 84 logements à FVIT à 140.000 DHS et 316 logements sociaux à 250.000 DHS.

Pour opérer une comparaison entre les projets étudiés par rapport au cout du mètre carré aménagé par rapport au cout de revient du mètre carré plancher, nous avons choisi un produit logement commun à tous ces projets. Il s'agit des LSF à 250.000DHS. Le tableau suivant retrace les éléments de cette comparaison[307].

Tableau N° 20 : Comparaison de la part du cout du m^2 de terrain aménagé dans le cout de revient du m^2 plancher entre les différents projets étudiés

N°	Projets	Cout du m^2 de terrain (DHS)		Cout d'aménagement du m^2 de terrain (DHS)		Cout de revient construction du m^2 plancher [312](DHS)	Part du m^2 terrain aménagé Par m^2 plancher [313](en %)
		Brute[308]	Par m^2 Plancher[309]	Brute[310]	Par m^2 Plancher[311]		
01	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). – Mehdya**	**100**	**71**	**275**	**78**	**2370**	**6%**
02	**Projet les Résidences du Golf – Kenitra**	**100**	**74**	**260**	**77**	**2445**	**6%**
03	**Projet Nassim Al Bahr VI - Kenitra**	**1000**	**763**	**120**	**31**	**2090**	**38%**
04	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq (Témara)	1000	769	250	55	2138	39%
05	Projet les Jardins d'Ifrane – Immeubles Sociaux en (R+3)	100	78	350	183	3012	9%
06	Projet PATRILOG-TETOUANE	700	445	150	52	2570	19%
07	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA – Tanger	100	70	120	84	2698	6%
08	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- LARACHE	1000	719	100	14	2124	35%

Source : exploitations des données des enquêtes réalisées.

On remarque qu'en ce qui concerne le prix d'acquisition des terrains supports des projets, il y a une nette différence par rapport au prix du mètre carré selon la catégorie des promoteurs immobiliers. Si les GGP de promoteurs eux accèdent au foncier à des prix ne dépassant pas 100 DHS dans la plupart des cas. C'est le cas d'Alliances Darna et ADDOHA, alors que ce prix est

[307] Les éléments de justification des chiffres mentionnés dans le tableau sont exposés et traités dans le Chapitre 8 de ce travail de recherche.
[308] C'est le prix brut d'achat du mètre carré de terrain.
[309] C'est la quote-part du mètre carré plancher par rapport au cout d'achat du terrain sur lequel sera construit l'immeuble.
[310] Le cout d'aménagement du mètre carré de terrain constructible brute est sa quote-part dans le cout de viabilisation en réseaux divers du lotissement concerné.
[311] C'est la quote-part par du mètre carré plancher dans le cout de viabilisation du mètre carré de terrain sur lequel sera construit l'immeuble.
[312] Le Cout de revient du mètre carré plancher est le cout de construction d'un mètre carré d'un logement de logement social, toutes charges comprises sans bénéfice.
[313] C'est la quote-part relative à un métré carré plancher se rapportant à l'acquisition du terrain et à son aménagement par rapport au cout de revient du mètre carré plancher du logement social construit.

sept fois plus cher pour les PMP, avec 1000 DHS pour Nassim Al Bahr à Kenitra et atteint les 1000 DHS le mètre carré pour H3. Holding à Ain Atiq, à titre d'exemple. Cet état de fait se répercute directement sur la part du métré carré de terrain aménagé par rapport au cout de revient du mètre carré de logement social construit. Si cette part se situe généralement entre 6% et 9% pour les GGP, il dépasse 35% pour les PMP et avoisine 38% à Kenitra.

Par conséquent, les petits et moyens promoteurs immobiliers contactés prônent un accès équitable et facile au « bon foncier » (réglementaire) que ce soit dans les ZAP, ZUN et même à la périphérie des villes, ce qui est le cas à Mehdya et Kenitra à titre d'exemple, par une attribution concertée du foncier (appel à manifestation d'intérêt auprès des promoteurs immobiliers concerné). La distribution inéquitable des terrains publics (collectifs, domaniaux, …etc.) est souvent pointée du doigt par les PMP, et constitue selon eux un frein pour le développement de leur secteur d'activité.

4.1.2 Programmation de l'opération par le promoteur Immobilier

Après l'acquisition du foncier, vient l'étape de la programmation de l'opération, au cours de laquelle le promoteur immobilier essayera de répondre à un certain nombre de questions, s'il veut que son projet soit une réussite et minimiser les risques qui menacent sa réalisation. Dans le cadre des projets situés dans le grand Kenitra, nous avons remarqué que ces questions concernent plusieurs aspects de la réalisation du projet, à savoir :

4.1.2.1 Perception du promoteur immobilier par rapport au marché au moment du lancement de son opération

Les enquêtes effectuées auprès des GGP ont montré que ces derniers, au moment du montage de leur projet ont une vision plutôt optimiste sur l'évolution du marché de logement, notamment dans un contexte marqué par le déficit important en matière de logements. Au niveau d'Addoha, la réussite qu'a connu la première partie des logements sociaux lancée en 2008, a installé une conviction non seulement chez ce promoteur, mais aussi auprès des autres gros calibres de la production de logements que le Grand Kenitra sera une source intarissable de demande de ce type de logement social à saisir.

Le promoteur Alliances Darna, a évidemment mordu à l'hameçon en 2009, mais avec une certaine prudence, puisqu'il a lancé la réalisation de son projet par tranche. En effet, depuis 2011, il voyait déjà au rétroviseur les difficultés que rencontre Addoha pour écouler ces productions, ce qui l'a poussé à ralentir le pas des réalisations en fonction des changements sur le marché, quoique les quantités prévues dans le cadre du montage du projet (voir tableau N°16 ci-dessus) dépasse largement les capacités ''d'absorption'' du marché.

Pour ce qui est du PMP Nassim Al BAHR, sa perception sur le LSF, est marquée par la réalisation d'une série de petits projets bien situés, de quelques centaines de logements sociaux dont la commercialisation est plus au moins fluide. Cette perception valait au PMP, une place de choix entre les différents promoteurs immobiliers en matière de logement social formel à Kenitra, vue la qualité et le niveau d'équipement des projets qu'il offre par rapport à la situation des projets similaires sur le marché. Ceci est dû entre autres et surtout au fait que l'architecte, maitre d'œuvre du projet est au même temps l'un des associés dans le cadre de cette société.

4.1.2.2 Réalisent-ils des études de marché ?

La connaissance du promoteur immobilier des conditions de production et de commercialisation, avant toute opération de construction de logements sociaux, est un préalable

qui lui permettra de s'armer des données lui permettant de garantir la réussite de son projet, depuis le processus de sa réalisation et jusqu'à l'écoulement du produit et son acquisition par les présupposés clients. Si au niveau de la production, le projet doit s'inscrire dans le respect des exigences de la communauté en matière d'impact environnemental et en harmonie avec les documents d'urbanisme et cahier des charges afférents à son projet, il est important de noter que la commercialisation exige du promoteur de connaitre les capacités de financement des acquéreurs, l'adéquation de son projet avec leurs exigences, et surtout d'avoir une vision stratégique, à travers une lecture claire et précise du marché, en matière de l'offre et de la demande en relation avec ce produit.

De facto, le promoteur immobilier devra, au moment du montage de tout nouveau projet et sur la base des connaissances acquises, faire preuve de résilience lui permettant :

- En cas de discordance entre les dispositions des documents d'urbanisme (Plan d'aménagement, SDAU, SDAUL, …etc.) et les projets programmés, de préparer un dossier de demande de dérogation en matière d'urbanisme de façon qu'il soit convaincant et avoir l'avis favorable de la commission ad-hoc (commission compétente sous la présidence du wali) ;
- Après avoir eu cet avis favorable, de préparer le dossier de demande des autorisations requises pour réaliser les travaux dans les six mois qui suivent l'obtention de cet avis[314], sinon l'avis favorable sera frappé de nullité d'effet ;
- D'adopter des solutions adéquates aux objectifs environnementaux (exemple : système d'évacuation séparatif des rejets des eaux pluviales au lieu de système unitaire pour éviter les retours des eaux usées et odeurs nauséabondes lors des fortes pluies et pouvoir réaliser des économies en matière des diamètres des canalisations) ;
- D'adopter des solutions favorables au développement durable (exemple : orientation et conception des bâtiments pour combiner confort thermique et acoustique, économie des énergies, …etc.) ;
- De proposer des solutions novatrices pour la circulation in-site et hors sites des véhicules ou pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux de pluie (exemple : toitures végétalisées, revêtements de chaussée par des matériaux drainants), …etc ;
- De prendre en compte les exigences des ménages potentiels ciblés par son programme en ce qui concerne la composition et les caractéristiques techniques des appartements, le prix de vente et la concurrence existant sur ce segment de production de logement.

En outre, le promoteur immobilier doit réaliser une analyse approfondie du terrain support du projet (ses atouts, potentialités et ses contraintes). Il doit aussi, concilier les exigences et prescriptions imposées par les documents d'urbanisme et cahiers des charges divers (choix des matériaux, participation à la réalisation des équipements, offre de prestations techniques de qualité,…etc.), sans oublier le renforcement des capacités d'expertise de son équipe de production, sans hésiter à aller chercher les compétences pointues en externe qui lui font défaut au niveau de la maîtrise d'œuvre (architecte, BET spécialisés et professionnels reconnus,…etc.).

Cependant, dans le cas des projets étudiés, on remarque que les projets des GGP, vu le cout dérisoire du terrain, ne donnent qu'une importance minime à la connaissance des conditions de réalisation du projet. En effet, le cout très faible permet à ces promoteurs de surpasser les difficultés techniques rencontrées lors de la réalisation de leurs projets.

Dans le cas, des projets d'Alliances Darna et d'Addoha, l'éloignement des voies de communication de rang supérieur (la Route National 1), n'a pas empêché la réalisation des deux

[314] Selon la Circulaire de dérogation conjointe n°10098/31 en date du 06 juillet 2010.

projets, en s'engageant mutuellement à prendre en charge la réalisation de la voie de liaison entre les deux projets juxtaposés et la RN1 sous l'impulsion des services provinciaux lors de l'octroi de l'avis favorable de dérogation aux documents d'urbanisme. La même chose pour l'évacuation des eaux usées dont le transfert vers le Kenitra, pour les deux projets a nécessité la réalisation d'une station de pompage et d'ouvrages d'assainissement réalisés aussi par les deux promoteurs.

Pour ce qui est des PMP (notamment Nassim AL BAHR à Kenitra), les seuls études qui se font sont les études techniques exigées pour avoir les différentes autorisations de lotir et de cosntruire, qui en plus elles sont attribuées aux hommes d'arts (bureau d'étude technique, bureau de contrôle techiques, ingénieur géomètre topographe et laboratoire) les moins disants. Pour ce qui est du terrain, il ne pose pas de problème de point de vue libération de l'assiette du projet puisque c'est un terrain de statut privé situé immédiatement sur des voies de connexion publiques déjà réalisées.

4.1.2.3 Opèrent-ils des ajustements par rapport au programme initial de démarrage ?

En complément de ce qu'on a déjà dit pour les GGP, notamment pour les projets de l'aire de l'étude, ces derniers ont réalisé leur programme d'investissement par tranches par rapport au programme global des unités logements prévues lors de la demande de la dérogation aux documents d'urbanisme et lors de l'octroi de l'autorisation de lotir pour chaque projet. Ceci est dû D'une part, au manque de moyens financiers pour lancer l'opérations d'un seul coup d'où l'attente de la vente sur plan (en VEFA)[315] des logements promis, et de l'autre par ce qu'il s'agit d'un domaine d'investissement dans lequel personne ne peut prétendre avoir la visibilité et la clairvoyance suffisante de ce qu'adviendra le marché (l'offre et la demande) dans le court terme, voire dans le moyen terme. Ainsi, les promoteurs immobiliers de ce rang préfèrent temporiser dans la cadence des réalisations et de gérer leurs projets par phases.

CROZIER M. et FREIDBERG E., affirment que "l'acteur n'existe pas au-dehors du système qui définit la liberté qui est sienne et la rationalité qu'il peut utiliser dans son action "[316], ou bien ce qu'on appelle rationalité limitée de l'acteur. Par conséquent, les GGP sont obligés de prendre en compte les exigences qui leurs sont imposées au fur et à mesure de la réalisation de leurs projets par le marché d'une part (zones d'incertitudes), et de saisir les opportunités qui peuvent se présenter en cours de route par phase d'opération de l'autre. Par ailleurs, ''ce qui est incertitude du point de vue des problèmes est pouvoir du point de vue des acteurs''[317], et compte tenu du fait que '' le pouvoir est une relation et non pas un attribut des acteurs''[318], les promoteurs immobiliers dans le cadre de la production des LSF, en tant qu'acteurs principaux, sont en quête permanente d'élargissement de leur champ de pouvoir, et par la suite ils sont contraints de :

- Prendre en compte les interactions possibles avec les autres producteurs de logements sociaux sur le marché, et opérer les ajustements nécessaires à mettre en perspective par rapport aux caractéristiques intrinsèques du projet initial ;
- Repérer les éventuels décalages quantitatifs et qualitatifs entre l'offre existante et la demande future et d'effectuer les changements qui s'imposent ;
- S'adapter avec les changements en matières des politiques publiques en matière de LSF pour maximiser leur profit.

Ainsi, et en revenant aux projets étudiés. Deux cas de figures se présentent, selon qu'il s'agisse de PMP ou de GGP. Pour ce qui est du PMP Nassim AL Bahr, le programme initial n'a

[315] Vente en VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement.
[316] CROZIER M. et FRIEDBERG E., L'Acteur et le système. Editions du Seuil, 1977. P.11
[317] Ibid. P.24.
[318] Ibid. P.65.

subi aucun changement, car composé de 232 unités logements, il a facilement atteint les acquéreurs avant même l'achèvement des travaux de finition.

Or, s'agissant des deux GGP : Alliances Darna et Addoha, ces deux projets ont subi plusieurs ajustements structurels. On peut même dire, qu'ils sont en évolution continue comme réponse aux exigences d'un marché évolutif en termes de qualité et de quantité.

Pour le groupe Alliances Darna et après sept mois seulement de l'autorisation et le lancement des travaux de construction de son projet en Mai 2009, et suite à l'adoption de la loi des finances 2010, le promoteur a déposé une demande de modification en Juillet 2011 pour transformer une partie du projet (le mail central), composé initialement de logements intermédiaires destinés à la classe moyenne en logements sociaux formels en F3[319] à 250.000DHS (60 à 64m^2). Il faut souligner aussi, que les LSF que comptait le projet initialement étaient tous des logements à 200.000DHS (de 50 à 54m^2) et qui étaient dans leur majorité en état avancé de construction (Gros Œuvres), ce qui à notre sens n'a pas motivé le promoteur à les transformer en LSF de 250.000DHS[320].

Ces modifications, ont permis au promoteur de faire d'une pierre deux coups: de gagner en termes de mesures fiscales incitatives et augmenter le nombre d'unités à produire sur ce mail central de 1500[321] unités intermédiaires à 2732 unités LSF. Cette transformation d'un autre côté, a couté à la commune de Mehdya 4.000.000DHS de recettes qui se sont volatilisées en matière de droits et taxes communales en matière de construction[322].

Mais la difficulté de commercialisation des logements à 250.000DHS ainsi modifiés, va obliger le promoteur en 2013 dans une concurrence ardue avec le projet les résidences du golf du groupe ADDOHA, situé juste à côté, a procédé à une nouvelle modification du mail central pour ne garder que 1604 unités de LSF en F3, et de construire 1128 unités de LSF en F4[323]. Soit un total de 2732 Unités, au lieu des 2932 F3. Actuellement 1500 sur les 2732 unités sont déjà livrées contre 400 Unités[324] toujours en cours de construction.

En outre, vue la stratégie du groupe Alliances Darna et la réussite qu'a connu sa première tranche de 108ha, le promoteur a acquis une deuxième tranche de 128ha, jouxtant la 1ère tranche du projet, qu'il lui a annexé par un plan modificatif en 2012. La deuxième tranche devrait contenir 4300 LSF à 250.000DHS. Or, pour des raisons d'abondance de l'offre de ce type de logement et les difficultés de commercialisation (30 Unités vendues entre 2012 et septembre 2017)[325], le promoteur a déposé en Novembre 2017, une nouvelle modification de ces logements sociaux en logements intermédiaires de moyen standing.

Pour le projet les Résidences du Golf d'ADDOHA, autorisé en 2008 par les instances provinciales en raison de son chevauchement entre 3 communes, il a aussi connu des ajustements durant son parcours de réalisation. Malgré les modifications opérées, la réalisation du projet n'est pas proche d'arriver à son terme malgré l'écoulement de plus de 14 ans de son lancement.

---

[319] F3 : appartement à 2Chambres + Salon+ Cuisine et Salle de Bain.

[320] Selon l'entretien réalisé avec le chef de projet, en mois de juin 2021.

[321] D'après la consultation du projet. Version de 2009.

[322] Selon les services techniques de la commune urbaine de Mehdya, qui ont adressé une lettre dans ce sens à la directrice de l'agence urbaine de Kenitra Sidi Kacem dans ce sens. Mais les enjeux étaient très forts, suffisamment assez pour fléchir le président du conseil communal et le convaincre de signer le PV de cette Modification au lieu du service technique de la Commune.

[323] F4 : appartement à 3Chambres + Salon+ Cuisine et Salle de Bain.

[324] Selon l'enquête réalisée avec le chef de service des plans de la commune de Mehdya en novembre 2021.

[325] Selon l'entretien réalisé avec le chef du projet à Mehdya, en mois de juin 2021.

En effet, après la réalisation de la première partie du projet contenant 7666 unités de LSF à 200.000DHS, réalisées dans le cadre de l'article 16 de la loi des finances 1999/2000, le groupe ADDOHA, s'est retrouvé en difficultés pour la commercialisation de ces logements produits. De ce fait est suite à l'adoption des dispositions de la loi des finances 2010, le promoteur, a jugé très bénéfique de modifier les 6130 unités de logements intermédiaires prévues par le projet en 10881 unités de LSF à 250.000DHS[326]. Cette phase est intitulée ''projet Attaissir'', qui était en cours de réalisation par tranche jusqu'en fin juin 2021[327].

En outre, est vue l'abondance de l'offre en matière de LSF, que connait le grand Kenitra, le rythme de réalisation a connu une décélération importante, ce qui s'est répercuté sur les productions. En effet, après 5 ans de son lancement, le projet Attaissir ne dépasse même pas le taux de 30% des réalisations prévues à son lancement.

4.1.2.4 Les défis à relever par les promoteurs immobiliers afin d'entrer en possession du terrain support des projets de LSF : indemnisation des occupants et des collectivistes ?

En ce qui concerne les difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers, dans l'aire de l'étude, afin d'entrer en possession des terrains support de leurs projets, en relation avec les occupants des terrains et avec les ayants droits (les collectivistes), il est à signaler que cette question ne concerne que les GGP.

Pour ce qui est du projet d'ADDOHA, malgré qu'il s'agisse d'un projet réalisé sur un terrain collectiviste en majorité, il n'a pas connu pas de difficultés de ce genre pour la simple et unique raison que ce terrain était occupé auparavant par l'ancien golf de Kenitra.

De ce fait, il n'est pas étonnant que l'assiette du projet soit bien protégée, contre les occupants illégaux. Pour ce qui est des collectivistes ils ont reçu la somme équivalente au cout d'achat du terrain convenu selon la procédure d'acquisition déjà explicitée ci-dessus.

Mais concernant le cas du projet immobilier et touristique d'Alliances Darna, et vu qu'il a vu le jour sur le territoire de la commune de Sidi Taibi (avant le changement du découpage administratif de 2009 et son annexation à la commune de Mehdya), il a connu un certain nombre de défis à relever par le promoteur immobilier avant d'entrer en possession de son assiette foncière. Ces défis concernent les occupants d'une partie du terrain support du projet et les ayant droit (les collectivistes) qui demandent une indemnité en liquide et en terrains constructibles :

- D'un côté, les occupants du terrain (agriculteurs) ont exigés plus d'un Millions de Dirhams afin de libérer l'assiette foncière au promoteur[328] ;
- D'un autre côté, les collectivistes ont fait une pression énorme sur le promoteur pour bénéficier d'environ 800 lots de terrain constructibles dans le cadre de première tranche du projet.

Pour relever ces défis, le promoteur immobilier doit se tourner vers les pouvoirs publics et collectivités locales afin d'entrer en possession de son terrain support du projet. Dans le point suivant nous essayerons d'approcher cette question.

[326] D'après le plan du projet modifié en Février 2014.
[327] Actuellement et après l'arrivée du dispositif fiscal de la loi des finances 2010 à son terme en fin juin 2021, le projet est en arrêt.
[328] Selon l'entretien réalisé avec le chef du projet à Mehdya, en mois d'octobre 2021.

4.1.2.5 Quels rapports les promoteurs immobiliers tiennent-ils avec les communes et/ou avec les autorités locales ?

Il s'agit ici de s'intéroger sur le degré de collecte des informations sur le marché local de logement, et la connaissancedes mécanismes de fonctionnement dudit marché par les promoteurs immobiliers au moment du montage de leur projet. Ceci est équivalent à connaître la nature des besoins à satisfaire selon les villes ou communes d'accueil des projets futurs de logement social (taille d'opération nécessaire, types d'habitats, typologies des logements, appréciation sur leur localisation, niveaux des prix à pratiquer[329], … etc.).

En principe, le promoteur immobilier ne doit pas négliger de s'inscrire dans une démarche particpative et de concerntation avec les différentes administrations publiques qui oeuvrent dans le domaine de l'habitat à travers leurs services spécialisés, afin de garantir la réussite de leurs projets. Il s'agit entre autres de prendre en compte tous les espects relatifs aux services, équipements et aménagements spécifiques capables d'améliorer le cadre de vie des habitants du projet : degré de desserte de son projet futur par les moyens de transport en commun par bus et taxis, dotation des quartiers voisins du projet par les équipements publics de proximité et/ ou la possibilité de bénéficier des équipements existants, surtout pour les petites opérations des PMP, …etc.).

Ensuite, il s'agit de mettre en place un dispositif d'accompagnement des promoteurs immobiliers dans la concrétisation de leurs projets. Ce dispositif doit être basé sur l'implication des différents acteurs concernées par l'opération, notamment quand leur rôle est primordial (commune ou collectivité territoriales, autorité locale, services déconcentrés, agence urbaine, délégation provinciales de l'habitat, concessionnaires des réseaux publiques d'alimentation en eaupotable, d'assinissement, d'électricité et de telecommunication, …etc.).

Or, le montage des projets de logements sociaux formels nécessite principalement l'implication des communes et de l'autorité locale. En effet, et d'après les projets enquêtés dans notre aire d'étude, et surtout pour ceux des GGP, le rôle de ces deux acteurs est primordial dans la libération des assiettes foncières des projets des occupants légaux (agriculteur collectiviste bénéficiant de l'usufruits) ou illégaux (bidonvillois ou spoliateurs du terrain pour de multiples usages) à titre d'exemple. Si le rôle de l'autorité locale est d'user de son pouvoir quand la volonté politique est là et quand le contexte sociopolitique et socioéconomique le permet, le rôle de la collectivité territoriale-elle se concrétise dans la mise à la disposition de l'autorité locale de ses moyens humains et matériels afin d'accomplir sa tâche.

En outre, la libération des assiettes foncières des projets et précédée par une médiation entre le promoteur immobilier et les soi-disant occupants. Cette intermédiation ne peut être jouée que par les élus qui représentent la population locale au sein du conseil communal, usant de leur légitimité rationnelle-légale ou ''légalité''[330] démocratique (issue des urnes) d'un côté et par l'autorité local comme catalyseur représentant ''l'Etat''[331] de l'autre. C'est le cas du projet d'Alliances Darna à Mehdya, où l'autorité locale à jouer en la personne du pacha un rôle important dans la réussite du projet, en incitant les occupants à libérer les surfaces occupées en contrepartie de bénéficier de sommes d'argent importantes ou de parcelles de terrains en échange au sein du projet futur, dont la valeur varie selon la partie occupée par chacun d'entre eux.

[329] Quoique les prix de logement sociaux sont définis par l'Etat, le promoteur selon les enquêtes menées dans les projets étudiés peut pratiquer des prix inférieurs quand la situation de l'opération et favorable et n'hésitent pas à consentir des rabais quand cette localisation est défavorable.
[330] Freund J., MAX WEBER. Philosophes. Presses universitaires de France. Paris. 1969. P. 112.
[331] Ibid. P.110.

L'autorité locale comme représentant du gouvernement au niveau local, doit aussi pouvoir non seulement motiver chaque acteur à respecter son rôle et ses responsabilités dans la concrétisation du projet, mais aussi à les motiver à participer encontre partie du bénéfice généré par leur opérations à coopérer aux efforts publics d'équipement, voire même les réaliser en partenariat avec des acteurs publics (RAK[332] à Kenitra). Dans le cadre des deux projets Alliances Darna et Addoha et au-delà de leur capacité à mobiliser la dimension politique chez les élus pour libérer l'assiette foncière, les autorités locales et provinciales ont incité les deux GGP à partager des connaissances et des études (entre leur maîtrise d'ouvrage :Bureaux d'Etudes Techniques) et à mutualiser les coûts entre eux pour la réalisation d'une voie extérieure liant les deux opérations de logements social à la trame viaire existante (Route Nationale N°1) et pour la réalisation du réseau hors site d'assainissement permettant la connexion des deux opérations au collecteur général existant (coût de réalisation d'un dalot cadre et d'une station de pompage). Ce sont des cas concrets de ces défis partagés à soulever par mutualisation des coûts de réalisation, quand les administrations publiques (ici la commune et la RAK) sont incapables financièrement de les réaliser surtout à l'horizon de concrétisation des deux projets de logements sociaux formels.

Ce genre d'actions ne permettent pas seulement la connexion des projets de LSF réalisés à la périphérie des villes aux réseaux publiques divers, mais permettent aussi à travers de ces actions sociales et de leadership à œuvrer pour l'appropriation des citoyens de ces opérations. Cette appropriation est surtout possible quand deux ou plusieurs projets de tailles importantes sont réalisés en juxtaposition sur un territoire donné.

4.1.3 Montage technique de l'opération de LSF

Le montage technique de l'opération de construction de logement social formel est la phase qui définit la contenance du programme physique de l'opération. Elle consiste en la recherche d'une meilleure articulation entre les outils de planification urbaine (SDAU et PA) et les objectifs escomptés par la programmation du projet conformément à la convention signée avec l'Etat et le cahier des charges y afférent.

En général, pour la réussite de son montage technique, le promoteur immobilier doit garantir quatre préalables :

4.1.3.1 L'amélioration des relations entre promoteur immobilier et les différents acteurs intervenant dans le processus de production

L'objectif dans ce sens pour le promoteur immobilier est d'éviter la multiplication des recours à des procédures contentieuses au moment de l'instruction des dossiers d'autorisation de son projet à travers le renforcement de la communication avec les différents responsables administratifs d'une part, et la valorisation de ses partenariats avec les autres acteurs intervenants dans la construction de son projet (différentes filières de production) de l'autre, afin d'optimiser les conditions de réalisation et garantir un niveau de qualité acceptable du produit fini livré.

4.1.3.2 La maitrise du foncier et de la procédure d'octroi des différentes autorisations

Le promoteur immobilier devra en premier lieu s'assurer de la maitrise totale du foncier (suivi du respect des délais de signature des contrats de ventes et des actes afférent à l'entrée en possession de la parcelle objet du projet), notamment quand le statut foncier du terrain sur lequel sera réalisé le projet est collectif, nécessitant des négociations, une série interminable de réunions et des procédures administratives marathonesques, à l'image des cas déjà cités ci-dessus.

[332] Régie Autonome de distribution d'eau potable, d'électricité et d'assainissement de Kenitra.

D'autre part, le promoteur immobilier, est appelé selon la teneur des conventions signées avec l'Etat, d'essayer de tirer le maximum de profit des facilités possibles en relation avec la réalisation de son projet (modalités fixées par les différentes circulaires et lois, notamment le Règlement Général de la Construction (RGC) concernant la réduction des délais d'instruction des dossiers de construction, afin de bénéficier de la simplification de la procédure d'octroi du permis de lotir et de construire.

4.1.3.3 L'originalité de la conception technique (Architectural et VRD) du projet

La réussite d'un projet de production de logement nécessite une certaine originalité lors de sa conception. Ainsi, en premier lieu la conception architecturale du projet commence par une phase d'esquisse[333] puis petit à petit il prend forme à travers les phases suivantes : APS[334], APD[335], DCE[336], autorisation de lotir et autorisation de construire. Après cela, c'est au tour des études techniques projet qui doivent passer par les mêmes phases de conception des différents réseaux de: voirie, alimentation en eau potable, électricité, assainissement et téléphonie (APS, APD et DCE). Concrètement, au cours de la phase esquisse il faut envisager plusieurs scénarios de conception du plan de masse du projet : implantation des bâtiments, voies, carrefours, connexions avec l'environnement extérieur du projet. Puis, il sera question d'étudier la conception proprement dite des bâtiments types (façades, détails architecturales et techniques imposées par chaque projet, que ce soit pour l'évacuation des eaux usées et pluviales ou pour la connexion de sa trame viaire au réseau urbain, …etc.).

Il sera aussi question d'intégrer l'ensemble des données environnementales dans la phase de conception des bâtiments et des logements (distribution des pièces, équipements techniques, …etc.) de sorte à combiner conception architecturale avec le confort thermique, l'isolation phonique, l'amélioration du cadre de vie (aménagement d'espaces verts, …etc.) et connexion avec le reste de la ville.

Concernant les projets étudiés, nous avons remarqué que la programmation des opérations de LSF est le fruit de la disponibilité foncière conjuguée à une disponibilité des moyens financiers, dans un contexte marqué par une demande abondante, plus qu'un fait résultant d'une conception architecturale et d'une étude technique attrayante. De ce fait, pour les GGP privés, on peut parler du constat ''l'immobilier qui appelle l'Immobilier''. En fait, il suffit qu'un premier promoteur lance une opération selon la disponibilité foncière, que les autres prennent le relais, sans s'adosser à une véritable étude du marché. Le cas des projets d'Alliances et d'Addoha est représentatif de cet état avec la concentration d'un nombre important de LSF dans un territoire réduit, sans se préoccuper de l'existence de demande à satisfaire en la matière. Pour cette catégorie de promoteurs, le recours aux hommes d'art (architecte et BET) est généralisé mais les prestations sont négociées au strict minimum, contrairement aux GGP publics obligés selon le code des marchés publics[337] en vigueur de payer convenablement leurs mandataires (architectes et BET, notamment). Pour les architectes le taux est situé entre 4% et 5% du cout de revient des logements à produire, alors que pour les BET c'est la concurrence, selon l'appel d'offre, qui détermine le montant de la prestation.

[333] Esquisse : c'est la phase de conception des grandes lignes du projet selon un programme prédéfini (nombre d'unités logements, équipements publiques, réseau de voirie, aménagements extérieurs et mobilier urbain, … etc. à produire).
[334] APS : Avant-Projet Sommaire, qui devra permettre au promoteur immobilier de choisir la solution à retenir parmi plusieurs variantes.
[335] APD : Avant-Projet Détaillé, qui présente les détails de la solution retenue en phase APS.
[336] DCE : Dossier de Consultation des Entreprises. Il comprend en plus des plans APD du projet, le cahier des prescriptions spéciales et le règlement de consultation, nécessaires au lancement de l'appel d'offre pour le choix de l'entreprise qui sera responsable de la construction du projet.
[337] Décret n° 2-12-349 du 8 joumada I 1434 relatif aux marchés publics. (B.O. n° 6140 du 4 avril 2013).

Pour ce qui est des PMP, la taille des projets, fait que tout au presque est négocié au forfait par appartement : les différents plans, levés topographiques, les essais de laboratoire, …etc. Pour ce qui est du montage de l'opération, il n'est pas hasardeux mais fait selon une logique permettant au promoteur de construire son projet et de le liquider sans encombre.

4.1.3.4 Le choix de ou des entreprises de construction

Après avoir arrêté les choix architecturaux et techniques du projet, et l'octroi des autorisations requises le promoteur immobilier, quand il n'est pas lui-même constructeur, doit choisir l'entreprise ou les entreprises de construction, selon la taille du projet, à qui il va confier la réalisation du projet.

La sélection des entreprises par le promoteur immobilier devra en principe se faire selon leurs références techniques dans la réalisation de projets similaires et leur capacité à intégrer dans leur processus de production les enjeux du développement durable et l'utilisation de procédés nouveaux de construction permettant plus d'efficience économique en plus de l'emploi des matériaux locaux, …etc., selon un cahier des charges à respecter à ce titre.

Cependant, et dans le cadre des projets enquêtés en relation avec le choix des entreprises de construction par les promoteurs immobiliers, montre un état de figure assez disparate par catégorie de ces derniers :

Pour les GGP publics enquêtés dans le cadre de notre projet de recherche : ALEM et le Holding Al OMRANE, le choix de l'entreprise de construction est imposé par la loi sur les marchés publics. Cette réglementation oblige le recours à la procédure d'appel d'offre, qui ne garantit pas ''selon l'expérience''[338] que l'entreprise adjudicataire du marché (qui est souvent la moins-disante) soit la meilleure. En effet, logiquement, pour établir un certain équilibre entre les charges de production et les exigences du cahier des charges dans un contexte marqué par une concurrence ardue entre les entreprises actives dans ce segment d'activité, l'entreprise moins-disante va chercher à maximiser son profit en utilisant des matériaux de qualité à la limite de l'acceptable et des procédés de production peu novateurs en puisant dans les niches du secteur informel.

Pour les GGP privés (dans notre cas : ADDOHA, ALLIANCES DARNA et ASDI) la contrainte de l'appel d'offre avec ses complications est levée, mais la recherche de maximisation du profit, à travers la baisse du coût de production ainsi que les spécificités techniques des projets, ce qui les pousse à choisir eux aussi les entreprises de construction les moins- distantes. C'est ainsi qu'on se retrouve dans le même cas que les GGP publics, avec une certaine souplesse dans les procédures administratives pour les GGP privés.

Pour les PMP dans le cadre des projets enquêtés (COPREF, H3 HOLDING, et NASSIM AL BAHR), il faut signaler qu'il s'agit de promoteur-constructeurs, Ainsi, pour la production de leurs projets, le PMP en tant qu'entreprise de construction exploite son réseau de petits sous-traitants de confiance. Les PMP ont souvent tendance à choisir une petite entreprise avec laquelle ils ont l'habitude de travailler en plus de quelques Tâcherons et Mâallems, pour s'assurer de l'achèvement des travaux dans les délais impartis et avec une qualité acceptable. Le directeur de l'entreprise COPREF, nous a même confié qu'il a refusé de construire une partie du projet ATTISSIR du projet du Groupe Addoha à Kenitra en raison du prix du mètre carré couvert trop bas offert par le GGP privé.

[338] Selon l'entretien effectué avec un responsable technique à l'établissement Al Omrane de Kenitra, le 20/11/2021.

4.1.4 Montage administratif et Financier de l'opération de LSF

Pendant de cette phase le promoteur immobilier est tenu de combiner les enjeux multiples relatifs au montage administratif et au montage financier de l'opération. Ces enjeux mettent en jeu les responsabilités partagées entre le promoteur immobilier et les institutions publiques intervenant dans la concrétisation du projet.

En effet, le promoteur doit dans un premier lieu s'armer des connaissances nécessaires en relation avec les différentes procédures à suivre pour la concrétisation de son projet de point de vue administratif, à travers la prise de contact avec les établissements et institutions publiques en charge d'instruction de son dossier relatif à l'opération de construction des logements sociaux formels. Et puis dans un second temps préparer et présenter éventuellement le dossier de demande de financement de son projet auprès des banques afin de contracter les crédits nécessaires à la réalisation de son opération.

Ainsi, le premier volet relatif à l'instruction des documents du projet, va permettre l'inscription des établissements publics dans un cadre de facilitateur de l'aboutissement du projet proposé par le promoteur, ce qui va lui éviter la succession d'exigences contradictoires et des avis en cascade lors des différentes phases et commissions d'instruction technique de son projet. L'objectif majeur de cette phase est de développer des projets performants: favorisant la mixité sociale à travers la réalisation de projets ouverts aux différentes strates sociales (habitat diversifié), participant à la lutte contre l'étalement urbain et permettant surtout la réduction des délais de montage et d'instruction des projets de LSF, ce qui va stimuler l'augmentation de la capacité de production des promoteurs immobiliers, contrairement aux montages de projets classique, basés sur le fait de saisir les opportunité foncières.

Alors que le deuxième volet, relatif au financement de la réalisation du projet, a pour finalité la facilitation de l'obtention rapide des prêts bancaires via la simplification des circuits d'étude et d'octroi des financements demandés. Il s'agit ainsi des deux objectifs majeurs suivant :

- La réduction des procédures et du nombre d'intervenants ;
- La précision et la clarté des modalités et conditions d'accès aux crédits.

Dans le cadre des projets étudiés, et en relation avec le montage administratif des diverses opérations, il s'avère que cette phase dépond essentiellement de l'organisation et du taux d'encadrement chez l'opérateur public ou privé en charge du projet ce qui se répercute sur directement sur la maitrise des procédures administratives. Or, ce n'est pas étonnent de dire que le développement du réseau de relations du promoteur immobilier ou de son directeur chargé du projet est d'une importance capitale, car il est susceptible de lui faciliter les parcours administratifs d'instruction du projet, ce qui confirme que ''cette dimension cachée peut contribuer à la théorie de l'aménagement de l'espace ''[339] (Edward T. HALL, 1971), dans nos cités modernes.

En fait, la maitrise du réseau de relations, ou ''la zone d'incertitude contrôlée''[340] en relation avec le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya, était à la base du contournement des procédures normales d'octroi des autorisations de lotir et de construire. Ainsi, le promoteur savait que l'instruction du dossier de son projet dans le ressort territoriale d'une commune urbaine (dotée de personnel d'encadrement maitrisant les procédures en matière d'urbanisme) ne serait pas aussi facile que si le projet est localisé dans une commune rurale

[339] HALL Edward T., la dimension cachée. Traduit par : AMÉLIE PETITA, Edition du Seuil 1971. P.132.
[340] CROZIER M. et FRIEDBERG E., L'acteur et le Système. Editions du Seuil, Paris. 1977. P.79.

(moins dotée en personnel d'encadrement, donc influencé par les désidératas des services extérieurs provinciaux et de l'agence urbaine).

Si d'un côté, il est évident que la localisation du projet ne peut pas être changée, le réseau développé de relations du promoteur immobilier va lui permettre, d'un autre coté, de savoir à l'avance qu'un changement de découpage administratif se dessine à l'horizon au cours du deuxième semestre de 2009, ce qui va changer le ressort territorial du projet de la commune rurale de Sidi Taibi vers la commune urbaine de Mehdya (séparées jusque-là par une voie ne dépassant pas 30m). De facto, le GGP va faire tout ce qu'il peut en usant de son réseau de relation pour que le projet voit le jour avant juin 2009 pour bénéficier de l'influence et les facilités qu'il peut trouver du côté de la commune rurale pour des raison électoralistes et/ou d'intérêt personnel.

Par conséquent, le promoteur immobilier bénéficiant de son réseau d'influence, notamment de la part de l'ancien wali de la région du GCBH et gouverneur de la province de Kenitra, a poussé le président du conseil communal à signer les autorisations de lotir et de construire (en Mai 2009). Ainsi, et avant le mois de juin 2009 (date de changement du découpage administratif et avant les élections communales du 12 Juin 2009) le projet était autorisé et dans le ressort territorial de la commune rurale de Sidi Taibi connue pour son explosion démographique liée à l'habitat insalubre pour des raisons qui ne sont plus à démonter depuis 1994.

Cette autorisation va intervenir avant même l'apurement de l'assiette foncière et de la présentation de l'acceptabilité environnementale du projet selon les lois en vigueur, pour éviter son instruction après le mois de juin qui correspondra à la date ou le projet appartiendra désormais à la commune urbaine de Mehdya, à la tête de laquelle, il y a un ''président en conflit à cette époque avec le wali en question et qui fera appliquer à la lettre les règlements et aller même jusqu'à émettre un avis défavorable à l'encontre du projet car il a déjà présenté un dossier à la province pour réaliser un lotissement communal sur la même parcelle de terrain''[341].

Par ailleurs, et une fois le changement du découpage administratif opéré, la commune urbaine de Mehdya, s'est trouvée devant le fait accompli et ne pouvait qu'adopter le projet devenu un fait accompli. Or, comme dans la politique il n'y a pas d'ennemi ni d'ami éternel, le président, le wali et le promoteur immobilier ne tarderont pas à faire bon ménage ensemble !

Le cas du lotissement les résidences du golf, lancé en 2008 confirme le rôle de la maitrise du montage des projets dans sa réussite. En effet, comme dans le cas du lotissement précèdent, l'implantation du lotissement était choisie minutieusement en chevauchement entre trois communes : les communes urbaines de Kenitra et de Mehdya et la commune rurale de Sidi Taibi. Cette situation va donner au Wali /Gouverneur déjà cité la prérogative de délivrer les autorisations de lotir et de construire, et exercer les mêmes pressions pour instruire le projet avant le changement du découpage administratif sans respecter les règlements en vigueur en matière d'acceptabilité environnementale et d'apurement de l'assiette foncière du terrain[342].

Bien sûr, le changement du découpage administratif, va obliger la commune urbaine de Kenitra qui va hériter à son tour le projet avec toutes ses défaillances à l'accepter comme fait accompli aussi. D'ailleurs, l'état d'avancement du projet après presque quatorze ans de son lancement, montre le poids des pressions exercées et, pourquoi pas, les ententes qui ont eu lieu

[341] Entretiens effectués avec le chef du service technique de la commune de Mehdya et avec le directeur des services communaux de la commune. En mois de Novembre 2021

[342] D'après les entretiens effectués en Novembre et Décembre 2021 avec le chef du service technique de la commune de Mehdya, le chef de la division d'urbanisme de Kenitra à la commune de Kenitra et avec un responsable à la division de la gestion urbaine à la l'agence urbaine Kenitra / Sidi Kacem / Sidi Slimane.

pour sa concrétisation, malgré que sa composition et son montage technique ne répondent pas forcément aux attentes et aux besoins des différentes strates de la demande locale, à en juger du taux élevé des logements vacants (voir chapitres suivants).

Pour ce qui est du projet les jardins d'Ifrane, il va bénéficier de toutes sortes de facilités et d'assouplissement des procédures d'instruction administrative du projet. La raison derrière cet état de fait est que l'auteur du projet est la Société ASMA INVEST., via sa filiale ASMA DEVELOPPEMENT IMMOBILIER (ASDI), qui n'est rien d'autre qu'une société créée en 1992 en vertu de la convention conclue entre les gouvernements du royaume du Maroc et du royaume d'Arabie Saoudite à Riad, le 2 décembre 1989. Cette coopération va lui valoir tous les privilèges possibles.

D'autre part, et en ce qui concerne les PMP, notamment ceux intégrés dans le cadre de cette étude, il y a lieu de noter que :

- Le promoteur immobilier H3 Holding auteur du projet Ain Atiq et COPREF auteur du projet AL MANAR à Larache, ont procédé pour le montage administratif de leurs projets de la façon la plus normale, en raison de leur statut de société ayant l'habitude de travailler sur les divers projets de construction en plus de quelque projets de tailles moyennes ne permettant pas de générer suffisamment d'enjeux et de créer un réseau de relation capable de leur ouvrir le large champ de bénéficier d'avantages similaires à ceux dont bénéficient les GGP;

- Pour la société Nassim AL BAHR de Kenitra, ayant comme Cogérant un architecte de la même ville, exerçant depuis près de 25 ans, ce qui lui avait permis de développer un réseau très riche de relations avec les instances publiques et privées. Ce réseau va permettre au projet lors de la phase étude et instruction des demandes d'autorisations diverses de gagner un temps précieux et aboutir dans des conditions réalistes dans le respect des règlements en vigueur. Il faut noter aussi que le projet n'a pas bénéficié en fin de compte d'avantages particuliers comparables à ceux octroyés au GGP.

Pour ce qui est du montage financier des différentes opérations étudiées, et pour retracer un peu la participation du système bancaire dans la production du logement social formel, en terme de crédits octroyés aux promoteurs immobiliers concernés suite aux enquêtes effectuées sur le terrain, le tableau suivant montre la part du financement propre et du financement bancaire par projet étudié.

Tableau N° 21 : Montage financier des projets de LSF étudiés

N° Projet	Intitulé du Projet	Type de promoteur	Contribution bancaire	
			% des fonds propres et avances clients	% de la contribution bancaire
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). -Mehdya	GGP- Privé Alliances Darna	41.5%	58.5%
2	Projet les Résidences du Golf – Kenitra	GGP- Privé Douja Promotion Groupe ADDOHA	74%	26%
3	Projet Nassim Al Bahr VI -Kenitra	PMP- Nassim Al Bahr	60%	40%
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq (Témara)	PMP- H3 Holding	60%	40%
5	Projet les Jardins d'Ifrane –Immeubles Sociaux en (R+3)	GGP- Privé (ASDI)	100%	0%

6	Projet PATRILOG-TETOUANE	GGP - Public ALEM	100%	0%
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA – Tanger	GGP - Public (ALOMRANE)	100%	0%
8	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- LARACHE	PPP- PMP (COPREF) et (ALOMRANE)	60%	40%

Sources : enquêtes réalisées auprès des personnes ressources par promoteur immobilier concerné.

Il en ressort que les GGP s'accaparent la part du lion du de ces lignes de crédits ouverts par les banques avec des pourcentages allant jusqu'à plus de 60% du montant des marchés pour le projet d'Alliances Darna.

Le cas d'ADDOHA est un cas particulier car son projet était le plus grand projet de logement social dans la région du GCBH en 2008, qui va succéder aux opérations entrant dans le cadre du PN200ML[343], d'où une demande excessive face à une offre encore très faible à cette époque en logement social formel exprimée par les différentes couches sociales (allant de la demande de logement principale pour les couches à faible revenu au logement secondaire pour les MRE et ménages issus d'autres villes du royaume).

> *(… Dans le cadre de notre projet, les postulants résidant au Maroc pour ce type de logement sont appelés à avancer un montant de (40 000 DHS) par appartement, alors que les MRE eux sont appelés à avancer le montant de (100 000 DHS) à la réservation et l'autre partie (100 000 DHS) après six mois. Le projet a connu un engouement inattendu dépassant toutes nos prévisions. Cette situation a fait qu'ADDOHA dans le cadre de ce projet n'a pas eue besoin de recourir aux crédits bancaires ni à mobiliser en grande partie ses fonds propres pour réaliser ce projet…)*[344].

Les PMP de leur part, malgré le fait que le montant de réalisation de leurs projets est généralement plus élevé par rapport à ceux des GGP, leur recours au financement bancaire pour la production de leurs projets de logement social formel ne dépasse pas les 40% dans les meilleurs des cas. Le PMP concernés par cette étude pointent du doigt la faiblesse de la contribution du système bancaire dans la production de leur projet.

> *(…. En raison des garanties demandées, par les banques, aux Petits et Moyens Promoteurs pour bénéficier de leur contribution au financement de la production de leurs projets, l'implication du système bancaire reste en deçà de nous attentes, ce qui nous pousse à poser plusieurs questions sur la volonté d'intégrer les PMP dans la mise en œuvre de la politique publique de production du logement social …etc.)*[345].

En général, les recherches effectuées mettent en exergue la problématique de financement de la production du logement social formel, ce qui dénote de la faible implication du secteur bancaire dans cette production. Avec une préférence pour le financement des projets des GGP au détriment des PMP qui doivent avancer plus de garanties afin de bénéficier des crédits bancaires, d'après les promoteurs immobiliers concernés.

[343] PN200ML : Programme National de 200 000 Logements.
[344] D'après l'enquête menée avec un cadre technico-commercial d'ADDOHA en mois de novembre 2021.
[345] D'après l'entretien mené avec le Directeur de la société COPREF auteur du projet ALMANAR à LARACHE en mois de juin 2021.

4.1.5 Conduite des travaux d'une opération de LSF

Une fois les phases précédentes passées, le promoteur immobilier doit passer à la phase cruciale de conduite des travaux de concrétisation de l'opération de construction des logements sociaux formels. Cette phase nécessitera du promoteur immobilier la mise en place d'un dispositif d'accompagnement et de pilotage du déroulement du chantier, depuis le dépôt des demandes relatives aux différentes autorisations et en passant par la surveillance de qualité des travaux, le suivi de l'approvisionnement du chantier en matériaux et matériels entrant dans le processus de sa réalisation, recrutement de la main d'œuvre qualifiée et non qualifiée, mobilisation des fonds propres et prêts pour éviter toute rupture des stock en matériaux et par la suite le freinage de la chaine de production, ce qui risquera d'impacter négativement la production dans sa totalité.

Cette phase consiste aussi à assurer une interface de communication entre le promoteur immobilier et l'entreprise (ou les entreprises selon le cas) de construction, afin d'assurer un pilotage des travaux conformément aux plannings et aux cahiers des charges mis en place dans le cadre de l'opération.

Ainsi, et en relation avec ce point, considéré comme l'épine dorsale de la réalisation du projet de LSF, nous allons commencer par l'étude des parcours des promoteurs immobiliers des projets étudiés pour avoir les différentes autorisations relatives à la concrétisation de leurs projets, afin de saisir les spécifiés du système d'instruction et les articulations qui sont susceptibles d'exister entre les différentes filières de construction des projets de LSF étudiés.

4.1.5.1 Parcours pour l'octroi de l'autorisation de lotir d'une opération de LSF

L'étude du parcours d'un promoteur immobilier pour la délivrance de l'autorisation de lotir passe par la confrontation de ce processus avec la loi qui régit l'instruction de ce type d'autorisations, à savoir la loi 25-90 relative aux lotissements, morcellement et groupes d'habitations, entrée en vigueur en 1992[346].

Malgré le fait que le processus d'instruction des dossiers de création de lotissements est détaillé dans le décret d'application de la précédente loi et dans la circulaire 1500/2000[347], ce processus a très vite montré ses limites notamment dans le domaine de l'encouragement des investissements, qui souvent se trouvent freinés par le caractère rigide des dispositions des Plans d'Aménagement (PA).

Depuis, près d'une décennie de son adoption (loi 25-90 cité ci-dessus), l'Etat a cherché à améliorer la réglementation en vigueur en proposant un projet de loi (le fameux projet de loi 04-04), qui se trouve toujours sur les étagères du secrétariat général du gouvernement, en raison de la difficulté de son adoption (conflit d'intérêt avec les grands propriétaires terriens et groupes de construction assez-bien représentés au parlement qui devrait en principe l'adopter). Ce conflit d'intérêt entre les différents intervenants du secteur (publics et privés), montre la puissance de ces derniers à faire du ''lobbying'' pour tirer le maximum de profit des lois en matière de l'urbanisme, et d'éviter à ce que ce texte puisse apporter préjudice à leurs propres intérêts.

Pour faire face à cette situation, dans laquelle se conjuguent la volonté d'encourager l'investissement, notamment en matière de logement social et dépasser les contraintes imposées par des lois en vigueur, l'Etat est passé à un autre mode de gestion qui reste plutôt flexible est

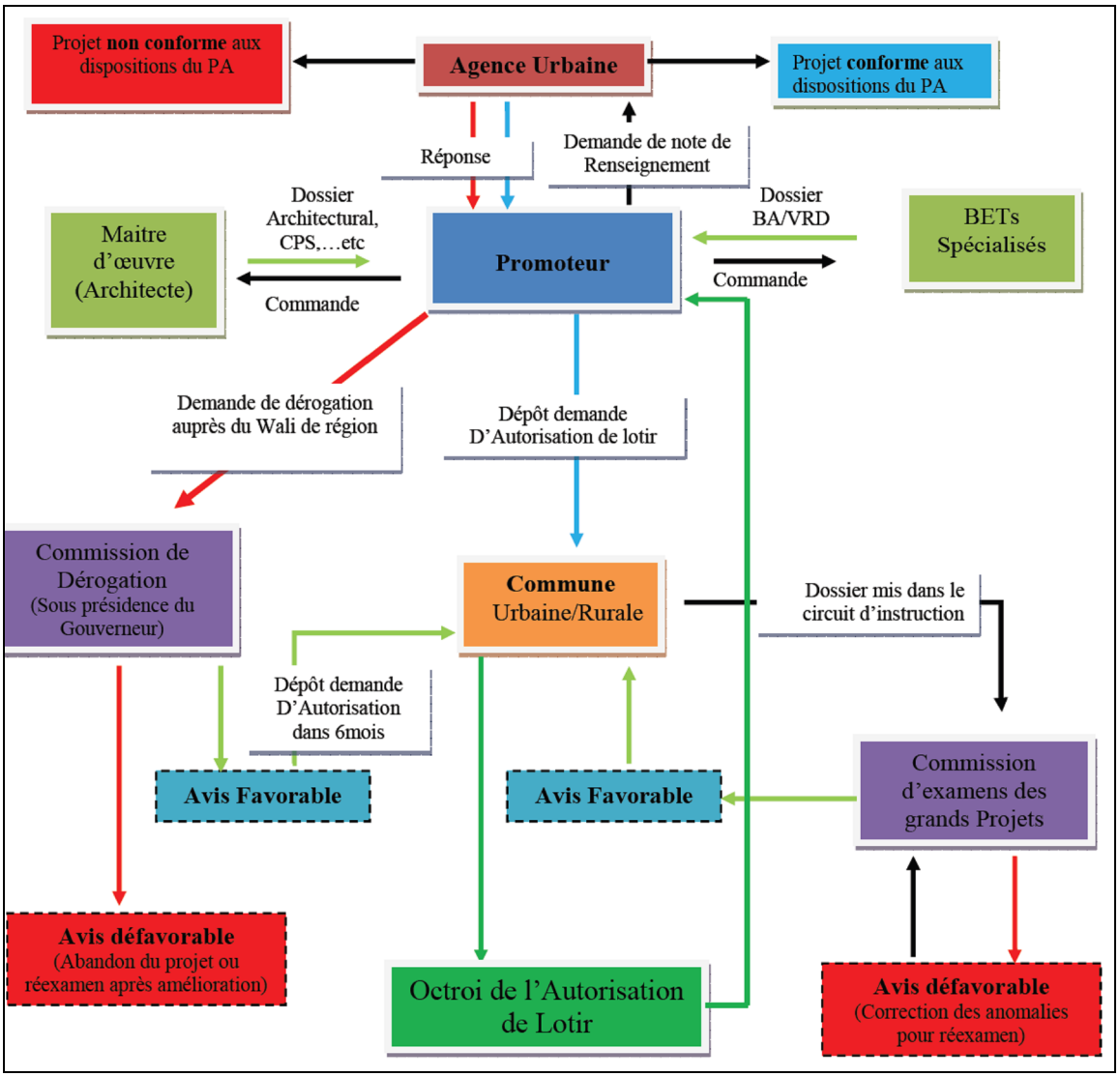
[346] Si cette loi en plus de son décret d'application, définissent les documents à fournir pour chaque demande de création de lotissement, la circulaire 1500/2000 du MHUAE est venue pour faciliter leur procédure d'instruction, et énumère les documents à fournir.
[347] Circulaire n° 1500/2000, relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

permet d'ouvrir d'autres issues à l'investissement en général et dans la production de logement social en particulier. Ce mode repose sur l'adoption de circulaires conjointes, du ministère de l'intérieur et du ministère chargé de l'urbanisme, qui n'ont pas la force d'une loi, mais restent un moyen utile, suffisant et surtout puissant pour contourner tous les documents d'urbanisme (plans d'aménagement et autres), surtout dans le but d'encourager l'investissement et encourager la création de postes d'emplois.

C'est ainsi, qu'en va assister à la naissance d'un certain nombre de projets de logement social, bénéficiant des dispositions de ces circulaires accélérant les procédures d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de lotir et de construire.

Et afin de saisir le parcours administratif d'instruction d'une demande de création d'un lotissement, surtout quand il s'agit d'un lotissement de logement social formel, le schéma suivant montre les principales étapes d'instruction :

Figure N°16 : Parcours administratif pour un promoteur immobilier pour l'octroi de l'autorisation de lotir pour son projet de LSF



Source : élaboration personnelle sur la base des données recueillies

Avec :

BA : Plans Béton Armé.

VRD : Dossier de Voirie et Réseau Divers.
CPS : Cahier des Prescriptions Spéciales.

D'après les enquêtes terrains effectuées auprès des auteurs des projets en relation avec le respect de la réglementation en vigueur d'octroi de l'autorisation de lotir, nous remarquons que ce sont les PMP, qui sont appelés à respecter à la lettre ces dispositions règlementaires.

A ce titre il est à noter que le projet NASSIM AL BAHR 6, situé dans notre aire de l'étude en tant que projet de PMP, est le seul à respecte les dispositions du PA, alors que les deux autres ont fait l'objet de demandes de dérogation en matière d'urbanisme.

Alors que les GGP de promoteurs immobiliers, eux, ne trouvent pas de difficultés à surpasser les circuits de dérogation et à obtenir les autorisations de construire. Ainsi, d'après l'enquête menée avec le chef de division technique à la commune de Mehdya[348] le projet d'Alliances Darna, a même obtenu l'autorisation avant l'apurement de la situation foncière du projet. Le projet ADDOHA, a aussi bénéficié de l'autorisation de lotir, avant l'apurement de l'assiette foncière du projet, délivrée par la province de Kenitra, vu que le projet chevauche entre les Trois Communes : Mehdya, Kenitra et Sidi Taibi.

4.1.5.2 Parcours pour l'octroi de l'autorisation de construire d'une opération de LSF

Une fois l'autorisation de lotir obtenue de l'opération, composée en totalité ou en partie de logements sociaux formels, le promoteur immobilier passe à la viabilisation ou à l'aménagement du terrain en équipements d'infrastructures (voirie et réseaux divers), qui devront s'achever avant de demander l'autorisation de construire. Or, si le promoteur immobilier est lui-même constructeur de son projet, il peut prétendre au même temps à la demande l'autorisation de lotir et de construire avant même la viabilisation du terrain support du projet.

Cependant, l'octroi de l'autorisation de construire est régi par la loi 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir de 17 Juillet 1992. Cette dernière fixe les dispositions à respecter et le cheminement à suivre pour avoir ce type d'autorisations dans son décret d'application. Néanmoins, son application dans la pratique montre l'existence de plusieurs difficultés et défaillances, ce qui révèle au grand jours les limites de cette loi, dès les premières années de son adoption, notamment comme entrave à l'encouragement des investissements en raison de la rigidité de ses dispositions (ce qu'a été déjà expliqué lors du traitement des autorisations de lotir ci-dessus). Ainsi, souvent plusieurs projets d'investissement se trouvent freinés par les dispositions des Plans d'Aménagements (PA) et par l'obligation de la présentation du certificat de propriété avant l'octroi de cette autorisation, ce qui met en exergue la rareté du foncier et les défis que représentent l'entrée en possession et la mobilisation des terrains collectifs et domaniaux en particulier ciblés par les promoteurs immobiliers pour la réalisation de leurs projets.

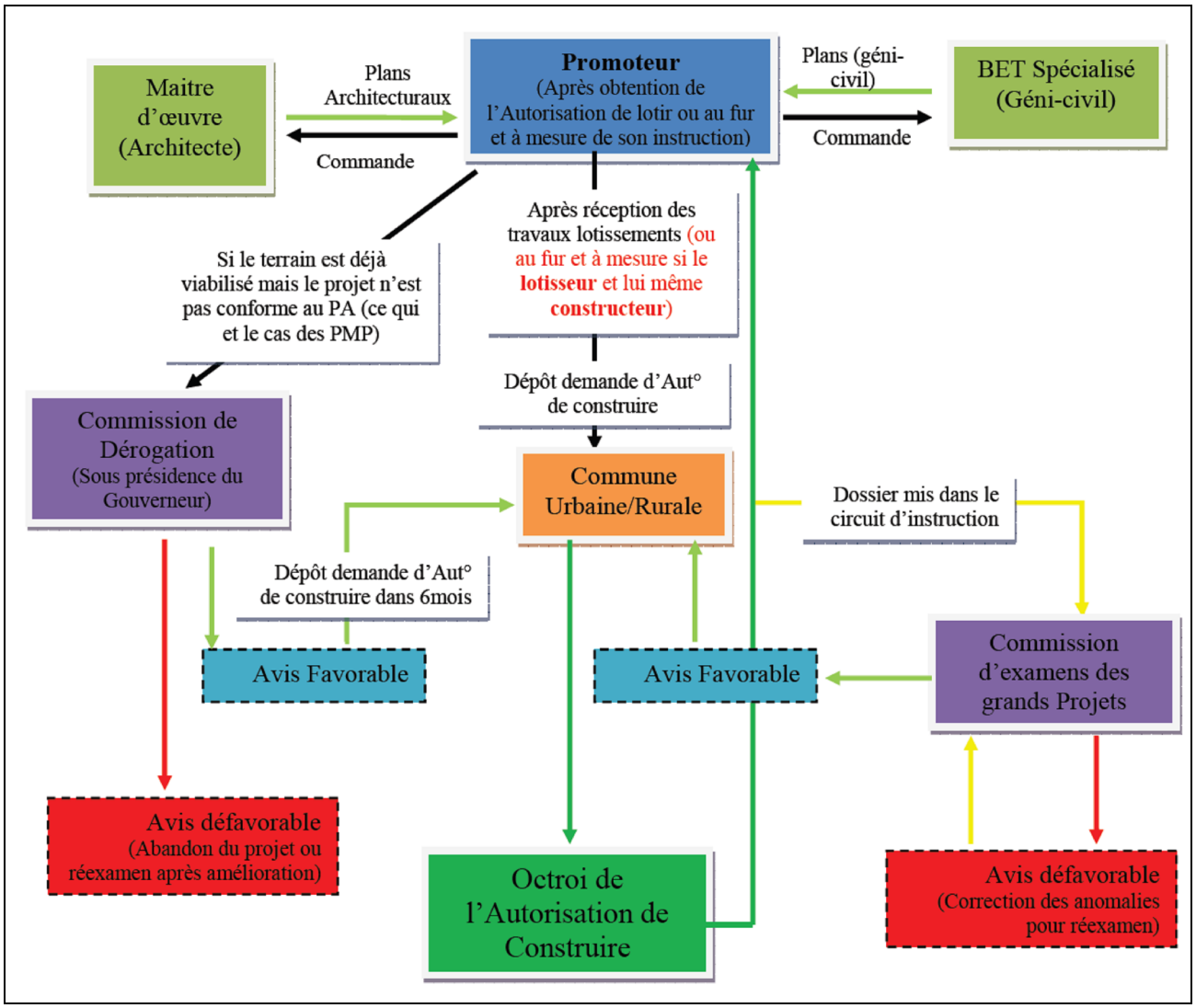
Ainsi, pour surpasser ces défis et en raison du non aboutissement de la réforme des lois 12-90 et la 25-90 déjà citée au titre du projet de la loi 04-04 (citée au point précédent), l'Etat, dans un souci d'encourager l'investissement et dépasser les contraintes de la loi en vigueur, va adopter le système dérogatoire en adoptant la première circulaire N°1500/2000 mise en place en 1999 jusqu'à la dernière en la matière (circulation conjointe du ministère de l'intérieur et du MHUAE N°31/10098 adoptée le 06/07/2010), comme moyen puissant permettant s'il est utilisé à bon escient, permettant de contourner les contraintes des documents d'urbanismes, dans le but d'encourager l'investissement, la création d'emploi et le développement économique du pays.

[348] Entretien effectué en mois de novembre 2021.

Dans notre aire d'étude, comme c'est le cas ailleurs, nous allons assister à *'' la création de plusieurs opérations de logement social formel puisant des facilités qu'offrent ce système dérogatoire, que parfois l'enthousiasme pour ce type de chantiers de l'Etat va pousser les différents responsables régionaux (walis précisément) à s'inscrire dans une course contre la montre pour la création d'un maximum d'unités logement social formel au seins dans leur ressort territorial, usant de leur pouvoir pour attirer les GGP et autoriser le maximum d'unités logements, à tort ou à raison, malgré leur connaissance ou parfois encouragés de leur ignorance de la véritable teneur de la demande en ce type de logement''*[349].

Concrètement, l'instruction de la demande d'autorisation de construire de ces opérations suit généralement un parcours administratif, que nous allons expliciter dans le schéma ci-dessous :

Figure N° 17 : Parcours administratif pour un Promoteur immobilier pour l'octroi de l'autorisation de construire



Source : élaboration personnelle sur la base des données recueillies

La question qui se pose à présent après la présentation du modèle de parcours administratif à suivre par les différents promoteurs immobiliers pour avoir l'autorisation de construire, est de

[349] Entretien effectué avec un responsable provincial à la division d'urbanisme de la province de Kenitra en décembre 2021.

savoir le positionnement de tel ou tel promoteur par rapport au respect de ce modèle, que ce soit au niveau du respect des procédures et dispositions réglementations en vigueur pour l'instruction des dossiers de demandes d'autorisations de construire qu'au niveau du respect des délais réglementaires pour l'octroi desdites autorisations.

Le représentant de l'Etat (service en charge de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation dérogation, de lotir ou de construire), ayant statut de fonctionnaire d'Etat, se trouve de part ses fonctions en situation de monopole devant l'administré (promoteur immobilier), s'agissant de déterminer ce qui est beau et bien en matière du projet. En ce sens, le règlement constitue l'arme majeure du fonctionnaire. Par ailleurs, ce dernier possède une certaine marge de manœuvre (dérogation) qui permet entre autres au système administratif, rigide par ses règlements, de fonctionner. La constitution d'un capital symbolique de reconnaissance prend ici toute son importance dans le sens où la notoriété au sein d'un groupe d'interconnaissances peut permettre ''un retour d'ascenseur''. Les dérogations ainsi accordées par le ou les fonctionnaire(s) sont dès lors fonction de l'habitus (dispositions) et de l'intérêt (de corps ou de position) de ces dits agents.

Ainsi, au sein du parcours administratif de délivrance des différentes autorisations, comme tout autre champ, la structure est déterminée par les rapports de force des intérêts et pouvoirs des agents[350], ceux-ci découlant d'une double relation : verticale (hiérarchie du corps) et horizontale (champ local). A cet effet, le respect des documents d'urbanisme dans la concrétisation des projets de logement social est une donnée très importante dans la compréhension du processus de production des LSF, car elle nous renseigne sur la capacité du promoteur immobilier à faire preuve d'organisation au sein du champ de parcours de délivrance des autorisations requises pour la concrétisation de son projet, de maitrise de son réseau ou du cercle d'influence autour de son projet.

Dans le tableau ci-dessous, nous allons nous intéresser au temps qui s'écoule entre le dépôt des demandes des dérogations aux règlements d'urbanisme et l'octroi de ces dérogations, et au temps que demande l'instruction des demandes des autorisations de lotir et de construire par projet étudié.

Tableau N°22 : Délai réel pour l'octroi de la dérogation en matière d'urbanisme et des autorisations de lotir et de construire par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Délai pour l'octroi de la dérogation	Délai pour l'octroi des aut° de lotir et de construire
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche108ha). Mehdya**	**2 mois**	**2mois**
2	**Projet Résidences du Golf Kenitra**	**1 mois et demi**	**Moins de 2mois**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI Kenitra**	**Conforme au PA**	**3mois et demi**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » Ain Atiq (Témara)	3 mois	Environ de 3 mois
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) Ifrane	2mois	Environ de 2 mois
6	Projet ALEM TETOUANE	Conforme au PA	Moins de 2 mois

[350] BOURDIEU P., "les structures sociales de l'économie". Seuil, Paris, 2000. P.149.

7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA – Tanger	Conforme au PA	Moins de 2 mois
8	Projet de logement social Larache	Près de 4mois	2ans

De ce tableau, il s'avère que les GGP, bénéficient de délai très court que ce soit dans la l'octroi des dérogations en matière d'urbanisme ou qu'il s'agisse de l'instruction des demandes d'autorisations de construire. De leur côté, les PMP passent généralement plus de temps pour s'enquérir de ses autorisations, quoi qu'ils soient conformes aux dispositions des PA dans la plupart des cas. Le cas du Partenariat Public Privé (PPP) entre un PMP et Al-Omrane est un cas illustratif dans lequel le PMP, nous confie :

> *''.... De longues négociation ont été entreprises entre les responsables du Holding Al Omrane à Larache pour nous convaincre d'insérer un certain nombre de commerces dans notre projet, chose que nous ne voulons pas au départ, car le projet AL MANAR se trouve à l'extrémité de la ville près d'un Bidonville. Construire des logements sociaux serait plus bénéfique pour nous, mais les commerces au RDC dans une telle zone isolée seront difficiles à vendre. Finalement, on est arrivé à un compromis de réduire le nombre des commerces à 54 au lieu du nombre important imposé au départ. L'instruction de l'autorisation de construire à nécessiter près de 2 ans en raison de quelques problèmes techniques (hauteur sous plafond des Rez-De-Chaussée, ...etc.).''*[351].

En outre, et pour revenir sur les défaillances et le degré de respect des procédures réglementaires lors de l'instruction des différents projets, le tableau suivant récapitule les observations relevées pour chaque projet depuis sa mise en circuit d'étude et jusqu'à l'octroi des autorisations de lotir et de construire.

Tableau N°23 : observations concernant le déroulement de la procédure de délivrance des différentes autorisations par projet.

N° Projet	Intitulé du Projet	Observations
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche108ha). Mehdya	- Octroi de l'autorisation de lotir et de l'autorisation de construire **sans certificat de propriété en 2009 ni de dossier technique validé conformément à la loi 25.90.** -**Réception des tranches de lotissements sans achèvement des travaux ;** -Adaptation du mail central du projet avec la loi des finances 2010 (changement du logement intermédiaire par du logement social) pour maximiser le bénéfice. -**Absence Etude d'Impact sur l'Environnement validée au moment de l'octroi de l'autorisation de lotir.**
2	Projet Résidences du Golf Kenitra	-Délivrance de l'autorisation de lotir et de construire par l'autorité provinciale puisque le projet chevauche avec 3 communes : CU de Kenitra, CU de Mehdya et CR de Sidi Taibi, **sans dossier technique validé conformément à la loi 25.90.** - **Réception des tranches de lotissements sans**

[351] D'après l'entretien mené avec le Directeur de la société COPREF auteur du projet ALMANAR à LARACHE en mois de juin 2021.

		achèvement des travaux ; **-Etude d'impact sur l'environnement non présentée.**
3	Projet Nassim Al Bahr VI Kenitra	**Délai relativement long** suite aux exigences de la commission d'examen des grands projets.
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » Ain Atiq (Témara)	**Délai relativement long** suite aux exigences de la commission d'examen des grands projets d'insérer des espaces verts et des voies importantes.
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) Ifrane	Instruction dans des conditions normales.
6	Projet ALEM TETOUANE	Instruction dans des conditions normales.
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA –Tanger	Il s'agit d'une tranche d'un projet global (Ibn Battouta) étudié dans des conditions normales.
8	Projet de logement social Larache	**Délai très long en raison des exigences d'ALOMRANE pour inclure un nombre important de commerces non justifié selon le promoteur.**

Source : d'après les enquêtes réalisées.

On remarque que les projets des grands groupes de promoteurs GGP privés, bénéficient d'une tolérance notoire assez généralisée, vue la pression qu'exercent les pouvoirs publics qui appuient ces projets incitant les communes (surtout les Communes Rurales et les petites Communes Urbaines), manquant de ''pouvoir charismatique''[352], de ''fermer l'œil'' sur les manquements susceptibles de freiner la réalisation des projets[353]. Il est entendu par-là que ces pratiques se font dans la discrétion complète et de façon officieuse.

Pour les PMP, ils sont généralement contraints de respecter les règlements en vigueur à la lettre. En plus les délais d'instruction des dossiers et la de délivrance des autorisations sont très longs, vu la taille relativement réduite de leurs projets et la faiblesse des enjeux et intérêts qu'ils sont susceptibles de générer, quoique la qualité générale des projets présentés par ces PMP est nettement meilleure, notamment de par leur insertion spatiale dans la ville et leur meilleure desserte par les voies de communication en plus de leur rapprochement des lieux de travail des ménages qui les habitent.

4.1.5.3 Le processus de production du logement social dans le cas des projets étudiés

La production (construction proprement dite) du logement social d'après le constat sur le terrain montre qu'il y a une certaine diversité dans le processus entre promoteurs publics et privés et entre ces derniers (GGP) et les PMP. Dans ce qui suit nous allons réaliser quelques figures ou schémas susceptibles d'expliquer les différents modes de production selon les cas de figures rencontrées dans les projets étudiés.

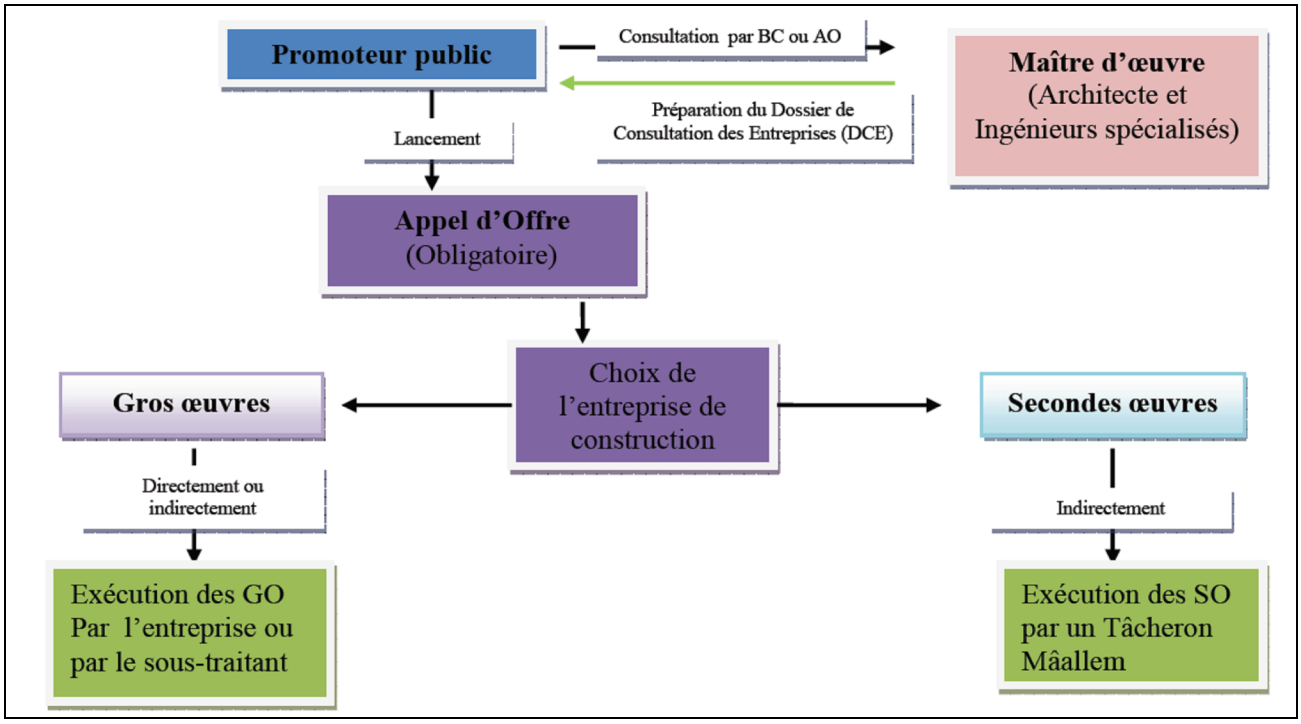
- **La construction du logement social dans le cas des GGP publics :**

Les projets de logements sociaux formels, réalisés par les GGP publics, étudiés dans le cadre de notre recherche sont ceux de la société Al Omrane /Al Boughaz à Tanger et de l'ALEM (à Tétouane). Ainsi, et en exploitant les résultats obtenus nous avons élaboré la figure récapitulative du processus de production (construction) suivante :

Figure N°18 : processus de production de logements social formel par les GGP publics

[352] Freund J., MAX WEBER. Philosophes. Presses universitaires de France. Paris. 1969. P. 112.

[353] Entretien mené auprès des responsables communaux en charges d'instruction de ces projets à la CU de Mehdya et à la CR de Sidi Taibi en mois de Novembre 2021.



Source : d'après les enquêtes réalisées.

Dans le cas d'un GGP public, le passage par la procédure de l'appel d'offre est obligatoire. Mais l'attribution de la réalisation du projet à une entreprise de construction donnée ne constitue pas une garantie en soit que c'est elle qui produira les logements projetés.

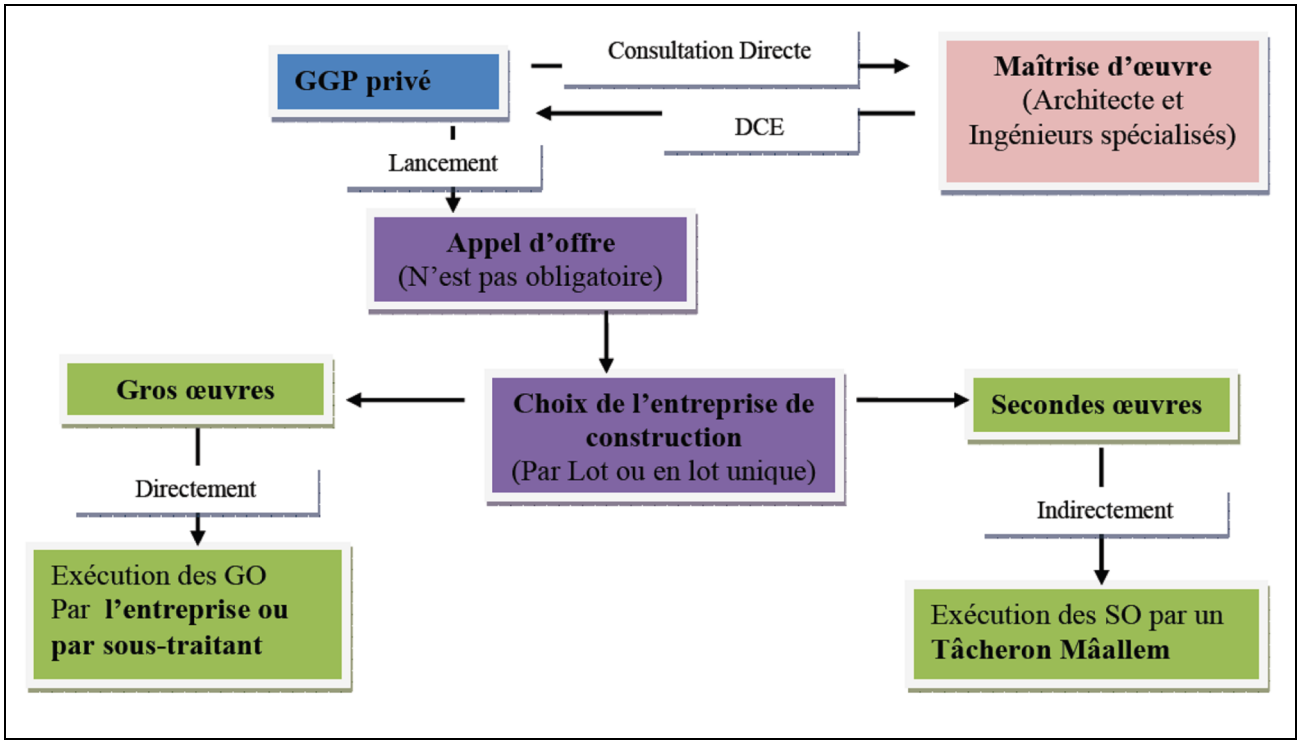
En effet, et en raison de la perméabilité forte qui existe entre le secteur formel et informel de construction, l'entreprise adjudicataire d'un marché pour la construction d'un projet de logement social formel n'est en fait qu'une interface derrière laquelle se cache un nombre important d'intervenants informels qui assureront à un niveau ou un autre la réalisation d'une part des travaux contractuels.

Les cas du projet d'Al Omrane à Tanger et de l'ALEM à Tétouane, illustrent ce constat, comme on l'a déjà vu au titre du chapitre précédent concernant les filières de construction du logement social formel.

- **La production du logement social dans le cas des GGP privés :**

Pour les grands groupes de promoteurs immobiliers GGP privés, engagés dans la production du logement social formel, les cas d'étude entrant dans cette catégorie sont les projets du Groupe Alliances Darna à Mehdya, et celui d'ADDOHA à Kenitra en plus du projet de la société ASMA Invest. (à Ifrane). Ces projets ont servi de base d'analyse du processus de production sur chantier (construction) de ce type de logement ce qui nous a permis de récapituler le processus de construction dans la figure suivante :

Figure N°19 : processus de production de logements social formel pour les GGP privés



Source : d'après les enquêtes réalisées.

Pour les GGP privés, le passage par la procédure de l'appel d'offre n'est pas obligatoire, contrairement aux GGP publics. Néanmoins la recherche permanente à produire des logements sociaux formels à faible cout de revient, pousse les GGP privés, comme c'est le cas d'Alliances Darna et Addoha, dans notre aire de l'étude, à être moins exigeant par rapport aux choix des modes de construction de leurs projets. En outre, les modes de production suivis par les GGP ne reflètent pas en général l'image de marque que les spots publicitaires et campagnes publicitaires cherchent à véhiculer de leur produits logements promis.

Concernant, le projet les jardins d'Ifrane, et en raison du prix de construction rapporté au mètre carré de logement social à produire qui reste assez élevé par rapport à la plupart des projets identiques étudiés, la qualité des logements sociaux produits est nettement meilleure que dans les autres projets semblables étudiés vu le ''contrôle stricte''[354]et les exigences de la maîtrise d'œuvre, surtout que le projet est situé dans une ville touristique reconnue à l'échelle nationale et internationale et la demande accrue sur ce type de logement notamment pour son utilisation comme logement secondaire.

Ceci dit, le constat sur le terrain montre l'exploitation très importante de la niche informelle, notamment en matière de travaux seconds œuvres, dans tous les projets enquêtés réalisés par les GGP privés.

- **La production du logement social dans le cas des PMP :**

Dans le cadre de notre projet de recherche, les PMP concernés pour l'analyse du processus de production du logement social formel sont :

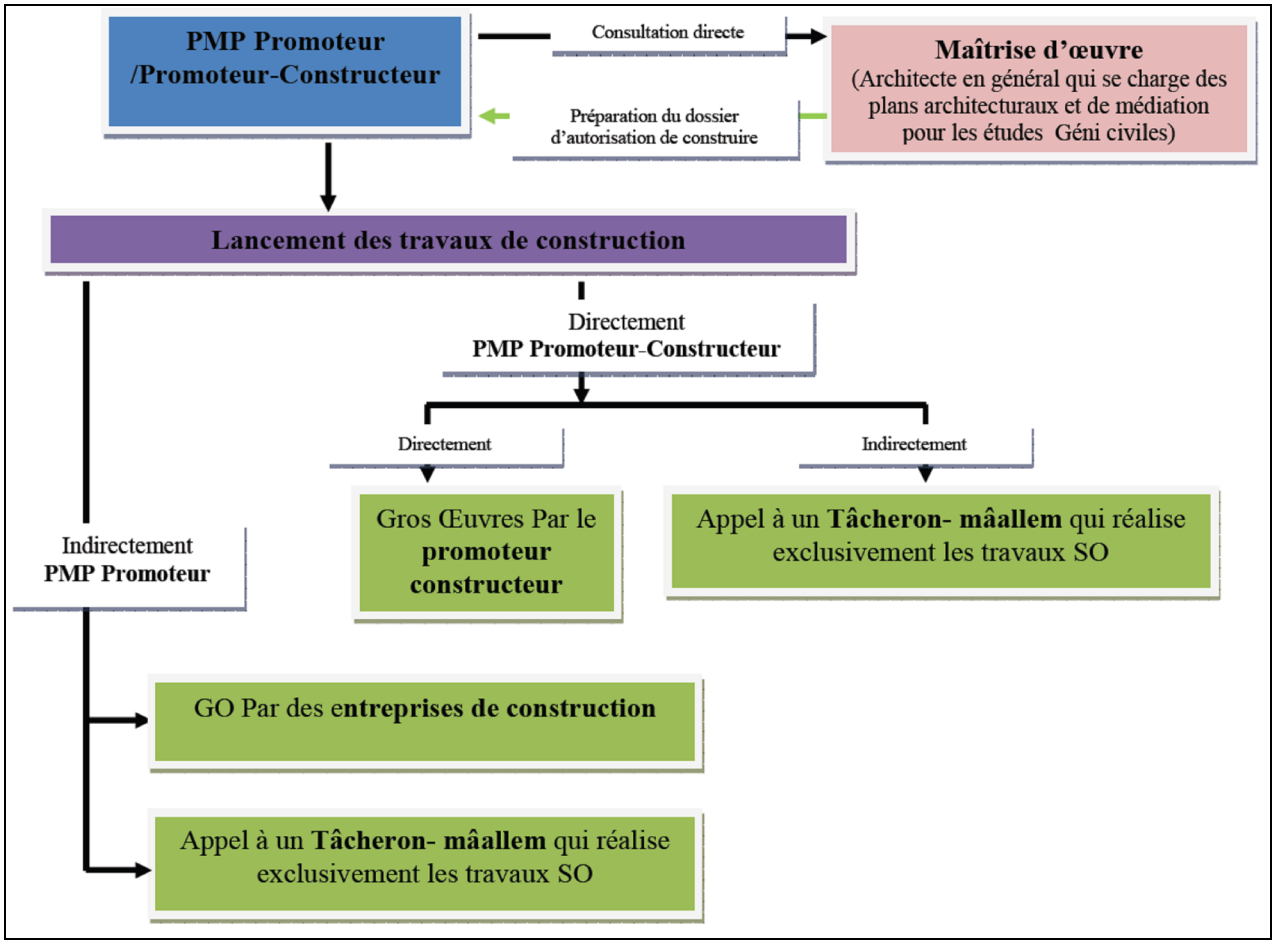
  - NASSIM ALBAHR à Kenitra ;
  - COPREF pour le projet Al-Manar à Larache ;

[354] D'après l'enquête menée avec une entreprise chargée de construire un lot de ce projet en Avril 2021.

- H3 Holding pour le projet Jnane Azzahrae à Aïn Atiq.

Après l'exploitation des données recueillies au titre de nos enquêtes, nous avons récapitulé les résultats obtenus dans le schéma suivant retraçant les filières de production du logement social formel dans le cas des petits et moyens promoteurs immobiliers, après agrégation des points communs entre eux.

Figure N°20 : Processus de production de logements social pour un PMP



Source : d'après les enquêtes réalisées.

Les PMP, interviewés ont affirmé que pour la production de leurs logements sociaux, ils font appels pour les travaux gros œuvre (GO) à des entreprises de construction quand ils ne sont pas des constructeurs et exclusivement à des Tâcheron-Mâallems pour les second œuvre (SO), car selon eux s'est inutile de recruter des ouvriers qualifiés pour des tâches pointues dont ils n'ont pas besoin en permanence.

> *''.... Pour la construction de notre projet actuel à la ville de Larache et pour tous nos projets, nous avons une vingtaine d'ouvrier qualifiés pour les travaux GO, le reste de la main d'œuvre est embauché localement selon les besoins de chaque projet. Mais pour les travaux SO, les travaux sont toujours exécutés par des tâcherons et des Mâallems. Bien sûr nous avons, de par notre expérience, des partenaires (Electriciens, Plombiers, carreleurs, peintres ...*

etc.) dans les principales villes du Maroc dans lesquelles nous construisons, et c'est plus pratique et plus bénéfique de travailler de la sorte, ... etc.''[355].

Le projet Jnane AZZAHRAE à Ain ATIQ, de H3 Holding est un autre exemple d'une société qui se présente comme promoteur-constructeur. Le PMP réalise la construction des travaux du lot GO, et délègue les lots SO aux Tâcheron-Mâallems.

''.... Nous réalisons les travaux GO par notre entreprise grâce au noyau dur d'ouvriers que nous possédons, en plus de main d'ouvres occasionnelle que nous recrutons au besoin. Pour la réalisation des routes et l'aménagement extérieur qui demandent des engins lourds et des spécialités hors du commun, nous les sous-traitons à des entreprises spécialisées. Alors qu'en ce qui concerne les travaux des lots SO, ils sont exécutés par des Tâcherons et des Mâallems avec lesquels nous nouons des contrats à l'occasion de chaque marché, pour réaliser lesdits travaux.''[356].

Dans le projet Nassim ALBAHR VI, on découvre une société qui prend une position de pur promoteur, sans participation directe dans la construction, se contenant de coordonner les travaux GO et SO. Ce choix, vient de la composition de la société et de son statut particulier, bénéficiant de la cogérance assurée par le ''Bosse'', un homme d'affaire, et son partenaire Architecte de formation maitrisant les circuits administratifs et le montage technique des projets. Le nombre de projets que les cogérants ont réalisé ensemble a atteint huit (08) projets de logements sociaux et jusqu'en 2020, réalisés l'un après l'autres entre la commune Bouknadel et Kenitra (qui s'en accapare la part du lion).

''... la production de nos projets se fait toujours de la même façon. On fait appel à une entreprise de construction pour la réalisation des travaux GO. Pour les travaux SO, les travaux sont exécutés par des Mâallems, nous leurs fournissons les matériaux et différents fournitures (carrelage pour revêtement, portes et fenêtres en bois ou en aluminium, matériaux et fournitures électriques, plomberie sanitaire, ...etc.). Les Mâallems sont chargés seulement de fournir la main d'œuvre qualifiée. Pour le paiement c'est à l'unité de pose de fenêtre par exemple ou au forfait par appartement (électricité et plomberie par exemple) en fonction des lots SO concernés, ...etc.''[357].

4.2 Achèvement et livraison des logements sociaux formels

On peut diviser ce point en trois parties distinctes mais complémentaires : **La première partie concerne l'achèvement des travaux de lotissement** ou la réalisation des travaux de viabilisation (travaux de voirie et réseau divers) du terrain objet de l'opération. **La deuxième partie, qui intervient après la réception provisoire des travaux de lotissement, concerne la demande délivrance du certificat** de conformité des logements construits aux stipulations des cahiers des charges divers (conventions de construction de LSF, CPS du projet et plans architecturaux y afférents). Tandis que **la troisième concerne la commercialisation et la livraison des LSF.**

[355] D'après l'entretien effectué avec le promoteur Immobilier COPREF pour le projet AL MANAR à Larache. En mois de juin 2021.
[356] D'après l'entretien effectué avec le promoteur Immobilier-constructeur chargé de la construction du projet JNANE AZZAHRAE de H3 HOLDING à AIN ATIQ. En mois de juin 2021.
[357] D'après l'enquête effectuée avec le promoteur Immobilier NASSIM AL BAHR pour le projet Nassim Al Bahr 6 à Kenitra. En mois de juin 2021.

- **L'achèvement des travaux de lotissement d'un projet de logements sociaux formels**

Une fois les travaux de lotissement achevés, le promoteur immobilier doit aviser la commune dans le ressort territorial de laquelle se trouve le projet, par écrit, pour l'informer de l'achèvement desdits travaux et l'invitant par la même occasion à prononcer la réception provisoire des travaux de viabilisation du terrain (équipements du projet par les réseaux divers).

Ainsi, la commune et après vérification de l'achèvement desdits travaux, convoque une commission de réception composée des différents ''services concernés''[358] par l'opération et fixe une date pour réunir la visite des lieux des travaux par ladite commission. Si les travaux sont achevés conformément aux règles de l'art et conformément au CPS, la commission déclare la réception provisoire par un procès-verbal dressé à cet effet. La réception définitive interviendra après un délai de garantie d'un an à compter de la date de la réception provisoire. Ce délai de garantie est synonyme de l'obligation du promoteur au ''parfait état d'achèvement''[359] des travaux de lotissement de son opération. Dans le cas où la commission relève des anomalies dans l'exécution des travaux de lotissement ou que ces derniers ne sont pas achevés, le promoteur est invité à corriger les malfaçons constatées ou de compléter les travaux manquant avant la déclaration de cette réception.

- **La déclaration de la conformité des travaux de construction d'un projet de logements sociaux formels**

En ce qui concerne la déclaration de la conformité des travaux de construction du projet de logements sociaux formels aux plans du projets d'une part et aux stipulations du CPS d'autre part, le promoteur immobilier doit, une fois les travaux de constructions achevés, déposer une demande en la matière à laquelle il doit joindre une attestation de l'architecte auteur du projet, certifiant de la conformité desdits travaux réalisés aux plans aux plans ''NE VARIETURE'' autorisés par la commune.

La commune après vérification de l'achèvement desdits travaux de construction, convoque une commission de ''Permis d'Habiter''[360] et/ou de ''Certificat de Conformité''[361] composée des différents ''services concernés''[362] par l'opération et fixe une date pour réunir ladite commission. Si les travaux sont reconnus par la commission comme étant achevés conformément aux règles de l'art et conformément aux plans ''NE VARIETURE'', la commission déclare par un procès-verbal la réception des travaux de construction et délivre au promoteur immobilier le Permis d'Habiter ou le Certificat de Conformité selon le cas. Sinon, le promoteur est invité à se conformer aux plans ''NE VARIETURE'' ou de déposer un plan modificatif avec les modifications opérées sur le dossier initialement autorisé à soumettre à la commission des grands projets pour une nouvelle instruction et autorisation avant de pouvoir demander à nouveau le permis d'habiter ou le certificat de conformité selon le cas.

En pratique et en relation avec les projets étudiés, il est à signaler que nous avons remarqué que les projets des GGP ne respectent pas souvent les cheminements cités ci-dessus, en raison des pressions et des enjeux que suscitent ces projets. Ainsi et à titre d'exemple, nous avons relevé que :

[358] Loi 25-90 et son décret d'application, relative aux lotissements, Morcellement et groupes d'habitation. Du 17 Juin 1992.
[359] CCAG-T. Cahier des Clauses Administratif Générales –Travaux.
[360] Le Permis d'habiter concerne les constructions destinées à l'habitation.
[361] Le certificat de conformité concerne les constructions destinées aux activités commerciales, touristiques, industrielles et autres usages différents de l'habitation ou lorsque le projet est composé de diverses natures de constructions : habitations, commerces, …etc.
[362] Loi 12-90 et son décret d'application, relative à l'urbanisme du 17 Juin 1992.

- Les travaux de lotissement de la première tranche du Projet Alliances Darna à Mehdya étaient réceptionnés alors qu'ils ne sont pas parfaitement achevés selon le CPS et les plans autorisés, en plus de la délivrance du certificat de conformité des immeubles de logements sociaux construits avant la réalisation des équipements de proximité contractuels dans le cadre du CPS et à l'occasion de l'autorisation de dérogation du projet aux règlements d'urbanisme ;

- Les travaux de lotissement du Projet Les Résidences du Golf à Kenitra, quant à lui, étaient aussi réceptionnés alors qu'ils ne sont pas parfaitement achevés selon le CPS et plans autorisés. Cependant, d'après les chefs de ménages interviewés dans le cadre de ce projet, les travaux de constructions (notamment ceux de l'Etanchéité pour les habitations situées en 4ème Etage) ne sont pas réalisés selon les règles de l'art, à en juger des infiltrations des eaux pluviales pendant chaque saison hivernale. A ceci s'ajoute la délivrance du certificat de conformité avant la réalisation des équipements de proximité (à l'exception de la réalisation d'une seule école et d'une mosquée) ;

D'autre part, les projets des PMP sont en situation un peu meilleure face au respect des réglementations en vigueur, car les travaux de lotissement sont peu ou quasi inexistants (en raison de l'insertion de ces opérations dans des lotissements déjà viabilisés). Néanmoins, concernant la délivrance du certificat de conformité des constructions réalisées il est à signaler qu'elle ne respecte pas également à la lettre les réglementations en vigueur :

- La délivrance du certificat de conformité pour le Projet Nassim Al Bahr VI, est intervenue avant le complément de la réalisation des piscines et terrains annexés au projet (aménagements extérieurs), quoique les immeubles de logements sociaux formels construits sont conformes aux plans et aux cahiers des charges urbanistiques du projet ;

- De la même façon, le projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq de H3 Holding, a connu lui aussi la délivrance du certificat de conformité avant le complément de la réalisation aménagements extérieurs : espaces de jeux et places adjacentes au projet.

En récapitulatif, nous pouvons sans réserve relever les privilèges accordés au GGP, officiellement justifiés sous prétexte de l'impact de leurs projets sur l'offre d'emploi, sur la réduction du déficit en logements et surtout l'impact positif de ces projets d'investissement sur l'économie nationale en général.

> *''…. Les prétextes avancés en relation avec l'impact des projets de LSF sur l'économie, sur l'offre d'emploi et sur l'offre de logement ne sont que la face apparente de l'Iceberg, car les vrais enjeux dépassent de loin les discours officiels à en juger des pressions exercées sur les membres des commissions de réception des travaux de lotissement et de délivrance des certificats de conformité pour ignorer imperfections, anomalies et travaux incomplets constatés, parfois motivées par la signature de la part du promoteur immobilier d'un engagement dans ce sens de compléter les travaux restants et de corriger les anomalies. Engagement rarement honoré et quand c'est le cas pas tout à fait…. ''*[363].

- **La commercialisation et la livraison aux acquéreurs des logements sociaux formels**

[363] Entretien réalisé avec le responsable du suivi du projet Alliances Darna à la commune de Mehdya en mois de d'octobre 2021.

Au Maroc, et d'après les enquêtes ménages effectuées, la commercialisation des logements sociaux formels peut intervenir même avant le commencement des travaux de construction, en exploitant les stipulations de loi relative à la VEFA[364]. D'un autre côté, ce n'est qu'après achèvement des travaux de construction des opérations de LSF qu'on peut parler de crise de commercialisation de logements produits.

C'est ainsi, et afin d'approcher ce point primordial de la commercialisation des LSF que nous allons étudier quatre (04) projets englobant des unités logements sociaux formels achevées et livrées : trois (03) dans notre aire d'étude et un (01) à Ain Atiq.

En principe, la commercialisation des logements sociaux peut s'effectuer de façon fluide si le projet assure de bonnes conditions d'accueil des ménages (meilleure coordination et gestion des immeubles de LSF et de leur environnement, niveau acceptable d'équipements et de services liés à l'habitat, …etc.). La favorisation de la cohabitation des ménages issus de différentes couches sociales dans le cadre du projet est un gage supplémentaire de réussite pour renforcer le lien social.

Cependant, les résultats des enquêtes réalisées, nous ont permis de relever des difficultés de commercialisation notoires, notamment dans le cadre des projets de logement social formel (achevés) réalisés par les GGP.

Le tableau ci-après fait état des problèmes de commercialisation rencontrés par les différentes strates de promoteurs immobiliers pour écouler leurs produits sur le marché.

Tableau N°24 : Difficultés de commercialisation rencontrées par projet de LSF étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Problèmes de commercialisation
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	• Abondance de l'offre dans les environs du projet (ADDOHA et autres grands projets à Kenitra) ; • Baisse du rythme de commercialisation depuis 2015 (30 unités dans les 9 premiers mois de 2017)[365] ; • Eloignement domicile- travail ; • Superficies restreintes.
2	**Projet les Résidences du Golf. Kenitra**	• Réputation en déclin en raison de la qualité qui laisse à désirer[366], notamment les Services Après-Vente ; • Abondance de l'offre dans les environs du projet (Alliances Darna et autres projets à Kenitra : CGI, Chabi lil Iskane) ; • Baisse du rythme de commercialisation (2 à 3 unités par mois depuis 2015)[367] ; • Manque d'offre d'emploi à proximité du site du projet ; • Superficies restreintes.
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	• Aucun : Abondance de la demande en raison de l'emplacement et la faible taille du projet.
4	Projet de LSF « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	• Aucun : Abondance de la demande en raison de l'emplacement et la faible taille du projet.

Source : d'après les enquêtes réalisées.

Il ressort de ce tableau que les GGP trouvent souvent des difficultés dans la commercialisation de leur logements sociaux formels dans un contexte caractérisé par l'abondance

[364] VEFA. Vente en Futur Etat d'Achèvement (vente sur plan).
[365] Selon l'entretien réalisé avec le chef du projet à Mehdya, en mois d'octobre 2021.
[366] D'après l'entretien réalisé avec un ancien commercial d'ADDOHA. En mois d'octobre 2021.
[367] Selon l'entretien réalisé avec le service commercial d'Addoha, en mois de Novembre 2021.

de ce type de logement. En effet, dans notre aire d'étude, les raisons principales avancées par les promoteurs derrière les difficultés, depuis 2015 notamment, à écouler leurs produits logements se situent au niveau '' de l'abondance des logements sociaux dans un espace géographique réduit (dans la zone de jonction des périphéries des villes de Kenitra et de Mehdya) en plus de la concurrence féroce imposée au niveau de la ville de Kenitra par les PMP qui construisent de petits projets maitrisables de point de vue montage, facile à vendre sur le marché et bénéficiant surtout d'une situation favorable dans la ville''[368].

D'autre part, l'autopromotion qui consiste en la construction des ménages de leurs logements économiques sur des lots de terrain, notamment dans le voisinage des immeubles de LSF des GGP Alliances Darna et Addoha est un autre moyen de concurrence que pointent du doigt les GGP, le considérant ainsi comme une menace pour leur activité.

De facto, et afin de surpasser les problèmes de commercialisation suscités, les divers GGP, recourent à diverses stratégies pour booster la commercialisation de leurs projets, notamment en adoptant des stratégies publicitaires adéquates. L'objectif de ces stratégies publicitaires, selon Pierre BOURDIEU, est de transformer les schémas de perception des acquéreurs pour leur donner l'occasion de se reconnaître et de s'accomplir à travers le produit logement offert. Ainsi, '' le système des annonces, au total, fonctionne comme un piège sélectif dont les mécanismes serviront à orienter les différentes catégories de victimes vers leurs chambres de capture respectives''[369]. En d'autres termes le rôle de la publicité est : de combler le décalage existant entre le produit offert, perçu (contaminé par l'image du constructeur) et le produit attendu.

Le tableau suivant montre les divers types de stratégies adoptées par les différents types de promoteurs immobiliers à cet effet.

Tableau N° 25 : Les stratégies des promoteurs immobiliers pour la commercialisation de leurs projets de LSF

N° Projet	Intitulé du Projet	Solutions adoptées
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya (GGP)**	• Passage des F3 aux F4 ; • Des rabais sur les prix : **F2** à 175.000 DHS, **F3** à 230.000 et **F4** à 250.000 ; • Offre d'aménagements intérieurs.
2	**Projet Résidences du Golf. Kenitra (GGP)**	• Passage des F3 aux F4 ; • Des rabais sur les prix : **F2** à 160.000 DHS, **F3** à 220.000 et **F4** à 250.000 baissées à ; • Tombolas pour ''Omra (s)'' et aménagements d'intérieur ; • Organisation des SMAP info à l'étranger.
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra (PMP)**	• Amélioration du confort : Ascenseur, parking au s/sol et terrains de sports ; • Réalisation d'équipement de proximité : salle de prière, commerce et crèche.
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq **(PMP)**	• Amélioration du confort : Aménagements extérieurs, espaces de jeux pour enfants ; • Réalisation d'équipement de proximité : superette, …etc.

[368] Selon l'entretien réalisé avec le service commercial d'Addoha, en mois de novembre 2021.
[369] BOURDIEU P., "les structures sociales de l'économie". Seuil. Paris. 2000. P.45

Les images ci-dessous illustrent quelques stratégies commerciales des GGP dans l'aire de l'étude.

Image N°1 : quelques photos des panneaux publicitaires affichant des réductions sur les prix de vente des LSF dans les projets d'Addoha à Kenitra et Alliance Dana à Mehdya.









5 Filières de production du logement social formel dans les projets étudiés

Afin de présenter une interprétation cohérente des résultats obtenus des projets enquêtés, nous allons diviser les projets en deux catégories : la première concerne les projets réalisés par les GGP et la deuxième concerne les projets réalisés par les PMP.

En effet, la taille du promoteur et son appartenance au secteur public (OST) ou au secteur privé, ne l'empêche pas à exploiter les différentes opportunités offertes par le secteur informel pour tirer plus de profit de leurs opérations de construction. Ci-après nous allons nous intéresser à chaque catégorie de promoteur à part pour ressortir par projet les filières de production.

5.1 Les résultats des enquêtes menées dans les projets des GGP concernant les filières de production du LSF

En commençant par les projets des GGP publics, suivis de ceux réalisés par les GGP privés, nous avons fait le choix de la présentation de la situation de chaque projet étudié, suivie de l'exposition d'un petit résumé des enquêtes réalisées par projet, comme suit :

5.1.1 Cas des GGP publics

D'après les enquêtes réalisées auprès des producteurs des LSF dans les projets des GGP publics, nous présenterons les résultats obtenus par projet (sans répétition des remarques relevées qu'on retrouve dans plusieurs projets) comme suit :

Projet PATRILOG de l'ALEM à TETOUANE.

Carte N°3 : situation du projet PATRILOG de l'ALEM a Tétouane.



Source : www.wikimapia.org visité le 20/12/2021

Le directeur de l'entreprise de construction, affirme :

'' .... Nous avons réussi à nous adjuger l'appel d'offre pour la réalisation de ce projet lancé par L'ALEM, qui n'est pas d'ailleurs notre premier marché à réaliser sous leur tutelle…

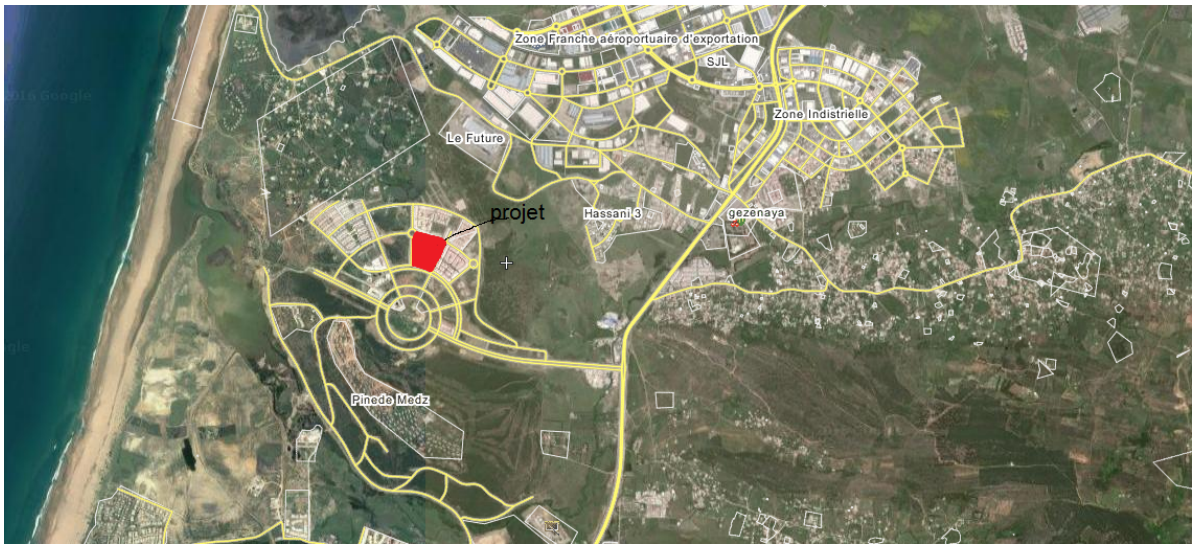
Pour l'exécution des travaux de cette opération, nous avons réalisé les travaux gros œuvre directement par nous ouvriers, auxquels nous ajoutons de temps en temps des ouvriers occasionnels au niveau local. Concernant, les travaux de second œuvre, nous avons des sous-traitants (Tâcheron-Mâallems) avec qui nous avons l'habitude de travailler, qui se chargent des différents lots de finition. Et qui nous accompagnent partout où nous opérons au nord et au nord-ouest du royaume.''

Sur les images[370] N°2 et N°3 prises lors de notre visite de chantier, on remarque que le stock des matériaux de construction est fait n'importe comment. On note aussi, le recours quasi généralisé à une main d'œuvre non qualifié, caractéristique répandue dans tous les projets étudiés. D'autre part, l'acheminement du béton du lieu de malaxage au sol vers les étages supérieurs est fait par un moteur élévateur ce qui peut entrainer la ségrégation du béton et donc altérer sa qualité. L'utilisation du camion pompe serait la solution adéquate.

La stagnation des eaux d'arrosage des espaces verts sur la chaussée, montre que les travaux de revêtement des chaussées ne sont pas vraiment d'une parfaite réussite .

Projet d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN à Gzenaya – Tanger.

Carte N°4 : Situation du projet IBN KHALDOUN à la ZUN IBN BATTOUTA à Gzenaya – Tanger.



Source : www.Wikimapia.org visité le 20/12/2021

D'après le directeur de l'entreprise de construction :

'' .... Après la réalisation de la première tranche du projet IBN KHALDOUN et qui est toujours en cours de réalisation, nous avons emporté cette seconde tranche, après la participation à l'appel d'offre lancé par le Holding AL OMRANE- AL BOUGHAZ.

[370] Voir Annexe N°2.

En ce qui concerne la réalisation effective des travaux, elle s'effectue selon un contrat spécial qui stipule que : les travaux gros œuvres seront réalisés par un sous-traitant sous la supervision de notre chef de chantier sur place qui suit leur déroulement. Le sous -traitant se charge du recrutement des ouvriers en plus de l'apport de son savoir-faire. Notre société se charge de la fourniture des matériaux et matériels de construction nécessaires. Le paiement s'effectue selon le mètre carré couvert réalisé.

Tandis que, les travaux seconds œuvres, seront réalisés par des sous-traitants (Tâcheron-Mâallems) qui se chargent entièrement de leur réalisation : recrutement de la main d'œuvre, matériel et matériaux de construction. Le paiement des SO s'effectue généralement par nombre d'unités d'appartements fini…''

Il faut entendre par sous-traitants, au sens de la loi sur les marchés publics, une personne physique ou morale, qui réalise en faveur de l'entreprise adjudicataire d'un marché une partie des travaux ou leur totalité, mais à condition que le maitre d'ouvrage, ici le promoteur immobilier, accepte cette sous-traitance. Or dans les cas étudiés, le maitre d'ouvrage n'est jamais informé de cette sous-traitance, et pour lui les ouvriers sur chantier sont ceux de l'entreprise adjudicataire. Donc légalement, il n'y a pas de sous-traitance, mais plutôt un tâcheron qui assure une partie des travaux d'un marché de construction de façon informelle. En outre, nous avons remarqué que les entreprises de construction évitent d'appeler leurs sous-traitants illégaux des Tâcherons, comme qualificatif péjoratif de leur action.

En effet, le contrat signé avec le soi-disant sous- traitant ne sert que pour garantir à chacune des deux parties que, d'une part le Tâcheron réalisera les travaux qui lui incombent au titre des stipulations du Cahier des charges (contrat), et de l'autre que l'entreprise adjudicataire s'acquittera en faveur du Tâcheron des honoraires qui lui sont dues.

Sur les Photos N°4 et N°5 photos du projet, on remarque que l'utilisation de moyens de malaxage du béton traditionnels à la bétonnière est répandu, le recours à la main d'œuvre non qualifié et le malaxage manuel pour l'usage de petites quantités de béton, ce qui pose le problème d'altération de la qualité de ce dernier lors de son transport du lieu de production au lieu de sa mise en œuvre.

On remarque aussi, le manque d'équipements de sécurité dans l'échafaudage utilisé pour la réalisation de l'enduit des façades et l'existence d'ouvertures dans la palissade de la clôture du chantier. Ce manquement d'équipements au niveau de la sécurité de chantier et de l'installation de chantier menace la sécurité des ouvriers sur le chantier, au même rang que celle du public et utilisateurs de la voie publique. A titre d'exemple, nous avons été informés[371] qu'au moment de la réalisation des travaux de terrassement, il y a eu des effondrements de quelques parties de la chaussée riveraine. Heureusement, que la zone ne connaissait pas de circulation importante, sinon ça aurait été la catastrophe !

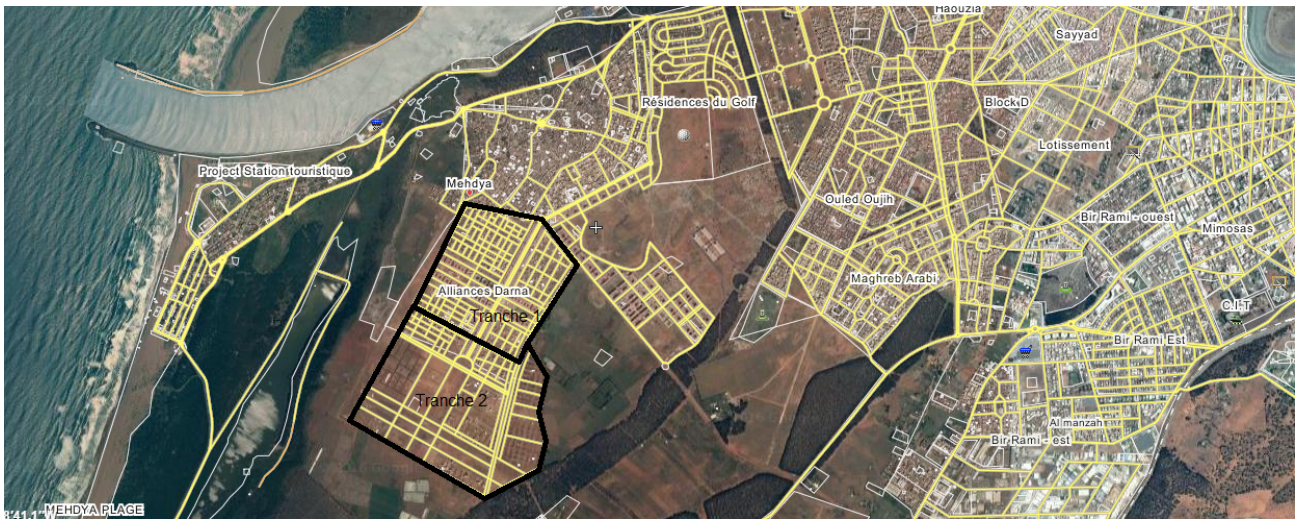
5.1.2 Cas des GGP privés

Concernant les projets réalisés par les GGP privés, les enquêtes menées auprès de ces derniers ont révélé l'existence de plusieurs caractéristiques du processus de leur réalisation, qu'on peut présenter ci-après par projet étudié :

[371] Information reçue de la part du chef de chantier de construction, en mois de juin 2021.

Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

Carte N°5 : Situation du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya



Source : www.Wikimapia.org visité le 20/12/2021

Selon l'enquête menée auprès de l'une des entreprises de construction qui travaille sur le projet, à travers son responsable de la dierction du chantier qui nous confie que :

> *'' ... En 2009, notre entreprise, suite à l'appel d'offre ouvert lancé par ALLINACES DARNA, c'est attribué le marché de réalisation d'une partie des logements sociaux situés sur l'Avenue des Logements Sociaux (ALS) de la 1ère tranche du projet après avoir consenti un rabais[372] de 4% sur notre offre initiale.*
>
> *Pour la réalisation des travaux de construction de nos immeubles, notre entreprise a réalisé les travaux gros œuvres par des ouvriers recrutés au niveau local en plus du noyau dur constitué d'une dizaine d'autres appartenant à notre société… Pour les travaux de terrassement qui demandent des engins que nous ne possédons pas, nous les avons empruntées y compris conducteur auprès de sociétés de location spécialisées. En ce qui concerne les grues pour le levage et la manutention des matériaux et leur acheminement vers les lieux de leur mise en œuvre, le promoteur les a installé au service de toutes les entreprises de construction moyennant un prix qui est prélevé en plus des frais d'eau, d'électricité et autres frais communs au titre du compte prorata[373].*
>
> *En ce qui concerne les travaux seconds œuvres, nous les confions à des Tâcheron et Mâallems qui les réalisent pour notre compte à travers des contrats élaborés à cet effet.''*

En outre, les images N° 6 ;N°7 et N°8[374] du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya, montrent que l'organiasation du chantier connait, une anarchie, notamment dans

[372] Les GGP, lancent des appels d'offres pour choisir l'entreprise qui va se charger de la construction de leur projet de LSF. Ainsi et après étude des offres des différentes entreprises candidates, le promoteur arrête une première liste de deux ou trois offres en général qu'il juge intéressantes (généralement les moins-distantes). Ensuite, il invite les entreprises concernées à consentir des rabais supplémentaires (diminutions) sur leurs offres globales pour arrêter définitivement le choix de l'entreprise adjudicataire.

[373] Compte Prorata : Technique utilisée principalement dans le secteur du bâtiment pour partager entre les différentes entreprises actives sur le chantier les charges communes de fonctionnement et de chantier selon une quote-part des charges qui varie en fonction de l'importance de la part du marché de chaque entreprise par rapport au marché globale du construction (qui est la somme des marchés de toutes les entreprises actives).

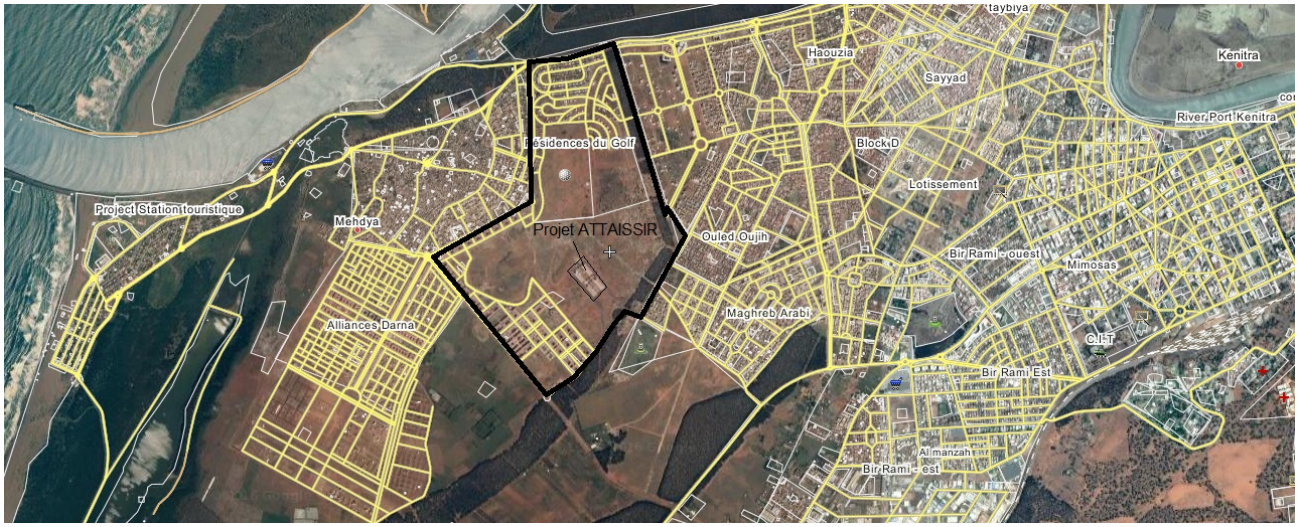
[374] Voir Annexe N° 2.

la séparation des parties en construction et leur sécurisation par rapport aux parties construites, livrées et habitées.

Dans l'exécution des travaux de leur marché, les entreprises de construction occupent d'une façon parfois arbitraire le domaine public, en raison du laxisme administratif (autorité locale et conseil communal). Ainsi, pour illustrer ce caractère anarchique d'occupation du dommaine public et notamment le laxisme administratif, il suffit de noter que la réception provisoire de la première tranche des travaux de viabilisation du terrain support du projet a été déclarée en 2011 avec un engagement (quoique non réglementaire) d'achever les travaux restants dans les six (06) mois qui suivent, mais la réalité sur le terrain montre que cet achèvement à nécessité 4 ans !

Projet les Résidences du Golf dont l'ilot Attaissir d'ADDOHA à Kenitra

Carte N°6 : Situation du les Résidences du Golf et Attaissir d'ADDOHA à Kenitra



Source : www.Wikimapia.org visité le 20/12/2021

Le responsable de l'une des entreprises de construction qui travaille au sein de la tranche ATTAISSIR, qui fait partie du projet les résidences du Golf, nous rapporte:

> *''... Notre entreprise était sollicitée, après l'acceptation de notre offre pour la réalisation d'une partie des immeubles du projet de logements sociaux à 250 000 DHS dans le cadre du lot Attaissir. Evidemment, il y a eu une concurrence rude de la part des autres entreprises de construction, ce qui nous a obligé de consentir des rabais importants sur nos offres. Cette situation nous pousse à minimiser au maximum les valeurs du cout de revient mètre carré couvert pour nous garantir une marge bénéficiaire relativement faible.*
>
> *De ce fait, pour la réalisation des travaux qui nous incombent, nous réalisons directement les travaux gros œuvres par nos ouvriers permanents (quelques ouvriers spécialisées) en plus d'ouvriers non qualifiés recrutés au niveau de Kenitra et Mehdya et les environs.*

Les travaux de finition (seconds œuvres) sont confiés à des Tâcheron et Mâallems spécialisés (électriciens, plombiers, menuisiers, carreleurs, peintres, ...etc.) qui les réalisent pour notre compte suite à un contrat établi à cet effet.''

Dans la partie ATTAISSIR, constituée de logements sociaux formels en F3 et F4 commercialisés à 250.000 DHS, du lotissement les résidences du golf, on remarque la faiblesse des aménagements extérieurs et de l'éclairage public.

Pour ce qui est du mode de construction et les défaillances relevées dans les projets précédents on les retrouve également dans ce projet, sinon d'une façon plus accrue (surtout dans les immeubles de LSF commercialisés à 190.000DHS. Ce constat, est un point marquant de ce projet, car en relation avec la construction des LSF et selon le directeur d'une entreprise de construction :

''On assiste à la réalisation des travaux par des entreprises moins-distantes à un point qu'on ne retrouve nullement ailleurs. Au moment où les entreprises de construction s'accordent sur le fait que le prix minimum de construction du mètre carré couvert, ne peut être inférieur à 2000DHS, la production d'une part importante de ce projet a été confiée à une seule entreprise à seulement 1600DHS/m^2 couvert. Pour notre part nous avons refusé de nous inscrire dans une telle démarche qui ne peut que nuire, tant à la qualité des constructions à livrer aux futurs ménages qu'à notre réputation''.

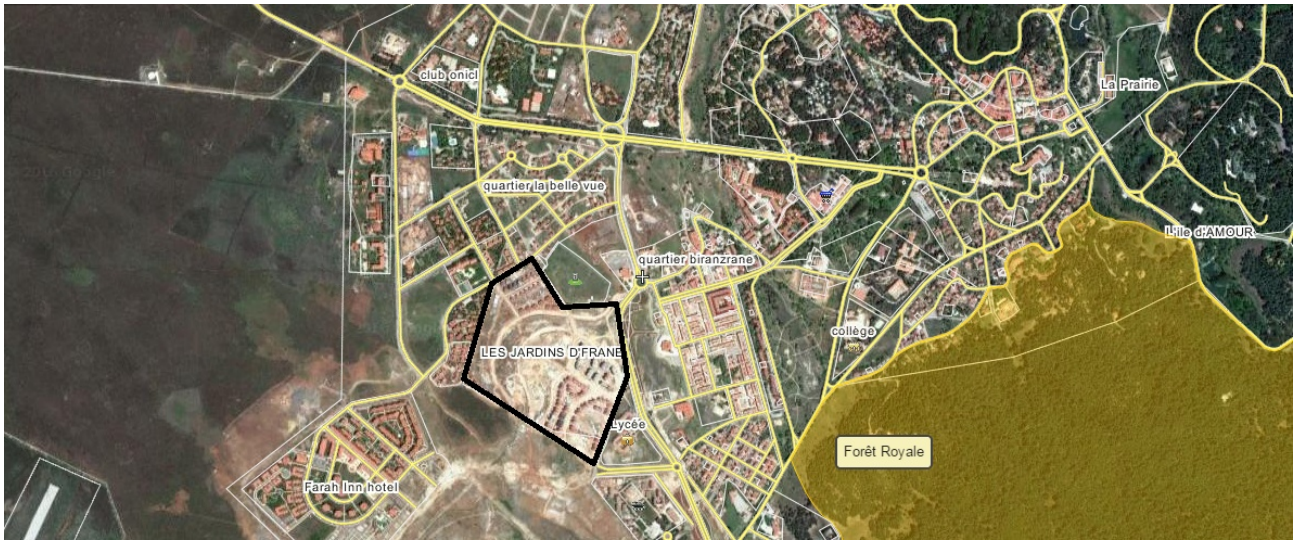
Ainsi, le cout très faible de production par les entreprises de construction des LSF s'est répercuté sur la qualité des logements produits dans les immeubles de LSF commercialisés à 190.000DHS, surtout au niveau des travaux de finition. Ce point et son impact sur les conditions d'habitat des ménages sera traité dans les chapitres de la deuxième partie de ce travail.

En outre, les images N°9, N°10 et N°11[375] du projet les Résidences du Golf dont la tranche Attaissir d'ADDOHA à Kenitra, montrent que la voie de séparation entre le projet d'ADDOHA et d'ALLIANCES DARNA, qui devrait en principe se prolonger vers la RN1 joignant Rabat et Kenitra, et jusqu'en 2016, elle n'a pas encore été achevée (après 7 ans du lancement des deux projets). Ce retard dénote de l'importance que donne les deux GGP à la réalisation des équipements et infrastructures.

Projet les Jardins d'Ifrane d'ASMAE Invest. À Ifrane

Carte N°7 : Situation du Projet les Jardins d'Ifrane d'ASMAE Invest.

[375] Voir Annexe N° 2.



Source : www.Wikimapia.org visité le 20/12/2021

A l'issue d'une visite de chantier, et l'assistance à la réunion de chantier, nous avons réalisé des enquêtes auprès des responsables de la construction au sein du projet. Le directeur de l'entreprise en charge des blocs A et B, nous a confié :

> *'' Après la participation à l'appel d'offre lancé par la société Marocco- Saudite Asma Développement Immobilier (ASDI), pour la réalisation du projet, nous avons décroché le marché concernant l'Ilot des logements de type A et B. les dits constructions ont la particularité par rapport à la plupart des projets de logements sociaux, d'être en RDC+3 avec charpente inclinée à 45° (architecture typique d'Ifrane) au lieu des RDC+4, ce qui constitue un défi à relever pour notre entreprise.*
>
> *La réalisation des travaux, est effectuée sous la supervision de notre chef de chantier sur place. Pour les travaux gros œuvres, ils sont assurés par un sous-traitant au niveau local qui maîtrise les procédés de construction de la région et se charge de recruter la main d'œuvre. L'entreprise se charge de lui fournir les matériaux de construction.*
>
> *Pour les travaux de seconds œuvres, ils sont réalisés par des sous-traitants Tâcheron-Mâallems avec lesquels nous travaillons déjà dans d'autres projets qui fournissent des équipes de Mâallems qui les réalisent entièrement, main d'œuvre et matériaux de construction réglés au forfait par appartement.''*

D'après les images N°12, N°13 et N°14[376] du Projet, prises lors d'une viste du chantier, font état entre autres de coffrage de la charpente d'un bloc du projet. Il en ressort que le type de coffrage est en bois traditionnel, ce qui montre que même dans les projets de grandes importance réalisés par des GGP privés bien étoffés on continu à perpétrer les anciennes coutumes et usages de fabrication.

De point de vue sécurité, les ouvriers travaillent dans des conditions aussi difficiles, et dans les meilleurs cas ils ne sont pas invités à respecter les consignes qui s'imposent en la matière. On y voit aussi, des aciers mises en stock directement dans des espaces humides (ce qui les expose à la

[376] Voir Annexe N°2.

corrosion), en plus du manque de protection des aires du stockage par une clôture adéquate conformément aux règles de l'art.

Les travaux de coulage des dalles en béton armé en charpente inclinée, montrent l'apparition de ségrégation du béton par endroit. En effet, lors de notre visite, nous avons assisté à la réunion de chantier, pendant laquelle le chef de projet a émis des remarques en la matière. Ainsi il a invité l'entreprise à prendre les mesures nécessaires pour remédier à cette situation par usage d'additif adéquat au béton et de coulage en petites quantités du béton sur les coffrages inclinés avec une maniabilité respectant les orientations du BET de génie civile.

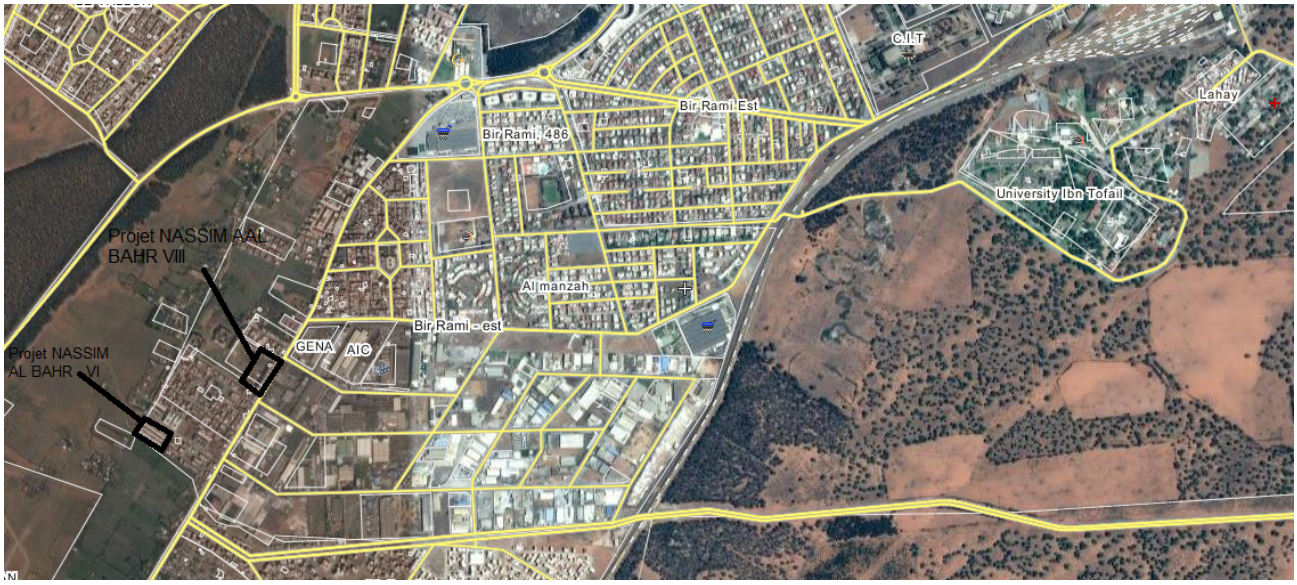
5.2 Les résultats des enquêtes menées dans les projets des PMP concernant les filières de production du LSF

Il s'agit des projets réalisés par les Petits et Moyens Promoteurs (PMP) suivants :

- Projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra (**PMP**) ;
- Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq (**PMP**) ;
- Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) à Larache (**PMP**).

Projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra

Carte N° 8 : Situation du Projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra



Source : www.wikimapia.org. Visité le 20/12/2021

A l'issue d'une visite du chantier de construction du nouveau projet de la société appelé NASSIM AL BAHR VIII, en raison de l'achèvement des travaux du projet NASSIM AL BAHR VI, puisque le mode de construction est le même d'après le directeur de la société, nous avons réalisé des enquêtes auprès des responsables de la construction au sein du nouveau projet. Le Co-directeur de l'entreprise déclare que les travaux de construction sont confié à une entreprise (la même qui a réalisé les travaux de NASSIM AL BAHR VI). Selon lui :

> *''... La stratégie de l'entreprise est de construire par projet de petite taille que nous pouvons commercialiser une fois achevé, et après on passe au projet suivant. En effet, et après la réussite des premiers projets, notamment Nassim Al BAHR VI, et vue la demande grandissante sur ce type de logement nous avons décidé de lancer NASSSIM AL BAHR VIII (le projet N° VII de la série a été réalisé à Sidi Bouknadel).*

Le lot Gros Œuvre, est confié à la même entreprise avec laquelle, on a construit le projet NASSIM AL BAHR VI, sous le contrôle du co-directeur qui est au même temps l'architecte maitre d'œuvre du projet qui supervise le déroulement des travaux et bien sûr avant cela la réalisation des plans des différents projets.

Pour les travaux de seconds œuvres, ils sont réalisés par des sous-traitants Tâcheron-Mâallems avec lesquels nous travaillons déjà dans nos projets antérieurs pour les différents lots : Electricité, Plomberie-Sanitaire, menuiserie Aluminium Fer et Bois, peinture et jusqu'aux aménagements extérieurs et fournitures et pose des ascenseurs qui font la particularité et la fierté de nos projets de logements sociaux.''

Les enquêtes sur le terrain (projet NASSIM AL BAHR VIII en cours de construction), nous ont permis de constater que les présumés sous-traitants ne sont que des Tâcherons ou des Mâallems qui réalisent : les enduits de mortiers et de plâtre à la tâche, les travaux des lots Electricité et plomberie, … etc., et qui sont payé par appartement fini. En plus des tâches réalisées par unité comme les travaux de revêtement qui sont réalisés au mètre carré. Pour ce qui est de la fourniture et pose de l'ascenseur, c'est la seule tâche qui demande vraiment l'intervention d'une entreprise spécialisée, qu'on peut qualifier de vrai sous-traitant.

Les images N°15, N°16 et N°17[377] du Projet montre que la finition est nettement supérieure à celle rencontrée dans les projets des GGP. En effet, la piscine réalisée au sein du projet en plus de trois terrains de sports (tennis et volley-ball), et des ascenseurs installés par immeuble, distinguent le projet du reste des autres projets de logements sociaux formels à l'échelle de l'aire de l'étude et des projets étudiés en général.

Or, le mode de construction, reste comme même semblable aux projets précédents, en s'alignant sur l'utilisation des filières informelles pour maximiser le bénéfice, notamment par le recours à la main d'œuvre non qualifié. La piscine réalisée au sein du projet, n'est en fait qu'une fosse exécutée dans un terrain en pente facilitant sa vidange vers les espaces verts entourant le projet, sans local technique de gestion et d'entretien (filtre, et bâche à eau, …etc.). L'absence d'entretien de ces équipements en en fait un moyen pour commercialiser le produit, plus qu'un moyen d'amélioration de l'espace de vie des habitants.

Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq

Carte N°9 : Situation du Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq

[377] Voir Annexe N°2.



Source : www.wikimapia.org. visité le 20/12/2021

La visite du projet, notamment de la partie en cours de construction, en plus de l'entretien que nous avons eu avec le directeur de l'entreprise de construction en charge de la réalisation du projet, nous a permis de comprendre la composition des différents intervenants dans la construction de ce projet. En effet, ledit responsable-gérant de l'entreprise nous a affirmé :

> *'' ... Le directeur de la société nous H3 Holding avec lequel nous avons l'habitude de travailler, nous a demandé de lui fournir notre meilleure offre pour construire le projet en lot unique. Après des rectifications apportées au dossier technique du projet (plan béton armé notamment), et à l'issue de l'étude réalisé par notre direction technique nous avons accepté de le réaliser.*
>
> *Concernant le déroulement des travaux, nous avons affecté un chef de chantier sur place pour le suivi des travaux gros œuvres que nous avons sous-traité à l'un de nos collaborateurs (Tâcheron) qui recrute la main d'œuvre selon les besoins des tâches par phase des travaux, tandis que pour les matériels et matériaux de construction nous en en garantissons l'approvisionnement du chantier au fur et à mesure de l'avancement des travaux.*
>
> *Pour ce qui est des travaux de seconds œuvres, ils sont réalisés par nos sous-traitants (Tâcheron-Mâallems) habituels, en lot unique, contre des avances que nous leurs versons au fur et à mesure de l'avancement du lot considéré.''*

Il faut entendre des travaux seconds œuvre sous-traités, qu'il s'agit de tâches confiées à des équipes de Tâcherons en matières de Plâtre, Revêtement et menuiserie de tout genre, …etc.

Les photos N°18, N°19 et N°20[378] de ce projet, dont une partie en construction et l'autre livrée et habitée, montrent la prédominance des filières informelles de construction pour lestravaux de finition. Alors que les travaux de construction gros œuvres, sont réalisés par des entreprises de construction.

[378] Voir Annexe N°2.

Les modes de constructions traditionnels (coffrage, bétonnage, enduisage et ravalement des façades, …etc.), utilisation de la main d'œuvre non qualifié, irrégularités dans la réalisation du revêtement de la chaussée en plus des anomalies dans les travaux de revêtement en carrelage des sol, mur et surtout en terrasses, sont quelques points saillants du mode de production de ce projet.

Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) à Larache

Carte N° 10 : Situation du Projet de logement social et FVIT à Larache



Source : www.wikimapia.org. visité le 20/12/2021

Après avoir effectué plusieurs visites de chantier et la réalisation d'un entretien avec le directeur de la société maitre d'ouvrage en qualité de PMP, et les interviews réalisés avec le Tâcheron en charge de la réalisation des travaux Gros œuvre, nous avons relever ce qui suit:

Selon le directeur de l'entreprise :

''… Après la participation à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la société AL OMRANE AL BOUGHAZ, pour la réalisation d'un projet de logements sociaux à 250.000DHS et FVIT à 140.000 DHS en plus de commerces, nous avons décroché ce marché qui est réalisé en partenariat avec le Holding AL OMRANE.

La réalisation des travaux, est effectuée sous le contrôle de notre chef de chantier qui supervise la réalisation des gros œuvres et étanchéité assurés par un Tâcheron qui a déjà travaillé avec nous dans d'autres projets comme ouvrier spécialisé en enduit de mortier. Nous lui fournissons les matériaux de construction et lui se charge de la construction par des ouvriers dont il se charge (encadrement et paiement). Le paiement de ses prestations s'effectue au mètre carré couvert construit.

Pour les travaux de seconds œuvres, ils sont réalisés par des sous-traitants (Tâcheron-Mâallem) avec lesquels nous avons l'habitude de travailler, et qui sont rémunérés au forfait par appartement fini.''

Le tâcheron chargé des travaux gros œuvre, nous informe de ce qui suit :

‘’ … Venant de la région d’Er-Rachidia, et après quelques années de spécialisation dans l’enduits de mortier, dans plusieurs marchés et dans différentes villes, j’ai décidé de devenir Tâcheron et être le maitre de moi-même. Le directeur de l’entreprise m’a fait confiance, et dieu merci, cette première expérience s’avère prometteuse. Je suis chargé des travaux gros œuvres : l’entreprise me fournit les matériaux de construction, et moi je me charge de la main d’œuvre dont une partie est issue de la région d’Er-Rachidia et l’autre partie est recrutée dans les environs de la ville de Larache’’.

D’après des images N° 21, N°22 et N°23[379] du Projet Al Manar, on remarque que la réalisation des travaux de terrassement pour les fondations d’un immeuble se font après implantation des bornes du projet par un aide topographe (validée par un géomètre topographe signataire), et du traçage des axes de manière traditionnelle par les ouvriers de l’entreprise (chef de chantier).

On remarque aussi que la bétonnière est couramment utilisée sur chantier pour fabriquer le béton sur chantier. L’usage de la grue pour transporter le béton à pied d’œuvre est une pratique fréquente aussi, ce qui montre la faible part d’utilisation des Béton prêt à l’Emploi (BPE), employé en cas de coulage de Dalles seulement. L’installation de chantier et la sécurité ne sont pas le point fort de ce projet, l’image de ce qui se passe dans le reste des autres projets de LSF déjà vus.

5.3 Récapitulatif sur les filières de production du Logement Social Formel dans le cadre des projets étudiés

Les résultats présentés ci-dessus concernant les enquêtes menées dans le cadre des différents projets de logement social formel réalisés par les GGP publics et privés, ainsi que ceux des PMP, montrent des similitudes en ce qui concerne la coexistence d’un certain nombre de filières de production dans presque tous les projets, abstraction faite des différentes de catégories des promoteurs immobiliers.

Par ailleurs, il faut nuancer ce constat selon qu’il s’agisse de GGP publics ou privés. La différence réside dans le fait que, les grands groupes de promoteurs publics, sont obligés de passer par les procédures d’appel d’offre réglementées par le code des marchés publics pour choisir l’entreprise qui procédera à la réalisation de leurs projets. Alors que les GGP privés bénéficient de plus de souplesse dans la procédure d’adjudication de leurs marchés aux entreprises de construction qu’ils décident de choisir pour la réalisation de leurs projets (malgré l’existence d’un règlement interne réglementant ces procédures).

Bien souvent, le promoteur (GGP privé) choisit les deux meilleures offres ou plus présentés par quelques entreprises de construction, et avant de choisir l’entreprise adjudicataire, il demande aux entreprises concernées de présentait des propositions de rabais sur les prix proposés. Et ce n’est qu’en recevant leurs rabais que l’entreprise adjudicataire est choisie[380].

Le tableau suivant énumère, par projet, les filières qui s’interférent dans sa production :

[379] Voir Annexe N°2.
[380] D’après du chef du projet d’Alliances Darna, en mois d’octobre 2021.

Tableau N°26 : Filières de production du logement social par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Catégorie du promoteur Immobilier	Filières de production par projet
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). –Mehdya	GGP- Privé	- **Promoteur-Entreprise organisée** qui réalise les **travaux GO.** - **Promoteur -Entreprise – Tâcheron-Mâallem** qui réalise les **travaux SO.**
2	Projet les Résidences du Golf d'ADDOHA– Kenitra	GGP- Privé	- **Promoteur-Entreprise organisée** qui réalise les **travaux GO.** - **Promoteur -Entreprise – Tâcheron-Mâallem** qui réalise les **travaux SO.**
3	Projet Nassim Al Bahr VI - Kenitra	PMP	- **Promoteur – Entreprise de Construction-** qui réalise **les travaux GO.** - **Promoteur- Tâcheron- Mâallem** pour les **travaux SO.**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - H3.HOLDING -Ain Atiq (Témara)	PMP	- **Promoteur-Entreprise de Construction-Tâcheron** qui réalise **les travaux GO.** **- Promoteur- Entreprise- Tâcheron-Mâallem** pour les **travaux SO.**
5	Projet les Jardins d'Ifrane – Immeubles Sociaux en (R+3)-ASDI - Ifrane	GGP- Privé	- **Promoteur-Entreprise de Construction-Tâcheron** qui réalise **les travaux GO.** **- Promoteur- Entreprise- Tâcheron-Mâallem** pour les **travaux SO.**
6	Projet PATRILOG de l'ALEM-TETOUANE	GGP- Public	**- Promoteur-Entreprise organisée** qui réalise **les travaux GO.** **- Promoteur- Entreprise- Tâcheron-Mâallem** pour les **travaux SO.**
7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN -GZENAYA – AL OMRANE ALBOUGHAZ-Tanger	GGP- Public	- **Promoteur Constructeur- Tâcheron** qui réalise **les travaux GO.** **- Promoteur- Entreprise- Tâcheron-Mâallem** pour les **travaux SO.**
8	Projet de logement social et FVIT AL MANAR- AL OMRANE ALBOUGHAZ LARACHE	PPP GGP public &PMP	- **Promoteur Constructeur- Tâcheron** qui réalise **les travaux GO.** **- Promoteur- Entreprise- Tâcheron-Mâallem** pour les **travaux SO.**

Il en ressort de ce tableau, que pour les travaux gros œuvres on constate que les GGP se distinguent du fait que ce sont généralement les entreprises adjudicataires des marchés qui les réalisent, sauf pour le cas du projet les jardins d'Ifrane, ou le savoir-faire local en voulait autrement, ce qui a poussé l'entreprise à intégrer un Tâcheron. En effet, la spécificité de la toiture en charpente et le fait que le siège de l'entreprise se situe à Rabat ont encouragé l'entreprise à faire ce choix pour minimiser les frais de déplacements et garantir une qualité irréprochable à ces travaux. On remarque également, que les PMP font aussi appel à une entreprise de construction pour la prise en charge des travaux gros œuvres.

Pour ce qui est des travaux seconds œuvres, le tableau récapitulatif, nous apporte un constat généralisé sur la façon dont sont conduits et réalisés les travaux de finition des logements sociaux formels. En effet, on remarque que quelle que soit la catégorie du promoteur immobilier, les travaux sont réalisés selon le processus suivant : le promoteur qui désigne l'entreprise qui doit réaliser les travaux en lot unique (Gros Œuvres et Seconds Œuvres). Or, l'entreprise qui n'a pas souvent le savoir-faire pour réaliser tous les lots techniques cherche un ou plusieurs Tâcheron ou Mâallems pour la réalisation d'un ou de plusieurs lots secondaires en sous-traitance (généralement sans l'aval du maitre d'ouvrage, ici le promoteur immobilier).

Donc, en gros, nous pouvons regrouper les filières de production du logement Social Formel (après distinction entre les filières de production des travaux GO de ceux de réalisation des SO)[381] comme suit :

5.3.1 Pour les Travaux Gros Œuvres (GO) :

a. La filière : **Promoteur-Entreprise de construction** :

Qui réalise l'essentiel de la commande des GGP publics et Privés en travaux GO. Dans notre cas, c'est la filière qui a produit principalement les projets des GGP publics, ainsi que ceux d'Alliances Darna et d'Addoha.

b. La filière : **Promoteur-Entreprise de construction- Tâcheron** ;

Qui réalise les travaux GO des GGP Privés, quand les spécificités techniques du projet l'exigent ou que les moyens humains de l'entreprise sont occupés dans d'autres projets ou que l'éloignement du siège de l'entreprise justifie le recours à ce processus de construction. Cette filière intervient au projet d'ASDI à Ifrane et fait l'apanage des projets des PMP enquêtés à Kenitra et à Ain Atiq.

c. La filière : **Promoteur - Constructeur - Tâcheron** ;

Cette filière suppose le recours à des Tâcherons qui réalisent les travaux de GO pour les PMP, surtout quand la taille du projet ne permet pas la mobilisation de tous les moyens de l'entreprise, et se contenter d'un Tâcheron qui permet à l'entreprise de gagner en gestion de la main d'œuvre sur le chantier et même de réaliser une marge bénéficiaire importante en procédant ainsi. C'est le cas du projet Al Manar à Larache.

5.3.2 Pour les Travaux Seconds Œuvres (GO) :

a. La filière : **Promoteur -Entreprise** ;

Cette filière est supposée réaliser l'essentiel de la commande des GGP publics et Privés. Dans les projets étudiés, cette filière n'intervient que pour les travaux seconds œuvres très techniques, comme l'installation des ascenseurs dans le projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra.

b. La filière : **Promoteur –Entreprise-Tâcheron- Mâallem** ;

Cette filière réalise l'essentiel de la commande des GGP publics et Privés où les entreprises adjudicataires des marchés, ne disposant pas des moyens humains spécialisés dans quelques lots SO, font appels à des tâcherons ou Mâallems spécialisés pour les réaliser à leur compte. Cette filière intervient dans tous les projets des GGP et au projet du PMP H3 Holding à Ain Atiq.

c. La filière : **Promoteur- Tâcheron- Mâallem** ;

Cette filière est rencontrée dans le projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra, où le promoteur (PMP) délègue à des Tâcherons les lots SO, et qui sous traitent à leur tour à des Mâallems des parties du projet pour les réaliser. Les tacherons créent souvent entre les Mâallems de la concurrence afin de respecter le délai et garantir une qualité satisfaisante du travail final.

d. La filière : **Promoteur Constructeur Tâcheron– Mâallem**.

[381] Contrairement à la distinction des filières de production de logement au Maroc, opérée dans le rapport de la CDG et études sus -cité, nous avons jugé, à la lumière des enquêtes réalisées et résultats qui en découlent, de distribuer les filières de production des logements sociaux formels entre filières concernant les travaux GO et filières concernant les travaux SO.

La filière Promoteur Constructeur – Mâallem, réalise l'essentiel des projets des PMP qui sont aussi des constructeurs (c'est le cas du PMP COPREF engagé dans le cadre de Partenariat - Public- Privé avec Al Omrane Al Boughaz). Le projet Al Manar à Larache, est un bon exemple de ce cas de figure. En effet, le Co-promoteur constructeur, une fois que les travaux GO sont achevés, a fait appel à des Tâcherons et des Mâallems qu'il a encadré directement afin de réaliser les SO.

6 Conclusion

A l'issue de ce chapitre, nous avons pu arriver à comprendre le processus de production des projets de logements sociaux formels et les filières intégrées dans cette production, ce qui constitue un élément très important pour se faire une idée sur la qualité des logements produits. Pour ce faire, nous avons essayé tout au long de ce chapitre au mieux d'approcher les différents producteurs de logements sociaux formels (promoteurs immobiliers) publics et privés à travers les projets étudiés.

En effet, la sollicitation de ces derniers pour contribuer à la résorption du déficit en logement en plus de leur contribution à la création de l'emploi, les mets dans une position privilégiée pour imposer leurs règles de jeux à la communauté (tolérer des imperfections par l'utilisation des filières informelles de construction, non respects des normes, précarité des conditions d'emploi de la main d'œuvre dans ce secteur, …etc.).

En outre, l'abondance de l'offre de logements sociaux formels produits et l'inadéquation du produit aux exigences des couches cibles, est un autre prétexte avancé poussent les promoteurs à se montrer plus créatifs au niveau de la publicité et dans la composition des logements produits, pour faciliter leur commercialisation. Cet état de fait, encourage davantage les promoteurs immobiliers à puiser dans les filières informelles de construction, de fourniture des matériaux et divers intrants dans les constructions des logements sociaux afin d'équilibrer leurs budgets et préserver leurs marges bénéficiaires.

En amont, et à l'issue des résultats obtenus, nous avons pu démontrer que la plupart des projets sont réalisés par dérogation aux dispositions des documents d'urbanisme. En effet, les promoteurs dans leur parcours de concrétisation de leurs projets bénéficient de toutes sortes de facilités pour réussir surtout quand il s'agit de GGP privés. En outre, et en relation avec le montage financier des projets de logement social formel, la faible implication du système bancaire dans la production desdits projets est notoire.

Pour ce qui est du mode de construction, et sans grand risque d'exagération, nous pouvons conclure qu'il est semblable entre les différentes catégories de promoteurs immobiliers, avec des nuances près. Selon ce constat, on trouve pratiquement les mêmes pratiques de construction quelle que soit la catégorie du promoteur immobilier (GGP ou PMP).

Néanmoins, des différences très marquées entre les entreprises peuvent être mises à jour au sein de la production de maisons individuelles : taille, mode de financement ou de fabrication, stratégies de commercialisation etc…. Ces différences vont façonner la structure du rapport de force au sein du champ et ainsi la concurrence s'installera entre les sous-champs homogènes, ainsi crées, suivant la taille et les logiques de chaque promoteur immobilier. Face aux GGP misant sur la fabrication de masse industrielle (investissement symbolique faible), on trouve de PMP positionnées sur des micros marchés axés essentiellement sur les traditions locales et par conséquent sur le symbolique.

Finalement, les promoteurs immobiliers, en raison de ce qui précède et sous l'effet de l'absence d'un contrôle strict des différentes instances en charge de la question de logement à différents échelons, arrivent à tirer leur épingle du jeu en fédérant les efforts des différents acteurs publics et privés au service de la concrétisation de leurs projets.

Conclusion de la première partie

Au cours de cette partie nous nous sommes fixés comme objectif, le passage en revue du processus de production des logements sociaux formels en relation avec les politiques publiques en la matière.

Si le premier chapitre nous a permis de passer en revue, les politiques publiques en matière de logement social formel et leur impact sur la demande, ainsi que sur l'offre de logement social formel depuis 2000, il nous informe également de conclure que cette période a connu une évolution hétérogène de l'offre de logement comme suite logique de l'évolution de la teneur des politiques publiques (à travers les incitations contenues dans les lois des finances par phase depuis cette date).

Ainsi, les productions des logements sociaux formels sont le fruit des tiraillements entre les promoteurs immobiliers et les pouvoirs publics. Si les pouvoirs publics visent la production de logements en quantités suffisantes pour toutes les strates de la société et résorber le déficit en la matière, les promoteurs immobiliers eux ont pour objectif majeur de leurs actions de maximiser leur bénéfice et de pousser l'Etat à leur garantir plus d'adhésion à ses efforts à ce titre et à consentir le maximum d'incitations fiscales et autres avantages en leur faveur.

Ces tiraillements, avaient pour résultat la réalisation de productions disparates en logements sociaux formels par périodes, ce qui justifie le constat suivant : la production des logements sociaux formels au Maroc n'est pas le résultat d'une demande exprimée, mais plutôt la réponse favorable de la part des promoteur immobiliers (notamment les GGP privés) à des incitations de plus en plus généreuses de la part des pouvoirs publics.

Le deuxième chapitre lui, était consacré à l'étude de la production organisée de logement, sont poids par rapport à la production totale et son état à la lumière des politiques publiques en matière de logements sociaux formels. Les principaux résultats montrent : la faible part de la promotion immobilière dans la production du logement en générale, l'absence d'introduction de l'industrialisation et de l'innovation dans cette production.

Le troisième chapitre était, consacré au passage à la loupe du processus de production des logements sociaux formels (depuis l'idée initiale du projet pour les différentes catégories de promoteurs immobiliers jusqu'à la commercialisation des logements produits) et des filières de leur production. Les résultats obtenus confirment le fait que les GGP qui reçoivent la part du lion des d'avantages accordés par l'Etat, sont paradoxalement ceux qui trouvent le plus de difficultés dans la commercialisation de leurs projets.

En outre, les GGP ne ménagent aucun effort pour chercher des solutions pour dépasser ces difficultés, à travers l'adoption de rabais sur leurs prix de commercialisation, proposition de réalisation de certains équipements de proximités, …etc. Les PMP sont dans des positions plus confortables à cet égard, vu qu'ils construisent dans des endroits plus favorables, proches des Bassins de Vie et d'Emploi (BVE) et en nombres réduits, ce qui facilite la commercialisation de leurs produits. Mais en gros, le processus de production dans ces grands traits reste le même pour tous les promoteurs (GGP et PMP), ce qui prouve que les niches informelles de construction sont très sollicitées par ces derniers pour tirer leurs épingles du jeu.

En dernier lieu, et en relation avec les filières de production des logements sociaux formels, nous pouvons énoncer la conclusion suivante : quel que soit le statut du promoteur (GGP ou PMP), ces derniers puisent dans les filières de constructions informelles pour maximiser leur

profit au détriment de la qualité des projets. En somme, on remarque que la promotion immobilière en matière de LSF, n'a qu'un faible impact sur l'amélioration de la qualité des intrants (vu que les GGP au même titre que les PMP construisent de la même façon) et sur le mode de production de cette catégorie de logements.

Les résultats précédents, relatifs à la prédominance des ''pratiques informelles de production et la faible industrialisation du secteur''[382], confirment le fait que ce secteur de production de logements sociaux formels, est anormalement bénéfique pour les promoteurs immobiliers. Cependant, sur un segment de logement destiné aux franges sociales les plus défavorisées, ces derniers réalisent des marges bénéficiaires plus que les autres secteurs à en juger des modifications opérées sur les parties des projets initialement instruits comme étant des logements destinés à la classe moyenne et qui sont modifiés avec les dispositions de la loi des finances de 2010 en logements sociaux formels.

Après ces résultats, une question s'impose : comment les ménages bénéficiaires de ce type de logement, voient-ils ce produit logement ? Et à quel point sont –ils satisfaits ou non du produit logement social formel que les différents promoteurs immobiliers (GGP et PMP) leurs offrent ? La partie suivante sera consacrée entre autres à la réponse à ces questions.

[382] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011. P.150.

Partie N° 2 : Les ménages dans les projets de logement social formel : approche socio-anthropologique des questions de l'accession, satisfaction et regret

Introduction de la deuxième Partie

Après avoir passé en revue le processus de production des logements sociaux formels, ainsi que les filières entrant dans leur construction, il serait évident de se poser la question sur la perception que se font les ménages de ces logements produits.

Cependant, l'accession à la propriété, notamment à travers le logement social formel, est un préalable important par laquelle il faut commencer notre analyse, se basant sur une approche socio anthropologique, de la satisfaction des ménages vis-à-vis de ce type de logement.

D'autre part, il est aussi primordial de noter que les ménages en achetant un Logement Social Formel, n'opèrent pas seulement un changement du lieu de résidence, mais aussi des changements au niveau des conditions de vie, notamment en relation avec le lieu de travail. Et par la même occasion, et en relation avec la satisfaction des besoins des ménages en matière de services de base, ces derniers doivent s'habituer à un autre mode de vie et à un autre niveau de dotation en équipements de base. De ce fait, il est aussi intéressant d'étudier l'effet de la cette transition vers le nouveau logement sur les points énumérés ci-dessus.

En outre, vivre dans un logement social formel constitue pour bon nombre d'acquéreurs, qui ne sont pas habitués à vivre dans des immeubles, un défi face à la gestion des problèmes de copropriété et d'entretien des espaces communs, auxquels ils n'avaient jamais eu affaire jusqu'ici. Cette situation, est de nature à créer des conflits et des comportements qu'il serait intéressant de déceler la portée à ce niveau.

Finalement, et en relation avec le logement propre acquis par les ménages, nous tenterons aussi d'approcher la satisfaction et le regret des ménages face à leur bien immobilier nouvellement acquis. Le degré de satisfaction des ménages sera notamment étudié par rapport à la superficie de l'appartement acquise, la qualité des travaux, …etc., qui sont entre autres les points sur lesquels se focalisera notre analyse.

Chapitre N°4: Les ménages face à l'accession au logement social formel entre discours et réalité

1 Introduction

La sociologie économique de Pierre Bourdieu insiste sur une propriété fondamentale des champs d'action sociales, qui stipule que: ''quel que soit le champ, certains ont plus de pouvoir que d'autres, de sorte que la concurrence ne sert pas l'égalisation des chances mais la reproduction d'une distribution inégalitaire du capital''[383]. Ainsi, dans le cadre du marché du logement en général et le marché de logements social formel en partiuclier, en tant que champ d'action, cela veut dire que les acteurs n'ont pas le même pouvoir, mais plutôt une distribution inégaliatire de ce dernier entre eux : ménages, producteurs du LSF et Etat.

C'est ainsi, que les acteurs dominants de ce champ d'accès au logement ont une certaine capacité à imposer « le tempo des transformations »[384] à travers l'orientations des politiques publiques en leur faveur. En plus de l'usage « des différentiels du temps est l'une des principales voies de leur pouvoir » [385].

En outre, les ménages comme structure hypostasiée (structure fondamentale ou structure première) de la société sont à priori doté de la liberté et du pouvoir de choisir le produit logement qui répond au mieux à leur besoins parmi les produits offerts sur le marché. Néanmoins, le rejet de l'homo œconomicus doté d'une rationalité substantielle étendue, d'une capacité de calcul exceptionnelle et d'un pouvoir d'anticipation presque parfaite, a conduit à retenir la conception de ''l'habitus, entendue comme matrice de formation des comportements''[386], fortement marquée par l'histoire de l'individu et des ménages.

En réalité l'interaction entre l'acheteur (chef du ménage) et le vendeur (promoteur immobilier) réside en fait dans une relation à trois représentée par les deux agents précités auxquels il faut ajouter l'espace social. La discussion entre les deux parties est souvent menée par le vendeur par le biais de stratégies d'ambiguïsation (alternance entre rhétoriques bancaires et familières), afin d'abolir la distance et la défiance du futur acheteur armé de son habitus et de maîtriser la situation de l'échange. Le concept d'habitus ici est ''néde l'effort pour rendre compté des pratiques d'hommes et femmesqui se sont trouvés jetés dans un cosmos économique étrange et étranger''[387].

Par ailleurs, le recours à des techniques bancaires telle que la personnalisation du crédit (fonds de garantie des crédits), particulièrement bien adapté aux personnes disposant d'un revenu permanent assuré et calculable, permet à l'organisme bancaire d'évaluer la valeur d'une personne mais aussi de renforcer l'impact de la stratégie d'ambiguïsation.

D'autre part, l'accession à la propriété reste pour bon nombre de marocains, notamment au niveau des villes, un des buts essentiels de leur existence. Pour l'atteindre, ils sont prêts à

[383] Robert Boyer. L'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU. In revue| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P.69
[384] Ibid. P.71.
[385] Ibid. P.71.
[386] Ibid. P.74.
[387] BOURDIEU P. les structures sociales de l'économie. P.12, Seuil, Paris, 2000. P.12.

‘’déployer des trésors d’ingéniosité, des stratégies multiples et variée et une énergie hors du commun’’[388].

Cependant, l’étude du déficit en matière de logement au niveau national et les grandes lignes des programmes pour le résorber, montrent deux pistes d’analyse :

1) L’éradication de l’habitat insalubre ;
2) L’offre d’un produit préventif à prix concurrentiel à même de concurrencer ce dernier.

Si la première action tend à privilégier la lutte contre la prolifération de l’habitat insalubre et son éradication sous ses différentes formes (Bidonvilles, Habitat menaçant ruine et l’habitat clandestin), la deuxième se veut plus volontariste, se fixant l’objectif de fournir aux nouveaux ménages formés annuellement et qui s’ajoutent aux demandes antérieures non satisfaites (ménages à faible revenu insolvable par rapport à l’offre sur le marché), un produit répondant aux normes urbaines. Evidemment, quand on parle de normes urbaines, il s’agit bien sûr du standard minimum, capable de leur garantir une qualité de vie décente.

Le logement décent est ainsi considéré par l'Etat marocain, comme le stipule la constitution de 2011 dans son Article 31, non seulement un droit collectif, mais un droit individuel de chaque citoyen[389].

La question qui se pose à présent est de savoir à quel point les discours en matière d’accession au logement social formel, concordent avec la réalité de l’accès des couches à faible revenu au logement décent promis sur le terrain.

Pour répondre à cette question, nous allons traiter cette question à travers les axes suivants :

- Définition de l’accession au logement social formel à la lumière de la littérature ;
- Etat des lieux de l’accession de ménages à faible revenu à la propriété ;
- Le coût que représente le logement social formel pour la communauté ;
- Traitement de manière opérationnelle, à travers le passage à la loupe des projets étudiés en vue d’en sortir la réalité de l’accession des couches à faible revenu au LSF ;
- Voir à quel point, les discours en matière d’accession au logement social formel concordent-ils avec la réalité.

2 De la définition de l’accession au logement social formel

La définition de l’accession ou l’accès au logement social, nécessite à notre sens dans un premier lieu de dénombrer les conditions dans lesquelles un ménage éligible à ce type de logement est-il susceptible d’en bénéficier dans la cadre d’une opération de production de logements sociaux formels.

Dans son ouvrage[390] ‘’*Regards sur l’accession sociale à la* propriété’’, Laurent MARINOT, rapporte les propos de Norbert FANCHON[391], qui affirme formellement : « L’accession à la

[388] BOUCHANINE, F-N, : Habiter la ville marocaine. Le Harmattan, 1997. P.250.

[389] « .. Nous ne saurions préserver au citoyen sa dignité qu'en lui assurant un logement décent et en accélérant la mise en œuvre du programme national de lutte contre l'habitat insalubre et d'éradication des bidonvilles. Ceux-ci constituent, en effet, une menace pour la cohésion et l'équilibre du tissu social et une source de frustration, d'exclusion, de déviation et d'extrémisme… ». Extrait du discours du 20 août 2001, S.M le Roi Mohamed VI prononcé à l’occasion de la rentrée parlementaire le 11 octobre 2001.

[390] MARINOT L. Regards sur l’accession sociale à la propriété. Imprimerie TPI, France. 2015 P.75.

propriété est le carburant de notre croissance, de la relance de notre économie. Si l'on pouvait produire plus, le marché absorberait sans problème ces nouveaux logements », et ajoute une condition tout de même, de construire au bon endroit, en disant : « Si l'on produit plus de logements dans les zones les moins tendues, cela ne sert à rien. Il faut produire les logements là où on en a besoin : dans les grandes métropoles nationales et régionales. Il y a déjà trop de logements dans certaines villes de province ».

Dans cet élan, et pour que l'accession social au logement ou l'accession des couches à revenu modeste au logement social soit une réussite, il est évident que cela suppose de réunir un certain nombre de conditions, que les projets en la matière doivent satisfaire, à savoir :

- Être de qualité acceptable (surface des appartements et qualité des travaux GO et SO) à un prix inférieur au marché traditionnel et respectant des prix de vente plafonds ;
- Être destinés à une clientèle à revenus modestes, dont la fourchette de variation des revenus est spécifiée avec mise en place de dispositif de contrôle des dérapages possibles ;
- S'appuyer sur un accompagnement social des ménages ciblés au cours de l'acquisition et pendant une période bien définie après leur installation, pour les aider dans la gestion des problèmes communs ;
- Les produire dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités territoriales surtout pour les communs périphériques des grandes villes qui voient leur population à cause de ces projets s'accroitre de façon exponentielle sans avoir les moyens de gestion de ces nouveaux quartiers et les faire bénéficier des différents services communaux (transport, collecte des déchets solides, Eclairage public, … etc.) ;
- Les soumettre à des facilités dans les conditions d'acquisition (diminution de l'apport personnel et plus d'engagement de la part du financement bancaire) avec mise en place de dispositif réglementaire de contrôle des dérapages éventuels (pratique du noir de la part des promoteurs immobilier) ;
- Les soumettre à des garanties de sécurisation, au moment de l'acquisition, face aux accidents de la vie (vices de construction, et de catastrophes naturelles, …etc.) ;

En général, le logement social formel, doit favoriser l'accès à la ville et aux équipements de proximité en plus de l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants : sécurité, connexion aux routes de communication avec le reste de la ville, amélioration des déplacements domicile-Travail, réalisation des places publiques et espaces verts, … etc.

3 Etat des lieux de l'accession de ménages à faible revenu à la propriété

3.1 Etat de l'accès au logement social au niveau national selon les rapports officiels

A travers les recherches effectuées, notamment dans notre aire d'étude qui n'est qu'un prototype de ce qui se passe à l'échelle nationale, on note que le prix du terrain représente un critère important dans le choix de la localisation des terrains destinés à la construction d'une maison marocaine moderne (puisque le prix du mètre carré décroit avec l'éloignement du centre-ville). Le même constat est vrai pour le cout du mètre carré d'un appartement.

[391] Norbert FANCHON. Président du Directoire du Groupe Gambetta, organisé autour de coopératives HLM avec trois métiers : le locatif social, avec 4000 logements en patrimoine en Île-de- France et dans les Pays de la Loire, l'accession sociale à la propriété et le logement libre en Île-de-France, en régions PACA, Centre et Pays de la Loire. Il se définit comme le spécialiste de l'accession à la propriété, l'outil des collectivités locales pour loger des actifs.

Ainsi, ces prix font du foncier ‘’un facteur de discrimination sociale et un frein à l’accession à la propriété des ménages, ’’ … en raison de la hausse des prix au centre-ville. Les moins aisés s’installent en 2ème puis en 3ème couronne des villes…’’[392] sur les territoires périphériques des grandes villes, appartenant quelquefois aux communes rurales voisines, là où le prix du foncier est le moins élevé, loin des centres urbains. Cette réalité renforce et encourage l’étalement urbain, qui progresse fortement pour répondre aux besoins en logement. Or, l’inadéquation du produit logement offert sur le marché avec les besoins des couches sociales à faible revenu désirant accéder à la propriété d’un logement décent, stimule la prolifération et la pérennisation de l’habitat insalubre.

Pour appréhender, cette question de l’accession au niveau national pour les couches à faible revenu, nous essayerons de dresser ci-après un état des lieux basé sur l’exploitation des études et rapports reccueillis à ce sujet auprès des différents instances publiques et privées interessées par la qestion de l’accès au logement à l’échelle nationale et internationale.

3.1.1 L’accès au logement dans le cadre des projets de résorption de l’habitat insalubre

Dans le cadre de l’étude dirigée par Olivier TOUTAIN, destinée à évaluer l’impact, les performances physiques des opérations de résorption de l’habitat insalubre et les dynamiques de changement vécues par les habitants concernés par ces opérations, en vue de la contribution à l’action d’amélioration de leurs conditions de vie, le rapport relève plusieurs contraintes entravant l’accès des ménages, de ces quartiers insalubres en majorité à faible revenu, à un logement décent.

Selon le rapport, ‘’les difficultés d’accès au logement’’[393] rencontrées par une partie des familles montrent les effets négatifs d’une offre trop standardisée, avec des actions ne privilégiant pas l’offre de logements adaptés aux situations démographiques, sociales et économiques des ménages et ne tenant pas compte de leurs choix et préférences.

Le dépassement de cette situation d’après les auteurs du rapport, suppose d’agir sur les composantes de l’offre (types de produits, surfaces, plans, niveaux de finition des logements, …etc.), mais également sur les dispositifs d’accès au financement du logement, les réglementations, les normes d’habitat et les normes techniques.

> ***Encadré 2****: Des expériences de participation des propriétaires ou des investisseurs privés à capitaliser et développer*[394]
>
> *L’étude a été l’occasion de relever toute l’originalité des partenariats publics-privés initiés par IDMAJ Sakan à Casablanca. Ces expériences impliquent les propriétaires privés de terrains occupés par des bidonvilles, à travers une participation calculée en fonction du nombre de ménages présents sur ces terrains. Ces contributions financières, une fois le terrain libéré, constituent des fonds qui servent à financer le relogement d’autres familles.*
>
> *Elles ont également concerné des promoteurs immobiliers de logements sociaux, incités à participer au relogement de ménages, en échange de droits à construire des logements supplémentaires. Dans ce dispositif basé sur le système de la dérogation au titre, entre autres, de la participation à la lutte contre l’habitat insalubre, le promoteur privé bénéficie de surfaces supplémentaires dans le cadre de son opération, en échange d’une participation (équivalente à 20 % de la surface*

[392] AMRANE M. Le Logement Social en Algérie - les objectifs et les moyens de production. Mémoire pour l’obtention du diplôme de Magister en Urbanisme. P.417.
[393] TOUTAIN O. et RACHMUHL V., , Evaluation et impact du Programme d’appui à la résorption de l’habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc. Evaluation de l’AFD, Ex Post N°55. Janvier 2014. P.10.
[394] Ibid. P.61.

supplémentaire) sous forme de logements cédés gratuitement aux ménages issus des bidonvilles.

De telles mesures nécessitent, d'après le rapport, d'avoir en amont des opérations une connaissance plus fine des habitants et de leurs caractéristiques socioéconomiques et démographiques. Cette connaissance ne peut s'acquérir que par la mise en œuvre d'enquêtes sociales et de dispositifs d'accompagnement de proximité adaptés à la demande des familles et à la diversité des situations rencontrées dans chaque bidonville. Elle suppose également un changement important des pratiques et l'adoption de compétences dont ne dispose pas aujourd'hui Al Omrane.

Si le rapport traite plus précisément les ménages des bidonvilles, bénéficiant de l'octroi de terrain dans le cadre d'opérations de recasement et les modalités de leur construction afin d'accéder à un logement décent, nous estimons que ses résultats restent valables pour notre étude, vu qu'elle traite des ménages qui appartiennent à la même frange socioéconomique. Parfois, même, ils sont dans des situations plus précaires avec une petite différence : ils n'habitent pas les bidonvilles, et par conséquence, ils n'ont pas droit de bénéficier d'un lot de terrain et doivent se contenter de l'achat d'un logement social que peu d'entre eux peuvent y accéder financièrement sans difficultés.

3.1.2 Rapport et études réalisées par les instances publiques et privées nationales

Plusieurs études ont été réalisées par des instances publiques ou privées au niveau national concernant la demande et l'accès au logement social. Dans ce qui suit, nous essayerons de mettre en exergue les points saillants de ces études.

3.1.2.1 Rapport annuel du CESE de 2013

Le Conseil Economique Social et Environnemental dans son rapport annuel de 2013, a mis la lumière sur l'existence de barrières à l'entrée au parc d'habitat social pour les familles défavorisées, en raison de '' la faiblesse des équipements de base et de la connectivité avec les centres d'activités économiques réduisant l'attractivité de ces programmes…etc. Il importe donc d'intégrer dans la conception de ces programmes une vision des lieux de vie de la population prenant en considération les dimensions humaines, culturelles et environnementales.'' [395].

L'absence de cette vision doublée par le fait qu'une frange des familles dont les ressources sont les plus faibles (éligibles au logement social formel), dont la dépense pour le logement est la plus lourde par rapport au budget familial, ont le plus de chances d'être refusées par les producteurs des logements sociaux (notamment dans les projets qui connaissent la pratique du noir), vue leur insolvabilité. A fortiori, ''il est difficile de faire plus paradoxal: le logement social peut être refusé à ceux qui en ont le plus besoin! ''[396], ce qui dénote d'un frein à l'accessibilité des couches défavorisées à la propriété malgré les efforts publiques en la matière.

L'enjeu majeur de toute politique publique de logement social est de donner aux familles les plus modestes les mêmes chances, à travers des moyens supplémentaires en termes d'aide financière et d'accompagnement social pertinent, que les autres couches sociales mieux lotis dans l'accès à la propriété. Ainsi, et face à la pénurie des moyens financiers des ménages modestes, ils sont confrontés au surpeuplement, à l'éloignement géographique ou à la relégation. En outre, et faute de trouver un logement social dans des centres urbains attractifs, plusieurs solutions alternatives se présentent devant eux.

[395] CESE, Rapport annuel 2013. P.17.

[396] BRUCKEL D. L'accès au logement : une exigence citoyenne, un choix politique. Terra nova, la fondation progressiste. Projet 2012 - Contribution n°6. P.52.

La première est l'acceptation d'un loyer élevé et du surpeuplement pour rester dans les centres-villes et bénéficier de tout l'éventail des services publics et privés urbains. Les statistiques montrent que la densité d'occupation des logements (nombre de personnes par pièce) au centre-ville des grandes agglomérations est plus forte qu'ailleurs, notamment dans notre aire de l'étude.

La seconde possibilité est l'éloignement géographique, comme réponse à la recherche de logements moins chers, notamment en termes d'accession à la propriété. Les inconvénients sont multiples : faiblesse éventuelle de couverture des zones périphériques en équipements de proximité et dépendance vis-à-vis des moyens de transport collectifs ou personnels surtout pour les déplacements importants.

Le rapport du CESE, montre qu'il y a unanimité sur la critique du mode actuel d'urbanisation des périphéries des villes. Le modèle d'urbanisation de Casablanca, par exemple, est révélateur des dysfonctionnements que connaissent la gouvernance urbaine et le modèle d'urbanisme adopté à l'échelle nationale. ''C'est un urbanisme de « courte vue », parce que les projets résidentiels, toutes catégories confondues, sont dépourvus de lieux de vie dignes de ce nom par l'absence d'espaces d'animation et de communication''[397], selon le même rapport.

Quant aux quartiers de logements sociaux formels, construits à l'infini pour résorber les bidonvilles sous forme d'immeubles à la périphérie des villes, ils sont réalisés par les secteurs public et privé de façon « anarchique » [398] sans aucune centralité ni prise en compte de la dimension sociale. Ainsi, ils produisent non seulement ''l'ennui social, humain et culturel''[399] mais ils risquent de devenir, si rien n'est fait, des entités urbaines dangereuses, voire des espaces « sans droit »[400].

D'autant plus que ce type d'habitat est appelé à se développer d'une façon massive au cours des années à venir, selon les données du Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville (avec 707 conventions d'habitat social signées par les promoteurs publics et privés qui prévoient la réalisation de 1.270.000 logements sociaux à 140 000 DHS et 250 000DHS à l'horizon 2017)[401]. Les logements à réaliser sont dans leur quasi-totalité situés à la périphérie des villes sous forme de zones dortoirs dépourvues d'infrastructures et de services de base, favorisant ainsi l'exclusion et l'absence de mixité sociale.

Cette situation est loin d'être encourageante pour l'accession des ménages ciblés par ces projets à la propriété. Dans les cas les plus difficiles, la famille doit accepter un logement dans des quartiers d'habitat insalubres peu appréciés, se résigner à la cohabitation, voire dans des copropriétés dégradées ou menaçant ruine où ne s'installent que ceux «qui ne peuvent pas faire autrement»[402]. Dans ces territoires de ''relégation''[403] s'accumulent les situations de faiblesse économique et sociale, origine et conséquence de la dégradation du milieu de vie.

La réponse selon ce rapport, n'est pas simple, vu l'ampleur du phénomène, et sa généralisation à l'ensemble des villes, d'où la nécessité, selon ses auteurs:

- D'évaluer de façon urgente, l'impact de ce modèle d'habiter pour explorer ses points positifs et ses points négatifs ;

[397] CESE Rapport annuel 2013. P.84.
[398] Ibid. P.84.
[399] Ibid. P.84.
[400] Ibid. P.84.
[401] Ibid. P.84.
[402] BRUCKEL D. L'accès au logement : une exigence citoyenne, un choix politique. Terra nova, la fondation progressiste. Projet 2012 - Contribution n°6. P.53.
[403] Ibid. P.53.

- D'opter pour un urbanisme dense mais inclusif en respectant des normes d'équipement et d'espaces verts par habitant ;

- De mettre en œuvre les recommandations figurant dans le rapport « Lieux de vie et action culturelle » Auto-Saisine publié par le CESE, sous le n°10/2013 ;

- De mettre en œuvre, également, les recommandations figurant dans le rapport « Pour une nouvelle charte sociale : Des normes à respecter et des objectifs à contractualiser » Auto-Saisine publié également par le CESE, sous le n°01/2011.

De ce qui précède, il est courant de rencontrer chez les promoteurs concernés par la mévente, comme, chez les acquéreurs solvables non éligibles au logement social formel un alignement sur les pratiques illicites du marché, visant le contournement des réglementations en vigueur : achat au nom de l'épouse, de l'un des enfants ou d'un proche.

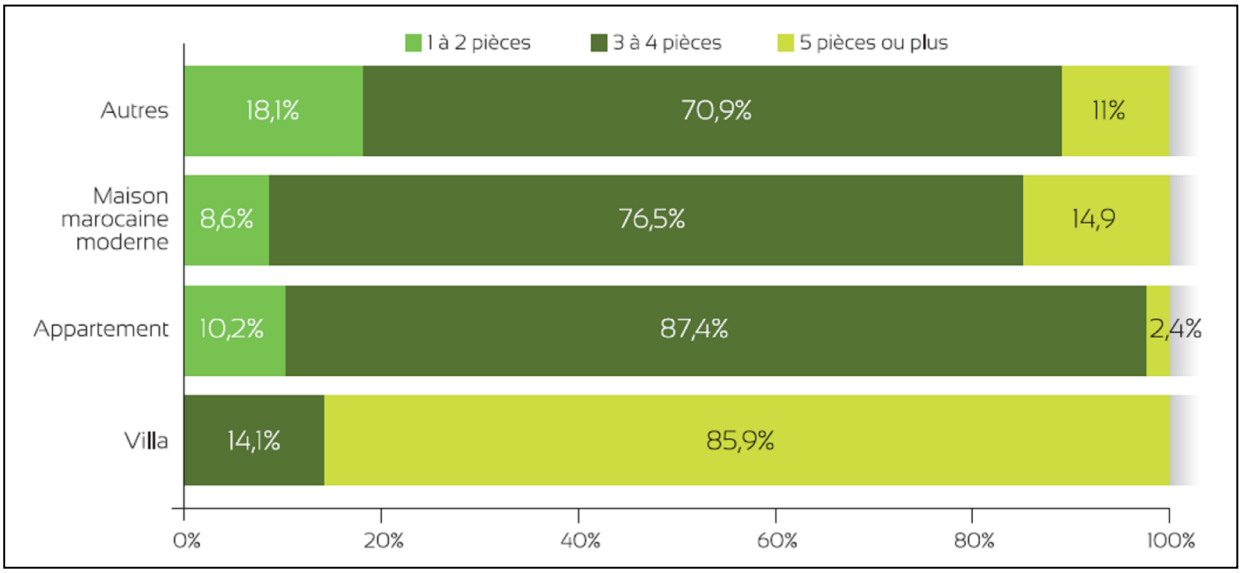
Le rapport conclut: ''la ville est plus pensée sous l'angle de la production quantitative de logements''[404]. La hantise de résorber le déficit du logement par une production massive de logements sociaux ''occulte et justifie même la non prise en compte du fonctionnement de la ville dans sa totalité en tant que lieu de vie et source de richesses''[405].

3.1.2.2 Etude de la demande de logement élaborée par le MHPV

- **Nombre de pièces dans le logements souhaité**

D'après l'étude sur la demande en habitat réalisée par le MHPV et publiée en mars 2016, le nombre de pièces demandées par 87.4% des demandeurs de logements en immeubles, dont le logement social formel, se situe entre 3 et 4 pièces[406], ce qui montre l'inadéquation des logements à 1 ou 2 pièces pour les ménages à faible revenu dans le cadre des projets de logement social formel. En effet, les ménages appartenant à la couche sociale à faible revenu au Maroc représentent une part importante de la demande de logements contenant 3 à 4 pièces.

Figure N°21 : Nombre de pièces demandées par différentes catégories de logements



Source : MHPV. Enquête nationale sur la demande en habitat. 2016

[404] CESE, Rapport Annuel 2013. P.85.
[405] Ibid. P.85.
[406] MHPV, Enquête national sur de la demande en habitat, rapport de synthèse. Mars 2016. P.50.

- **Infrastructures et équipements de base**

De point de vue Infrastructures et équipements environnants de proximité en milieu urbain, les priorités des demandeurs sont les établissements d'enseignement (60%) et de santé (47%) suivis des souk/commerces (45%) et du transport en commun (42%). Là encore, on remarque que l'une des raisons de l'abstention des ménages à faible revenu à acquérir des logements au sein des projets de logements sociaux formels réside dans le fait qu'ils sont souvent éloignés des équipements précités, voire même leur absence dans les opérations de ce type de logement ainsi que dans leur voisinage.

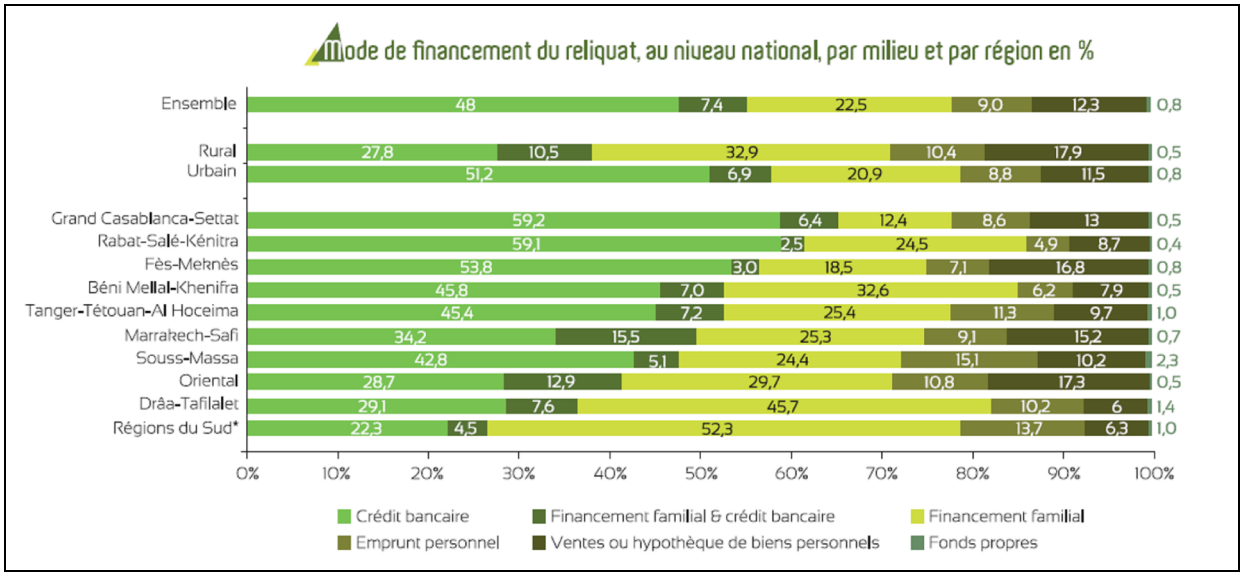
- **financement du bien immobilier**

Concernant le financement du bien immobilier souhaité, l'étude montre que plus de la moitié (51%) des demandeurs de logements en milieu urbain sont prêts à acquérir un bien immobilier d'une valeur ne dépassant pas 250 000 DHS. Si en tient compte aussi du nombre de pièces souhaitées par logement, on remarque que l'offre de logement social foemel (avec un nombre de pièces inférieure ou égale à 3 pièces) est inadéquate à la principale demande exprimée par les couches cibles qui en plus de l'exigence d'appartements avec plus de pièces, souhaitent payer des prix plus bas que le prix fixés par l'Etat pour ce genre de logement.

Au niveau national, le recours au crédit bancaire est cité par 55,4% des demandeurs. Parmi ces derniers, 7,4% l'associent à un financement familial, alors que 48% déclarent recourir uniquement au crédit bancaire.

Le financement familial seul pour l'acquisition d'un bien immobilier est évoqué par 22,5% des demandeurs. Les autres sources de financement pour l'acquisition d'un bien immobilier déclarées sont la vente ou l'hypothèque de biens personnels (12,3%), l'emprunt personnel (9%) et les fonds propres (1%).

Figure N°22 : mode de l'acquisition des logements par milieu et par région



Source : MHPV. Enquête nationale sur la demande en habitat. 2016

De ce graphique, nous remarquons que la couleur verte, relative au recours aux crédits bancaires, est prépondérante dans les principales régions, notamment dans celles appartenant à

l'axe El Jadida –Kenitra, où se concentre la plus grande part de logements, notamment dans la composante logement social formel.

3.1.2.3 Enquête logement 2012 du MHPV

Dans cette étude du MHPV[407], publiée en 2015, le *BET MARSULT INFO* en charge de l'enquête, relève un certain nombre de constats concernant la situation du secteur de logement en général au Maroc, à savoir :

- ✓ La part des ''logements secondaires''[408] est de 6% en 2012 contre 3% en 2000. Ce parc est composé principalement des Maisons Marocaines Modernes (51%) et des Appartements en Immeubles (dont le slogements sociaux) avec (37%) ;
- ✓ Le parc vacant représente 9% du parc en 2012 contre 12% en 2000. Il est composé principalement des Maisons Marocaines Modernes (49%) et les Appartements en Immeubles (dont le slogements sociaux) avec (44%).
- ✓ Les logements de petite à moyenne taille constituent l'essentiel du parc principal:
  - o A ce titre, 83% des logements ont une surface inférieure à 150 m² (42% avec moins 75 m²);
  - o 78% disposent d'un nombre de pièces inférieur à 4 (54% avec trois ou moins de pièces);
  - o les logements de plus de 150 m² ne représentent que moins de 17% du parc national.

L'enquête de 2012, montre donc que le parc principal en globe une grande part de logements de surfaces et des dimensions minimales inférieures aux normes réglementaires imposées par les cahiers des chrages annexés aux conventions de création des projets de logements sociaux formels.

Tableau N°27 : Non-respect de la surface des pièces et Hauteur Sous Plafond réglementaires dans les différentes catégories de logements

	Existence de pièces d'habitations de surfaces inférieures à 9m²		**Existence de pièces d'habitations de Hauteur inférieure à 2.80m**	
	2000	**2012**	**2000**	**2012**
Villa	9%	2%	3%	0%
Appartement	**26%**	**15%**	**8%**	**5%**
Maison Marocaine Moderne (MMM)	28%	19%	4%	7%
Maison Marocaine Traditionnelle (MMT)	33%	20%	9%	7%
Constructions Sommaires Bidonvilles (CSB)	39%	51%	42%	100%
Total	**28%**	**19%**	**8%**	**10%**

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

[407] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015. P.10.
[408] Est considéré comme logement secondaire, tout logement qui n'est pas occupé en tant que logement principale.

Le tableau précédent montre qu'en 2012, 15% des appartements (dont les logement sociaux formels) connaissent l'existence de pièces d'habitation ne respectant pas la surface minimale de $9m^2$, en plus de 5% des apprtements dont la Hauteur Sous Plafond est inférieure à 2.80m imposée par la réglementation, quoique il y a une nette amélioration par rapport à la situation en l'année 2000, avec respectivement 26% et 8%.

Tableau N°28 : Non-respect des normes d'ensoleillement et d'éclairage dans les logements

	Pièces d'habitations non ensoleillée en hiver		Pièces d'habitations éclairées en second jour		Pièces d'habitations sans fenêtres	
	2000	2012	2000	2012	2000	2012
Villa	8%	9%	32%	3%	1%	0%
Appartement	**32%**	**34%**	**23%**	**15%**	**15%**	**9%**
Maison Marocaine Moderne (MMM)	37%	42%	40%	24%	27%	13%
Maison Marocaine Traditionnelle (MMT)	56%	68%	44%	40%	55%	20%
Constructions Sommaires Bidonvilles (CSB)	50%	86%	51%	64%	65%	52%
Total	**38%**	**41%**	**38%**	**23%**	**29%**	**13%**

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

Ce tableau montre qu'en 2012, les appartements dont fait partie les logement sociaux formels souffrent de l'existence dans 34% des cas de pièces d'habitation non ensolleillées en hivers avec une petite hausse par rapport à l'année 2000 (32%), et de pièces éclairées par second jour pour 15% d'entre elles contre 23% en 2000 en plus de pièces d'habitation sans fenêtres pour 9% contre 15% en 2000.

D'autre part, selon le rapport, et en dépit de la difficulté d'évaluation des coûts d'acquisition des logements, l'enquête a dégagé deux principales caractéristiques :

- ✓ Le coût d'acquisition d'un logement au niveau national tourne autour d'une moyenne de 306.277 DH en 2012, et varie considérablement en fonction de plusieurs paramètres dont notamment le temps, l'espace et le type d'habitat ;

- ✓ La valeur d'acquisition moyenne d'une Maison Marocaine Moderne, qui représente la majorité des logements au niveau national dépasse de loin la barre des 240.000 DH, ce qui confirme le bien fondé du programme de 250.000 DH, et au même temps l'accuse d'être au-dessous des capacités financières des couches à faible revenu ciblées.

D'autre part, les motifs évoqués par les ménages enquêtés en relation avec le changement des logements, au titre de cette étude, relèvent les raisons déterminantes suivantes liées à l'ancien logement occupé :

- ✓ 23% des interviewés pointent la taille réduite du logement ancien ;
- ✓ 14% évoquent l'environnement du logement (insuffisance des équipements de proximité et de transport) ;
- ✓ 9% accusent le manque de confort dans le logement.

Ensuite, et en relation avec le logement social, le rapport spécifie de point de vue conceptuel la définition de ce type de logement, qu'il présente ainsi :

''… Tout logement dont la surface couverte varie de 50 à 80 m², ayant un nombre de pièces allant de 2 à 3 et dont les prestations architecturales sont ordinaires''[409].

Sur la base de cette définition retenue, le rapport évalue le stock en logement social au Maroc à 1.178.383 logements, soit 25% du parc logement urbain au Maroc.

- **Localisation régionale du parc logement social**

D'après les résultats des investigations effectuées par le BET, ce dernier affirme que le parc social est localisé dans les grandes régions du pays, comme le montre le tableau suivant.

Tableau N°29 : localisation du parc logement social dans les principales régions

	DA	GC	RSZZ	GCBH	TT	SMD	MTH	FB	MT	ORI
Parc social en %	**5%**	**23%**	**15%**	**5%**	**9%**	6%	5%	**9%**	6%	4%

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

On remarque que, la encore, l'axe El Jadida-Kenitra, concentre à lui seul près de la moitié du parc logement social avec 48% du parc à l'échelle nationale.

- **Nombre de pièces dans le parc social**

D'après l'étude l'essentiel du parc social est distribué entre les logements socaiux à 2 pièces (39%) et ceux à 3 pièces (61%), comme le montre le tableau suivant:

Tableau N°30 : Répartition du parc de logement social selon le nombre de pièces

	1 pièce	**2** pièces	**3** pièces	**4 &+** pièces
Parc social en %	**0%**	**39%**	**61%**	**0%**

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

- **Classes de supérficies du parc logement social**

Selon le tableau ci-dessous, l'étude dénote de l'existance d'un parc social constitué essentiellement d'une superficie comprise entre 50 à 75 m², quioique cette fourchette reste très large pour pouvoir donner une idée claire sur la superficie réelle des logements concernés.

Tableau N°31 : Répartition du parc social par superficie des logements

	Moins de 50m²	**50 à 75m²**	**75 à 100m²**	**Plus de 100m²**
Parc social en %	**0%**	**88%**	**12%**	**0%**

[409] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015. P.43.

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

- **Classes des revenus des ménages dans le parc de logement social**

Tableau N°32 : Classes des revenus des ménages dans le parc de logement social

	Moins de 4000 DHS	4000 à 6000 DHS	6000 à 8000 DHS	Plus de 8000 DHS
Parc social en %	**40%**	**46%**	**14%**	**0%**

Source : MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015.

D'après le tableau ci-dessus, on remarque que 60% des ménages ayant un revenu supérieur à 4000 DHS, habitent le parc social, ce qui signifie q'une frange de la classe moyenne (selon le classement du HCP) est reléguée à ce type de logement, contre seulement 40% des ménéges qui déclarent avoir un revenu inférieur à ce montant.

3.2 L'état de l'accession au logement social entre bilan et finalité sociale

Les politiques publiques en matière de logement social, dans leur volet favorisation de l'accession des couches sociales à faible revenu à la propriété, se trouvent confrontées à une multitude de défis, auxquels elles doivent présenter des réponses et trouver des pistes de dépassement. Les principaux défis peuvent être décrits comme suit :

- La recherche d'un équilibre entre l'intérêt du promoteur immobilier producteur du logement social formel et celui de l'acquéreur ;
- La finalité sociale des projets de logements sociaux reste non encadrée, en raison du contournement des réglementations et exigences techniques imposées en plus du non respects des engagements de la part des promoteurs immobiliers engagés dans la production des LSF ;
- Absence d'exigence d'un accord entre l'Etat et les promoteurs immobiliers en termes de pourcentage du parc social à réaliser dans toute opération d'habitat à réaliser selon les besoins exprimés par la localité ou le ''bassin de vie''[410] d'insertion du projet ;
- Une paupérisation du parc logement dans certaines localités, ce qui ne facilite pas l'atteinte des objectifs liés à l'accession des couches sociales à faible revenu à la propriété, notamment en matière de cohésion sociale ;
- Une éligibilité à ce produit logement encore non étanche qui peut être source de tensions et de problèmes ;
- Un effet contraignant par rapport aux documents d'urbanisme, notamment ceux existants déjà et qui ne les prévoient pas, ce qui les oblige après autorisation des projets de ce genre par dérogation à se transformer en simple moyen de blanchissement urbanistique de projets imposés par voie de fait. C'est presque, dans certaine mesure, le cas de vastes zones d'habitat clandestin, qui après leur retapage en restructuration (injection d'un minimum de routes et de réseaux divers) sont ''blanchisés'' et peuvent intégrer le parc logement réglementaire à travers les documents d'urbanisme, tout en gardant les traits réglementaires

[410] MHUAE, DAT. Les Bassins de Vie Economiques Comme Approche de Développement Territorial. Eléments méthodologiques. Réalisé par Mlle. Khadija ASKOUR. Octobre 2008. P. 11.

(hauteurs des immeubles dépassant les normes exigées de prospect[411], étroitesse des pièces, voies très étroites, …etc.).

Pour le traitement de cette question, nous allons adopter la grille de lecture proposée par Laurent MARINOT, selon le canevas suivant :

3.2.1 La qualité des logements sociaux formels

Dans la première partie de ce travail de recherche, nous avons présenté les garanties mises en place par l'Etat, en faveur de l'accession des couches à faible revenu à la propriété en termes de caractéristiques et superficies des logements sociaux formels à livrer aux acquéreurs. Or, la réalité sur le terrain montre que les promoteurs immobiliers s'alignent souvent sur les seuils minimums des prestations dans les logements à produire. Dans plusieurs cas, ils ne les atteignent même pas, armés pour cela de leur *arme fatale* ''la dérogation en matière d'urbanisme''[412], qui pèse lourd sur la qualité des logements sociaux à produire.

Il est à rappeler que l'objectif des dérogations, selon le CESE, était d'introduire plus de souplesse et de transparence dans l'instruction des projets d'investissement soumis à l'examen des services de l'urbanisme, face à la rigidité des documents d'urbanisme et la lourdeur de la procédure de leur modification et de leur révision. Cette démarche, qui se voulait être temporaire, avait pour objectif d'insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur considéré comme la pierre angulaire de tout investissement dans le domaine économique et social.

Si les dérogations en matière d'urbanisme sont basées sur de simples circulaires ministérielles, qui ne sont pas confortées par une assise juridique forte, sont considérées comme un outil d'assouplissement en matière de planification urbaine, elles doivent constituer une exception et non pas la règle. Un recours permanent à ces pratiques dénote d'un défaut de planification et d'une remise en cause des objectifs assignés aux documents d'urbanisme exposant l'administration locale, surtout les commune rurales et petites commune urbaine satellites en périphérie des grandes villes, aux risques liés aux intérêts et enjeux qui se rattachent au processus d'urbanisation qui dépassent leur sphère de pouvoir.

Il y a eu plusieurs tentatives d'institutionnalisation de la pratique de la dérogation en urbanisme pour l'inscrire dans un cadre juridique légal. Toutefois, les projets de textes en la matière n'ont jamais pu aboutir, au vu des difficultés à légiférer dans ce domaine. Dans son avis, le CESE a jugé nécessaire d'établir une analyse détaillée sur la pratique administrative des dérogations en urbanisme pour appréhender les conditions d'application des circulaires précitées, le niveau de conformité des dérogations octroyées aux procédures en vigueur ainsi que les retombées économiques, sociales et environnementales des projets dérogés.

A cet effet, il serait très intéressant de voir l'état d'usage de ces dérogations et leur influence sur la qualité des LSF produits, à travers les rapports officiels disponibles.

3.2.1.1 Le poids des dérogations en matière de production des logements

Le CESE indique dans son rapport annuel de 2014, que ''sur un total de 7578 projets ayant obtenu un accord préalable pour une dérogation, seuls 898 sont prévus dans des zones

[411] Le prospect est la règle urbanistique qui définit la hauteur à exiger pour les immeubles situés de part et d'autre d'une voie, qui est fonction de la largeur de cette dernière.

[412] Pour rappel, les dérogations en matière d'urbanisme désignent des autorisations accordées pour des projets qui ne sont pas compatibles avec les prévisions des documents d'urbanisme sur une zone déterminée. La pratique de la dérogation remonte à la fin des années 90 du siècle dernier. La dérogation est entrée en vigueur pour la première fois par la circulaire 254 de février 1999, du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, puis une seconde circulaire 622 en mai 2001, une troisième circulaire interministérielle n°3020/27 entrera en vigueur en mars 2003 et enfin la dernière circulaire de dérogation de dérogation n°10098/31 de juillet 2010 est venue étoffer les dispositifs incitatifs de la loi des finances de 2010.

d'urbanisation nouvelles, sur une étendue globale de 6.649 ha''[413]. Le reste, selon ce rapport, est composé de dérogations pour augmenter le nombre d'étages, pour apurer des situations foncières ou pour réviser les modalités de projets déjà finalisés. Les dérogations sont vues par plusieurs observateurs comme un moyen favorisant l'enrichissement des promoteurs immobiliers, en plus du fait que les logements sociaux formels construits ne servent que peu le développement urbain des villes du fait de leur caractère purement spéculatif.

Ce constat, confirme le fait que le logement social n'est pas une finalité en soit pour les promoteurs immobiliers, car il est utilisé pour la quasi-totalité des projets étudiés lors de cette thèse comme ''prétexte'' [414] pour avoir l'accord de la commission de dérogation.

Tableau N° 33 : Répartition des dérogations par région et par secteur d'activité pendant la période 2003 – 2013

Région	Immobilier		Touristique		Industriel		Equipement		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre
Chaouia-Ouardigha	452	46%	78	8%	266	27%	186	19%	**982**
Doukkala-Abda	376	48%	92	12%	143	18%	174	22%	**785**
Fès -Boulmane	97	**63%**	21	14%	7	5%	28	18%	**153**
Gharb-Chrarda Beni-Hssen	108	**60%**	12	7%	13	7%	48	27%	**181**
Grand Casablanca	1414	**62%**	165	7%	417	18%	286	13%	**2282**
Guelmime -Essmara	33	**55%**	4	7%	0	0%	23	38%	**60**
Laayoune-Boujdour-Sakia Alhamra	7	37%	1	5%	2	11%	9	47%	**19**
Marrakech-Tansift-Alhaouz	1950	37%	2145	41%	354	7%	790	15%	**5239**
Meknès-Tafilalt	622	**64%**	115	12%	26	3%	204	21%	**967**
Oriental	349	**71%**	37	8%	10	2%	96	20%	**492**
Oued Eddahab-Lagouira	17	36%	6	13%	0	0%	24	51%	**47**
Rabat-Sale-Zemmour-Zair	393	**57%**	82	12%	95	14%	121	18%	**691**
Souss-Massa-Daraa	99	46%	35	16%	13	6%	67	31%	**214**
Tadla-Azilal	70	25%	45	16%	53	19%	116	41%	**284**
Tanger-Tétouan	449	**67%**	95	14%	38	6%	89	13%	**671**
Taza-Al Hoceima-Taounate	259	**64%**	32	8%	46	11%	70	17%	**407**
TATAL NATIONAL	6695	**50%**	2965	**22%**	1483	**11%**	2331	**17%**	**13474**

Source : L'étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. CESE 2014.

D'après l'agrégation des deux tableaux issus de l'étude déjà citée (pour les deux périodes 2003-2009 et 2010-2013), on remarque que les projets immobiliers viennent en tête des motifs de demandes de dérogations (avec 50% des demandes de dérogation) suivi des projets touristiques avec 22% des demandes puis 11% pour les projets industriels et en fin 17% des demandes ayant pour objet la réalisation d'équipements. Il est important de signaler que les dérogations octroyées pour les projets immobiliers ne concernent pas que les projets de LSF mais aussi d'autres catégories de logements à Marrakech par exemple. La surélévation des immeubles par rapport au seuil fixé par les PA est une raison pratique pour demander les dérogations à Kenitra (transformation des villas sur l'avenue My Abdelaaziz en immeubles de R+8 à titre d'exemple).

[413] CESE. L'étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. Saisine n° 11/ 2014. P. 14.

[414] Le cas du mail central du projet Alliances Dana (Tranche 2) contenant 4300 unités sociales présenté au départ pour avoir la dérogation en 2012, est transformé en 2017 pour du logement de la classe moyenne en raison de la faible demande sur le LSF. Ce qui prouve le caractère spéculatif du LSF dans cette tranche du projet de 128ha.

Si la moyenne nationale des projets immobiliers qui bénéficient de dérogation en matière d'urbanisme se trouve proche de 50% des projets soumis à l'étude de la commission ad-hoc, des différences existent entre les régions. Par exemple, le pourcentage des projets ayant reçu un accord de principe de dérogation a atteint près de 71% des projets immobiliers demandant d'en bénéficier dans la région de l'Oriental et dépassent 60% pour six autres régions, à savoir: FB ; GCBH ; GC ; MT ; TT et THT.

3.2.1.2 Impact des dérogations en matière d'urbanisme sur l'accès aux LSF et sur sa qualité

Si l'objectif déclaré du système dérogatoire était de repenser la normalisation des lois d'urbanisme en apportant plus de flexibilité dans la mise en œuvre de ce dispositif juridique, il s'avère plus que jamais nécessaire d'identifier leur impact sur la production de logements, ainsi que sur la gestion urbaine. Ceci revêt un intérêt capital, notamment avec la régionalisation avancée, pour garantir l'accès au logement pour tous, et surtout pour les couches sociales à faible revenu, à trevers une production répondant aux exigences personnalisées de chaque région.

L'impact négatif des dérogations sur l'accès au logement social, est perceptible à travers:

- La considération du logement social, par les GGP promoteurs immobiliers, comme ''cheval de Troie'' pour l'accès au foncier public et collectif à des prix dérisoires en vue de spéculation ;
- L'inadéquation de leur localisation avec la demande ciblée (projets souvent éloignés à la périphérie des villes) ;
- Inadéquation avec les exigences minimales des couches ciblées en terme de qualité : étroitesse des pièces, qualité des constructions et des aménagements (gros œuvre et finition) bas de gamme, … etc. ;
- Nécessité de passer par la case '*'bakchich''* ou '*'noir''* pour les projets de logement social quand le nombre de logement offert est limité dans quelques grandes villes (Casablanca à titre d'exemple, où le prix peut avoisiner 360 000 DH (pour un logement social, à sidi MAAROUF) [415], ou que leur localisation est très favorable de part la desserte en transport, équipements sociaux et surtout proximité du lieu de travail.

L'étude du CESE a pointé du doigt également l'absence d'outils de suivi, d'évaluation et d'action en ce qui concerne l'achèvement des chantiers qui ont été approuvés. Si le conseil reconnaît l'impact positif des dérogations sur l'économie (583 MMDH d'investissements et plus de 304.000 emplois), leurs effets néfastes sur l'urbanisme et sur l'aménagement du territoire sont nombreux.

Dans son rapport d'étude portant sur plusieurs villes de plus de 400.000 habitants, le CESE montre que la dérogation est devenue la règle, puisque 900 hectares de terrains urbanisables ont changé d'affectation pour servir non pas l'intérêt général, mais le bien particulier des opérateurs immobiliers. Les dérogations ne concernent pas uniquement le foncier, mais aussi les finalités des projets. A cette effet, il est à noter que la majorité des dérogations profitent bien aux promoteurs immobiliers et non pas aux porteurs de projets industriels, touristiques et de services.

En outre, plusieurs hectares destinés au préalable selon les documents d'urbanisme aux espaces verts ont été transformés en immeubles d'habitation sous leurs différentes formes par les promoteurs immobiliers au lieu d'édifier des constructions d'intérêt général, ce qui influence la qualité du milieu de vie de leur habitants en particulier et des habitants de la ville en général.

[415] GHANNAM F., Logement social au Maroc. Passer par la case bakchich. La Vie Eco. Publié le 17 mars 2014

Pour les défenseurs des politiques publiques, le bilan est positif en matière de qualité des de logements sociaux formels, et estiment que l'accession au logement social a réalisé d'énormes progrès, en avançant, **suite à l'enquête logement du MHPV publiée en 2015,** les arguments suivants :

- Les deux tiers des propriétaires sont satisfaits de leurs conditions d'habitation ;
- L'existence de 6.2 millions de logements en milieu urbain en 2015 (5.8 Millions unités en 2012 en plus de 440 000 unités crées entre 2012 et 2015), contre un parc logement de 4 millions en 2000 ;
- 65% des bâtiments ont moins de 30 ans ce qui explique la dynamique du secteur de construction du logement.

Il n'en demeure pas moins, que l'avis de plusieurs observateurs et chercheurs, intéressés par la question du logement social, est plutôt désapprobateur des résultats des efforts fournis par l'Etat en matière de la qualité des LSF produits pour les couches sociales défavorisées, avec :

- Plus de ''20 000 unités''[416] de logements sociaux formels construits dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre sont refusés par les ménages ;
- Malgré le fait que des appartements ont été produits en quantité non négligeable, la maison marocaine constitue 67% du parc en milieu urbain de logements occupé à titre principal estimé à 4,6 millions unités, ce qui dénote de sa prévalence par rapport aux autres types de logements, notamment le LSF en immeubles.

Un autre moyen de voir l'impact des dérogations en matière d'urbanisme sur l'accès au logement est de voir à quel point, ces dérogations ont - elles contribué à la résorption du déficit en matière de logement. Le tableau suivant, présente l'évolution de ce déficit entre 2002 et 2021.

Tableau N°34 : Evolution du déficit en logement depuis 2002

	2002	2007	2011	2013	2014	2018	2021
Déficit en logement	**1 240 000**	**1 070 000**	**840 000**	**642 000**	**735 000**	**425 000**	**368 300**

Source[417].

D'après l'évolution du déficit en logement depuis 2002, on remarque que jusqu'en 2013, la politique publique en la matière était plutôt bien partie pour venir à bout de ce manque en unités logements, avec la réduction de près de la moitié de ce dernier en 11 ans. Mais, après cette année, avec le contexte politique à l'échelle nationale et régionale qui a marqué la période 2011-2016, qui correspondant à ce qu'on appelle ''le printemps arabe'', l'Etat va adoucir son dispositif de vigilance face à la prolifération de l'habitat insalubre dans les principales villes du royaume et on va assister à plus de laxisme administratif, ce qui explique la tendance à la hausse du déficit en logements mise en évidence par le chiffre indiqué en 2014 (735 000 unités). Après cette date, le déficit va diminuer de près de la moitié pour se stabiliser à 368 300 unités en 2021, ce qui montre que l'ampleur du déficit qui persiste, malgré l'utilisation excessive de la dérogation.

En outre, la faible contribution des réalisations en matière de LSF destiné à l'accession, est justifiée d'autre part par l'existence de près de 517 000 logements inoccupés (9% du parc) en 2015 (MATUHPV, 2015). Cette proportion a baissé par rapport à 2000 (elle était de 12%), malgré que, le chiffre absolu a connu une augmentation (il n'était que 480 000 logements en 2000).

[416] LEHZAM A. La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. 3ème rencontre de l'atelier EGE. 14 Avril 2015. P18.
[417] MATUHPV, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2021. DPI. N°7 Juillet 2022. P.49

Paradoxalement, alors qu'on parle encore de déficit de logements, le parc vacant représente près de 2/3 du déficit de logements évalué à fin 2015 à 710 000 unités.

Les chiffres précédents prouvent une fois encore que les logements inoccupés ne constituent pas un gisement intéressant pour répondre aux besoins actuels des ménages ciblés, ce qui dénote d'une inadaptation avec leurs besoins, notamment en termes de : localisation des projets par rapport aux bassins de vie et d'emplois des ménages ciblés, qualité des logements et finalement en raison des problèmes liés à la solvabilité des ménages.

3.2.2 La solvabilité des ménages et l'accès à la propriété des couches sociales à faible revenu

Le temps assez long qu'ont pris les pouvoirs publics pour se rendre compte de l'ampleur de la problématique posée par la solvabilité des ménages à faible revenu en relation avec l'acquisition d'un logement social formel, notamment avec la faible implication du système bancaire, n'a pas encouragé la redynamisation du secteur de logement social au Maroc. En effet, le but du dépassement du défi de solvabilité des ménages est de trouver un équilibre entre les intérêts économiques des parties concernées par la production des LSF et ceux des acteurs qui sont plus soucieux aux considérations sociales, en l'occurrence l'Etat qui tâche à offrir un logement décent à un prix accessible aux couches sociales les plus démunies.

L'absence de cet équilibre est synonyme de limitation de l'accession à la propriété des populations défavorisées ciblées par les politiques publiques en matière de LSF. Ainsi, pour le bilan à dresser en relation avec la solvabilisation de la demande sociale en logement, les rapports officiels estiment que l'accession au logement social a réalisé d'énormes progrès, du fait que **67%** des ménages urbains sont propriétaires[418], ce qui traduit l'empleur de l'effort consenti par les pouvoirs publics en faveur de l'encouragement de l'accession à la propritété de toutes les couches sociales.

Néanmoins, plusieurs spécialistes de la question du logement social, ne voient pas ce tableau du même œil. Ils considèrent que le parc du logement social formel, qui est en principe réservé à stisfaire les besoins en logement des couches sociales défavorisées, est occupé à plus de la moitié par des ménages appartenant à la classe moyenne. Cet état de fait dénote, entre autres, que cette catégorie de logement est loin d'être à la portée des populations à faible revenu insolvables.

3.2.3 Quel état des services publics de proximité offerts dans les projets de LSF étudiés ?

Les ménages interviewés dans le cadre de ce travail de recherche (comme c'est le cas des projets réalisés par les GGP étudiés dans le grand-Kenitra[419]), estiment que la localisation des projets de logement social formel à la périphérie de la ville, génère des coûts supplémentaires de déplacement et d'accès aux services de bases, ainsi que pour se rendre au travail. Et même quand le projet est assez-bien situé (c'est le cas en général des PMP étudiés), les ménages éligibles se trouvent pénalisés par la nécessité de payer des sommes importantes de *''noir''* en plus du prix d'acquisition, qui est déjà à la limite de leurs capacités financières. En effet, l'implantation favorable de ces projets (vue leur taille réduite par rapports aux projets des GGP) à proximité des services de proximité en plus de la cherté des biens immobiliers (foncier et constructions) dans leur voisinage, encourage les PMP à recourir à ces pratiques. Ces deux facteurs à eux seuls, constituent des freins devant l'ambition des ménages, ciblés par les politiques publiques de

[418] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA 2015. P.36.

[419] Une analyse approfondie de la situation des besoins des ménages en services de proximité et leur satisfaction dans le cadre des projets de logement social formel est présentée dans les chapitres N°5 et N°6 qui suivent.

logement social formel, de devenir propriétaires et à la limite ne coopèrent pas soutenir leurs efforts consentis au service de l'accès à un logement décent.

Par conséquence, la non réalisation des équipements de proximité par les différents services de l'Etat (à travers les départements en charge des secteurs de la santé, l'éducation, la jeunesse et sport, … etc.), la faiblesse des moyens de transport desservant les projets de LSF et la réalisation de ces projets dans l'ignorance des normes de qualité et des spécifications des cahiers de charges y afférent ne favorisent pas l'accession à la propriété (Nous étudierons en profondeurs cette question dans le Chapitre 9 de ce travail de recherche, en relation avec l'impact de ces projets sur l'espace urbain).

3.2.4 Y a-t-il un accompagnement social des acquéreurs des logements sociaux formels ?

Suite à la demande de la chambre des représentants au Conseil Economique Social et Environnemental de donner son avis sur l'efficacité du dispositif actuel des dérogations en matière d'urbanisme au niveau des collectivités territoriales, dont la population dépasse les 400 000 habitants, le conseil a publié son rapport[420] présenté lors de sa 44ème session ordinaire tenue le 27 novembre 2014. Ce rapport présente l'analyser de l'impact économique, sociale et environnementale des dérogations en vue de cerner le contour de ce phénomène.

Plusieurs chercheurs et académiciens, intéressés par la question du logement en général et le logement social en particulier s'accordent de dire que, l'absence d'une démarche participative intégrée adoptée par les acteurs intervenant dans la production du logement social formel ne peut qu'aggraver la situation de l'accession à la propriété pour les couches défavorisées.

D'après les enquêtes menées dans le cadre des projets étudiés, nous avons pu relever un certain nombre de difficultés rencontrées par les ménages des logements sociaux formels lors du processus d'acquisition de leur logement, notamment pour :

- L'accomplissement des procédures d'acquisition du logement ;
- La gestion des espaces communes ;
- L'absence au faible encadrement par le promoteur des habitants[421], absence du syndic dans plusieurs immeubles. Or, quand ce dernier existe, il est confronté à plusieurs problèmes, qui commencent par l'absence de la culture de copropriété chez la plupart des ménages et ne finissent pas avec l'abstention de quelques-uns d'entre eux à payer leur participation au titre des frais de syndic ;
- Les services après-après-vente en relation avec la réparation des imperfections en relation avec la réparation de ces dernières, qui apparaissent avec le temps sur les bâtiments.

[420]CESE. L'étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. Saisine n° 11/ 2014.

[421] Selon le cahier des charges des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques relatives au logement social annexé à la convention signée avec l'Etat pour la construction de logements social, le promoteur immobilier est obligé (selon le paragraphe V-2) après la réception provisoire des logements sociaux objet de la convention, à :

- Aider, durant la 1ère année de la maintenance, les copropriétaires à constituer un syndic ou à réaliser des contrats avec une société spécialisée ;
- Prendre en charge, la quotepart des frais et dépenses inhérents à la gestion et à la maintenance des parties communes relative aux LS non vendus ;
- Encadrer et donner assistance, durant une année, au syndic qui assurera la gestion et la réparation des parties communes ;
- Garantir la maintenance et la réparation en cas de défaillances des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et d'eau potable extérieures aux logements pendant une période d'une année ;
- Garantir l'entretien et la réparation en cas de défaillances et d'usures de l'étanchéité des terrasses des immeubles pendant une durée de 3 années ;
- Remettre au syndic le modèle des grilles pour les fenêtres des immeubles élaboré par l'Architecte du projet.

Ce constat, montre que l'accompagnement des acquéreurs des logements sociaux formels est loin d'être la priorité que ce soit des promoteurs immobiliers auteurs des projets ou celle des pouvoirs publics qui devraient prendre les mesures nécessaires pour rappeler ces promoteurs immobiliers à l'ordre chaque fois que c'est nécessaire. Bien la plupart des ménages enquétés dans le cadre de cette recherche ne connaissent pas leur droit en matière de ce que nous venons d'exposer, mais pour l'infime minorité avertie ce n'est pas évident de se faire valoir ses droits auprès d'un promoteur immobilier quand on est un habitant d'un logement social et surtout quand ce dernier est un GGP doté d'un réseau d'influence assez élargi à l'échelle locale que dans les sphères supérieures du pouvoir.

3.2.5 Degré d'atteinte de la finalité sociale dans le cadre des politiques publiques de LSF

Parler de l'atteinte de la finalité social dans le cadre des politiques publiques de logement social formel, revient à interroger l'intervention de l'Etat dans la production du logement destiné aux couches sociales défavorisées. En effet, plusieurs dispositions ont été mises en place par les pouvoir publics pour atteindre cet objectif, notamment par : la mobilisation du foncier public urbain, la mise en place des moyens financiers et l'adoption de multiples facilités en matière d'urbanisme en faveur des promoteurs publics et privés engagés dans la production de ce type de logement. Ainsi, il serait très intéressant d'analyser la contribution de ces mesures à l'amélioration de l'accès des ménages à faible revenu à un logement décent, ce qui constitue une des finalités sociales des politiques publiques en la matière.

Depuis 2004, et jusqu'à fin décembre 2014, les efforts accomplis ont permis à 248 659 familles de quitter leurs baraques soit 64% du total des ménages bidonvillois, malgré la résistance d'un nombre important de bidonvillois qui refusent les conditions de relogement. Jusquà la fin du premier trimestre de l'année 2015, des milliers d'appartements destinés aux bidonvillois restent inoccupés (environs 20 000 appartements)[422]. **Les ménages concernés préfèrent un lot de terrain à l'appartement, plus rentable, qu'ils valorisent par un ''tiers associé''**[423]**.**

En outre, Les difficultés de l'accession d'une frange des ménages défavorisés insolvables par rapport à l'offre de LSF sur le marché, met en exergue le sentiment de frustration qu'ils éprouvent à ce sujet. Cet état d'esprit est conforté par les études réalisées en relation avec le financement de l'accès à la propriété chez les couches sociales à faible revenu, qui montrent que ''L'offre de logements sociaux formels à 250 000 DH est actuellement supérieure à la demande solvable dans pratiquement toutes les villes''[424].

En outre, les banques avec leur seule logique économique ne pourraient jamais arriver à concilier avec la rationalité sociale dont elles sont tenues envers le secteur de logement social pour soutenir la demande. A cet effet, ''le financement du secteur du logement social par le simple rapport gagnant/gagnant entre le secteur privé-public et/ou privé-privé sans la mise en présence de la finalité sociale dans la conception des politiques publiques, constitue une solution avec un cercle vicieux''[425].

En d'autres termes, le déficit structurel en logement, en raison de l'inadaptation de l'offre actuelle de logements sociaux formels aux capacités économiques d'un grand nombre de ménages,

[422] LEHZAM A. La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. 3ème rencontre de l'atelier EGE. 14 Avril 2015. P 18.
[423] Tiers associé : participation de deux familles par exemple dans un lot de terrain qu'ils soumettent à un constructeur (tiers associé) qui réalise les travaux de construction d'un R+2 en général. Ce dernier occupe le RDC commercial en général et cède le premier et le deuxième étage aux deux ayant droits.
[424] LEHZAM A. La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. 3ème rencontre de l'atelier EGE. 14 Avril 2015. P 25.
[425] MEHYAOUI M.. Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale. Dossiers de Recherches en Economie et Gestion : 3ème Numéro : septembre 2014. P 8.

se traduit par une production annuelle moyenne d'habitat non réglementaire qui s'élève à ''37.200 unités soit environ le quart de la production annuelle de logements''[426]. Si ce chiffre a reculé, par rapport à 2008 qui était de 40000/an[427], il montre en plus des éléments déjà précités que la finalité sociale des projets de logements sociaux formels est loin d'être atteinte.

4 L'Etat de l'accession au logement social formel à la lumière des cas étudiés

Dans cette section, nous allons nous intéresser à la réalité de l'accession dans le cadre des projets étudiés. Au début, nous présenterons la méthodologie suivie pour mener à bien notre analyse, en plus de la présentation de l'échantillon des ménages enquêtés par projet. Nous enchainerons ensuite sur le traitement des différentes facettes de l'accession à la propriété : provenance des ménages acquéreurs du LSF, leurs classes de revenu, les moyens de financement de l'acquisition du LSF et en derniers lieu la présentation d'une synthèse du parcours des ménages dans leur course vers l'accession au LSF à travers quelques récits de vie.

4.1 Méthodologie adoptée et échantillonnage

4.1.1 Méthodologie adoptée dans l'étude de l'accession au LSF dans les projets étudiés

Pour approcher la question de l'accession au logement social formel, dans le cadre des projets enquêtés, nous avons adopté une approche socio anthropologique basé sur une ''analyse longitudinale'[428]' à travers un questionnaire à destination des ménages élus par projet, comprenant:

- Des questions fermées avec des modalités précises de réponses;
- Des questions ouvertes ;
- En plus d'un espace réservé au recueil de récit de vie du Chef de Ménage concerné (CM) pour pouvoir, notamment en ce qui concerne l'accession à la propriété, analyser le parcours des ménages dans le processus d'acquisition de leur bien immobilier ''le logement social formel''. Selon Filloux J-C : ''La magie du récit, c'est de jouer avec le temps, de rendre présent un passé révolu et inattendu ce qui est déjà accompli, d'appréhender l'irréversible''[429].

Cependant, parmis les huit projets étudiés, nous avons traiter quatre projet pour les enquêtes ayant pour cible les chefs ménages, pour la simple et unique raison : les autres projets étaient au moment des enquêtes soit en cours de réalisation plus au moins avancée, ou sont très loins de notre aire d'étude, ce qui implique l'impossibilité d'effectuer des enquêtes avec les ménages qui les habitent. Les projets retenus donc sont:

- Le Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) de 108ha à Mehdya;
- Le Projet Résidences du Golf à Kenitra ;
- Le Projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra ;
- Le Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq.

4.1.2 Echantillonnage :

Dans un premier lieu, il était question d'arrêter le nombre de ménages à enquêter par projet. Et pour des raisons de faisabilité temporelle, économique et d'éloignement, nous avons fixé ces effectifs proportionnellement à la taille du projet et en tenant compte du taux de logements occupés dans les différents projets.

[426] Ibid. P 6.
[427] Ministère des finances et de la privatisation : la nouvelle stratégie de logement au Maroc : déclinaison des principaux axes et évaluation de leurs impacts. Rapport de 2008. P 5.
[428] Paugman S. (dir.), les 100 mots de la sociologie. Que sais-je ? Editions Chaaraoui. Casablanca.2017. P 24.
[429] FILLOUX J-C. (dir.), analyse d'un récit de vie. Presses universitaires de France. Paris. 2005. P 161.

Tableau N°35 : Nombre des ménages enquêtés par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Nombre de LSF		Nombre de CM enquêtés
		200.000 DHS	250.000 DHS	
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). 108ha. Mehdya**	**2736**	**2332**	**75**
2	**Projet Résidences du Golf d'Addoha. Kenitra**	**7666**	**8611**	**75**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**-------**	**232**	**25**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». D'H3 Holding. Ain Atiq	-------	552	25

Il faut noter que le nombre de logement inoccupés dans les projets d'Alliances et Addoha selon le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH de 2014) avoisine 80%.

Dans un second lieu, il fallait définir les ménages à enquêter de ceux qui ne l'auront pas. Pour ce faire, nous avons procédé comme suit:

- Constitution d'une base de sondage sur la base du nombre de logements par projet sur un Fichier Excel;
- Utilisation de la fonction Tirage hasard pour tirer au hasard les ménages à interviewer selon les projets et la taille de l'échantillon concerné;
- Si le logement correspond à un appartement occupé, on procède immédiatement à l'enquête, si non on choisit le logement suivant, et ainsi de suite jusqu'au traitement du nombre total des ménages arrêtés au départ.

D'après ce que nous avons vu jusqu'à maintenant, il s'avère que l'approche de l'accession au logement social formel revêt un caractère complexe. A cet effet, nous allons essayer de l'interpeler à travers un certain nombre d'indicateurs que nous présenterons ci-après.

4.2 Quelques indicateurs sur l'état de l'accession chez les ménages habitants les LSF

4.2.1 L'âge des chefs de ménages dans le LSF

L'âge des chefs de ménages dans les LSF est un moyen important pour appréhender les conditions démographiques d'acquisition de ce type de logements.

Tableau N°36 : âge des chefs de ménages dans les projets de LSF étudiés (en 2022)

N° Projet	Intitulé du Projet	Répartition des chefs de ménage par Tranche d'âge en %				
		20-29	30-39	40-49	50-59	60 et plus
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Dana. Mehdya**	**5%**	**28%**	**35%**	**21%**	**11%**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA. Kenitra**	**1%**	**27%**	**40%**	**20%**	**12%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**0%**	**16%**	**36%**	**36%**	**12%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » de H3 Holding. Ain Atiq	0%	16%	36%	28%	20%

Ce tableau montre que, les chefs de ménage ayant moins de 40 ans avoisine les 30% pour les GGP. Tandis que pour les projets des PMP ce pourcentage ne dépasse pas les 16%. Ce qui dénote de la difficulté de trouver un logement pour les jeunes CM dans des projets demandant des apports financiers importants comme avance à l'acquisition (y compris les ''noirs'').

La part relativement importante des ménages dépassant les cinquantaines montre, d'une part le long parcours que font les chefs de ménages avant de pouvoir accéder à la propriété d'un logement social. D'autre part, on sent de ces chiffres que le logement social formel est en grande

partie acquis en tant que logement secondaire pour des ménages mieux lotis déjà propriétaires d'un logement principal, notamment dans les projets étudiés. Constat à confirmer dans ce qui suit.

4.2.2 Origine des acquéreurs des logements sociaux formels dans l'aire de l'étude

La provenance des acquéreurs de ce type de logement est un indicateur très signifiant à prendre en compte dans les différents projets étudiés. En fait, il nous permet d'apprécier la part des ménages ciblés qui en bénéficient. En effet, les ménages éligibles au titre des politiques publiques de logement social formel doivent à priori être originaires des lieux d'implantation de ces projets ou dans leur voisinage pour pouvoir en faire des logements occupés comme habitation principale.

Tableau N°37 : Provenance des acquéreurs pour les projets étudiés

N° Projet	Intitulé du Projet	Origine des acquéreurs		
		CM locaux*	CM d'autres villes**	MRE***
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	**35%**	**36%**	**29%**
2	**Projet les Résidences du Golf d'ADDOHA. Kenitra**	**20%**	**45%**	**35%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**80%**	**10%**	**10%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » de H3 Holding. Ain Atiq	65%	20%	15%

*CM locaux : Chefs de Ménages issus des villes d'implantation du projet de LSF et ses alentours (+/-30km).

** CM d'autres villes : Chefs de Ménages issus d'autres villes que celles où est situé le projet de LSF concerné.

***MRE : Chefs de Ménages Marocains Résidant à l'Etranger.

D'après le tableau ci-dessus, il à noter que pour les deux premiers projets des GGP, la part des ménages locaux issus de villes d'insertion des projets (dont la résidence avant de s'installer dans ces projets) se situe aux alentours de 35% pour le projet d'ALLIANCES DARNA, alors que ce pourcentage ne dépasse pas les 20% pour le Projet d'ADDOHA. Le reste des ménages sont originaires d'autres villes qui l'utilise comme logement secondaire, avec un pourcentage de 36% pour le projet d'ALLIANCES DARNA et 45% pour celui d'ADDOHA. La part des MRE ayant opté pour ce genre de logement représente 29% des ménages pour le premier projet et 35% pour le deuxième.

Pour ce qui est des projets de PMP, NASSIM AL BAHR et H3 HOLDING, le pourcentage des ménages locaux et de 80% pour le premier et 65% pour le deuxième. La part des logements secondaires est de 10%, que ce soit pour les ménages marocains d'autres villes ou ceux résidant à l'étranger dans le premier projet, alors que le deuxième projet connait presque le double de cette part notamment pour les acquéreurs issus d'autres villes.

Il faut spécifier que le fait d'être un ménage issu de la même ville du projet, ne signifie pas nécessairement l'appartenance à la strate sociale ciblée par les programmes de logements sociaux formels. Ce constat a été clarifié à travers les résultats obtenus au titre de nos études de cas après le traitement des enquêtes effectuées (voir le point ci-après concernant les classes de revenu des ménages).

De ce fait, nous pouvons conclure de ce qui précède que les projets de logement sociaux formels, notamment dans les projets des GGP, ont largement bénéficié à une population autre que

celle ciblée par les politiques publiques en la matière. Car un ménage issu d'une ville autre que celle accueillant le projet ou un MRE, est généralement un ménage qui cherche un logement secondaire, sauf dans le cas où la ville d'origine n'est pas assez loin pour lui permettre des allers-retours en termes de déplacement domicile-travail, ce qui est en contradiction avec l'affectation du LSF qui doit être acquis en tant que résidence principale conformément aux stipulations de la loi des finances 2010.

En résumé, si les besoins en LSF peuvent être localisés, il n'en demeure pas loin que les promoteurs immobiliers utilisent tous les moyens possibles selon la logique du marché pour écouler leurs productions. Quitte par exemple à encourager les acquéreurs à jumeler deux appartements pour en faire un seul, en leur proposant même la réalisation des travaux nécessaires. Cette pratique est courante dans les deux projets des GGP[430].

4.2.3 Classes de revenu des bénéficiaires des logements sociaux dans les projets étudiés

D'après les résultats des enquêtes réalisées auprès des ménages habitant les projets enquêtés, nous avons pu collecter un certain nombre d'informations concernant les bénéficiaires de ces programmes de logements sociaux formels selon le niveau de leur revenu. Evidement les ménages sont retissant face à la déclaration de leur revenu, mais pour surpasser cet obstacle, nous avons formulé cette question en question fermée ne demandant au CM qu'à choisir une modalité parmi plusieurs modalités possibles constituant les tranches de revenu. Les résultats sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Tableau N° 38 : Classes de revenu des ménages dans les projets étudiés

	Moins de 4000 DHS	4000 à 8000 DHS	Plus de 8000 DHS
Projet Alliances Darna. Mehdya	**39%**	**55%**	**7%**
Projet ADDOHA. Kenitra	**41%**	**51%**	**8%**
Projet Nassim AL Bahr. Kenitra	**28%**	**64%**	**8%**
Projet H3Holding. Ain Atiq	24%	68%	8%
Niveau National*	**40%**	**60%**	**0%**

*D'après l'enquête Logement 2012, MHPV, pour le niveau national.

On relève du tableau ci-dessus, que pour les projets réalisés par les GGP, ALLIANCES DARNA et le Groupe ADDOHA, les pourcentages des ménages sociaux vraiment ciblés par les programmes de logements sociaux avoisinent le pourcentage de 40%, en raison du fait que les deux projets sont les premiers grands projets dans la capitale de la région du GCBH. Les projets des PMP connaissent des pourcentages relativement inférieurs en raison de la pratique du ''noir'' et l'engouement vers ces projets de la part des ménages les plus solvables.

D'un autre côté, la tranche de revenu située entre 4000DHS et 8000DHS (classe moyenne selon le classement du HCP), dans les projets des PMP connait des pourcentages de ménages de cette classe nettement supérieurs à leurs semblables occupant les logements construits par les GGP (respectivement près de 2/3, contre plus de la moitié).

Finalement, la répartition des ménages ayant un revenu supérieur à 8000DHS reste relativement homogène quel que soit le projet, qu'il soit réalisé par les GGP ou les PMP. Ce

[430] Selon les entretiens effectués avec des responsables commerciaux des deux projets en avril 2021.

pourcentage reste en tout cas important par rapport à la part de cette tranche de revenu occupant le logement social à l'échelle national (d'après l'enquête logement 2012 du MHPV) avec près de 8% des ménages de cette classe qui occupent ces logements dans le cadre des projets étudiés.

4.2.4 Moyens financiers mobilisés par les ménages pour l'accès au logements social formel

L'analyse des moyens financiers mobilisés par les ménages pour accéder à leur logement social formel constitue un outil et au même temps un autre angle d'attaque pertinent pour appréhender l'accession chez les ménages à faible revenu à la propriété. Le tableau suivant, suite aux travaux de terrain effectués, nous montre les moyens financiers déployés par les ménages occupant les logements sociaux formels dans l'aire d'étude pour se payer toit.

Tableau N°39 : Moyens financiers mobilisés pour l'acquisition du logement social

N° Projet	Intitulé du Projet	Part de différents moyens	
		Epargne	Crédit bancaire
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna Mehdya	**62%**	**38%**
2	Projet Résidences du Golf. Kenitra	**70%**	**30%**
3	Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra	**26%**	**74%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain-Atiq	**41%**	**59%**

On remarque d'après les chiffres du tableau que les fonds propres mobilisés par les ménages résidants dans des projets réalisés par les GGP sont plus importants que les crédits bancaires contractés auprès des banques. Les ménages concernés par ce constat sont constitués, d'une part en majorité de MRE avançant 50% du prix du logement en cash à la réservation et l'autre partie à la réception des clés de leur logement. D'autre part, et en raison du contexte dans lequel ces projets ont été réalisés en tant que premières opérations de ce genre dans la ville de Kenitra et ses alentours, ils étaient fortement convoités au début de leur lancement par des acquéreurs venant de toutes les villes du royaume en quête d'un logement secondaire à quelques minutes de la plage de Mehdya.

En outre, avec les projets qui vont venir après, surtout suite aux dispositions de la loi des finances 2010, et l'entrée d'une frange de PMP dans la production des logements sociaux formels en plus des extensions des projets initiaux, on va assister à une chute des parts de l'épargne par rapport aux crédits bancaires. Ceci est dû à l'abondance de l'offre et aux facilités offertes par les GGP pour la commercialisation de leurs logements sociaux construits (baisse voire même l'annulation des avances en plus des rabais sur les prix de vente).

Pour ce qui est des projets réalisés par les PMP, on assiste, à une dominance des crédits bancaires par rapport au prix officiel fixé par l'Etat, ce qui ne veux pas dire que l'épargne est faible en termes de montant absolu d'acquisition, mais cache derrière la pratique du ''noir''. Cette pratique consomme une partie importante des fonds propres des ménages et les oblige de s'endetter davantage pour couvrir le prix d'acquisition de leur logement auprès des PMP. De ce fait la part du fonds propre par rapport au crédit bancaire se trouve ainsi réduite.

4.3 L'accès au Logement Social Formel à travers quelques récits de vie (l'itinéraire des Chefs de Ménages)

Pour donner une forme anthropologique aux résultats obtenus dans le cadre de cette étude et afin d'appréhender l'itinéraire des chefs de ménages habitants les projets étudiés, nous

exposerons ci-après des cas pratiques issues de récits de vie de ménages enquêtés, qui illustrent l'expérience de quelques CM dans l'accession au logement social formel par projet étudié.

1er récit de vie : du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

Personne interviewée ***: Meryem***,

'' Infirmière, de Kenitra, je travaille actuellement dans le secteur de la santé publique, mariée à un commerçant d'accessoires et produits de beautés pour femmes qui travaille également à Kenitra. Avant l'achat de notre logement on habitait avec sa famille près de son local commercial. Depuis notre mariage, chacun de son coté, on a essayé de mettre une part de nos revenus de côté pour nous acheter un logement. Or, la cherté du foncier dans la ville de Kenitra nous a poussé à chercher un appartement dans sa périphérie à la ville de Mehdya.

Pour nous, le projet d'Alliances Darna était la limite de ce que nous pouvons nous offrir de mieux afin minimiser le recours au crédit bancaire. En effet, les 70 000 DHS que nous avons pu épargner, nous les avons présentés comme avance pour l'achat de notre appartement, ce qui nous a permis de réduire le délai de remboursement du crédit bancaire contracté à 10 ans.

L'appartement nous a coûté 190 000 DHS, le reste je l'ai eu auprès de ma banque (soit 120 000 DHS), vu que mon mari exerce une profession libérale et n'a pas de revenu stable.''

2ème récit de vie : du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

Personne interviewée ***: Youssef,***

'' Ingénieur Agronome, célibataire, je travaille actuellement à Casablanca avec des déplacements tout le temps dans les principales villes du royaume. Auparavant j'habitais avec ma famille à Kenitra.

En 2016, j'ai décidé de m'acheter un logement. Le projet d'Alliances Darna me paraissait idéal (2Chambres +Salon et cuisine à 190 000 DHS, était pratiquement dans mes capacités à 0 DHS de crédit). Après 5 ans dans ce logement, j'avais l'entière convection que ce n'est pas le logement dont je rêvais pour ma petite famille, quoiqu'il reste un placement sûr pour mon argent et un bon moyen pour éviter le statut de locataire.

.... La raison pour laquelle je me suis intéressé à Mehdya et que l'immobilier à Kenitra, et encore plus à Casablanca est trop cher.

Actuellement, j'ai acheté un lot de villa dans le même lotissement que je suis en train de construire à mon goût. Ce n'est qu'après mon déménagement que je peux penser à fonder une famille, car dans les conditions actuelles il m'est impossible d'envisager cette idée ...''

3ème récit de vie : du Projet les Résidences du golf d'ADDOHA à Kenitra

Personne interviewée ***: Abdellah,***

'' MRE, je réside en France, marié (mon conjoint travaille aussi) et père de 4 enfants. Nous visitons le pays une fois par an et espérons depuis longtemps avoir un logement au Maroc. Nous avons cherché un bien immobilier dans la ville de Kenitra, mais la cherté que connait la ville depuis 2007 nous a poussé à chercher un appartement modeste pour y passer les jours de notre séjour au bled.

En 2010, le projet les résidences du Golf tombait à pic. Une fois informé par un de membre de la famille à Kenitra, nous avons saisi l'occasion est sans se poser de questions, nous y avons acheté un appartement sur plan, au 4ème étage de l'un des immeubles. L'appartement fait 54 m² et est constituée de 2Chambres, salon et une cuisine. En plus nous nous estimions heureux à l'époque de pouvoir bénéficier d'une réservation dans les premiers immeubles du projet.

En somme, l'appartement nous a coûté 200.000 DHS, que nous avons payé en deux tranches : une avance de 100 000 DHS (que constituait notre épargne, ma femme et moi) à la réservation et les 100 000 DHS qui restent nous les avons payés à la remise des clés 2ans après (un retard de 6mois par rapport au délai qu'on nous a promis).''

4ème récit de vie : du Projet NASSIM AL ABHR VI à Kenitra

Personne interviewée ***: Rachid,***

'' Cadre, je travaille à la collectivité locale de Kenitra, célibataire et déjà propriétaire d'un appartement dans un autre projet de logement moyen standing construit par le même promoteur immobilier. Pour me permettre de bénéficier de ce logement social, j'ai tout simplement acheté ce logement au nom de ma sœur veuve qui habite avec moi.

Je pense que ce projet est bien placé, en raison de sa situation géographique dans un quartier situé au niveau de la rocade sud de la ville et près de la zone industrielle de Bir Rami, ce qui constitue pour moi un bon placement pour mon investissement.

Malgré le fait, que le promoteur immobilier au moment de la réservation nous a imposé le paiement d'une avance de 10 000 DHS en plus de 30 000 DHS de ''noir'', je pense que ce logement vaut la peine : 2 chambres, salon et une cuisine en plus d'une place au sous-sol comme parking. Tous les immeubles sont dotés d'ascenseur qui joigne le sous-sol au différents étage, chose qui distingue ce projet des autres projets similaires de logement social. En plus, la résidence est fermée et elle est dotée de plusieurs équipements : salle de prière, crèche, superette, deux terrains pluridisciplinaires et une piscine.

L'appartement m'a coûté 280 000 DHS. Le reste du montant je l'ai payé au moment de la conclusion du contrat devant le notaire au comptant.

4 ans après son acquisition au nom de ma sœur, cette dernière m'a cédé mon bien par voie de lègue, après l'octroi par l'administration des impôts, de la main levée sur l'hypothèque de premier rang consenti au nom de l'Etat au titre de la TVA sur son soi-disant bien. ''

5ème récit de vie : du Projet JNANE AZZAHRAE à Ain Atiq

Personne interviewée ***: Mohamed,***

'' Je suis Professeur, je travaille actuellement à Ain Atiq, mariée et père de 2 fils. Après mure réflexion et de longues années de bail suite à mon affectation à la ville de Ain Atiq, j'ai décidé de m'engager dans l'achat de ce logement social. Le choix de ce projet m'est dicté par sa position sur l'un des axes routiers menant à mon lieu de travail et la facilité de m'y rendre sans problèmes ni retard.

Concernant les moyens financiers mobilisés pour l'acquisition de mon logement de 2 chambres, salon et une cuisine, j'ai complété mon épargne de 50 000DHS par un crédit logement motivé par mon appartenance au corps enseignant qui bénéficie du fonds FOGALOGE, ce qui m'a permis de bénéficier d'un taux réduit par rapport au taux pratiqué par les banques sur le marché.

En outre, il est à signaler que le coût réel de l'acquisition de mon logement est de 275.000 DHS, réparti comme suit : 20 000 DHS de ''noir'' au moment de la conclusion du contrat devant le notaire payés en espèces, 5000 DHS que plusieurs de mes amis m'ont conseillé de l'avancer à l'un des agents commerciaux du bureau de vente afin bénéficier d'un appartement bien orienté au 2ème Etage, sinon la réponse lorsqu'on se présente pour la première fois est que le premier étage et le deuxième sont souvent déjà commercialisés ''selon eux''! Cette somme payée en ''Bakchich'' nous a permet de remplacer l'un des occupants fantômes !''.

De ces récits de vie, on remarque que les ménages des différents projets enquêtés, en relation avec le prix d'acquisition, n'ont pas dépensé le même cout standardisé fixé par les pouvoirs publics pour l'acquisition des logements sociaux formels de 250 000DHS.

En effet, dans les projets des GGP, les ménages ne dépassent pas le montant réglementaire, bien au contraire, ils se trouvent bénéficiaires d'un rabais sur ce prix en raison de l'abondance de l'offre et la concurrence ardue entre les promoteurs immobiliers entrant dans cette catégorie. Le cas ou en trouve des dérapages, est quand un acquéreur désire avoir un appartement bien situé (au 2ème étage, ou en façade bien ensoleillée ou en double façade). A ce moment-là, l'acquéreur doit verser généralement à travers un intermédiaire une somme moyenne de 5000 DHS selon le cas à l'agent commercial, pour pouvoir remplacer ''un acquéreur fantôme'' qui a désisté au dernier moment !

Au contraire, dans les projets des PMP, et en raison de la limitation du nombre d'unités produits, situées dans des quartiers de choix, les acquéreurs sont obligés de payer des montants de ''noir'' allant jusqu'à 50 000DHS pour avoir accès à un logement social formel.

De facto, il serait légitime qu'on se pose la question sur l'accès à ce produit logement social formel, garanti tant par les lois que par les discours officiels. Hélas, la réalité est toute autre, plusieurs ménages hésitent à acheter un appartement parce que, soit ils ne sont pas convaincus par la qualité et la situation des projets des GGP, soit en raison de l'insuffisance de leurs avoirs pour payer des montants de ''noir'' au PMP qui leur proposent des logements d'une qualité qu'ils jugent meilleure.

5 Conclusion

L'accession à un logement décent est un rêve qui préoccupe tous les marocain, comme facteur psychologique et signe de réussite sociale, notamment pour les couches sociales à revenu modeste. Ainsi, les pouvoirs publics ont mis en place depuis le début des années 2000, un certain nombre de dispositions afin de favoriser l'accession de tous les citoyens à un toit décent.

A travers ce chapitre, nous avons tenté de mettre en exergue les différents déterminants de l'accès à la propriété pour les couches cibles des politiques publiques en matière de logement social formel.

Ainsi, et en relation avec l'origine des acquéreurs des logements sociaux formels, nous avons remarqué que pour les projets des GGP, une faible part ne dépassant pas le tiers des unités commercialisées est destinée aux ménages originaires de la ville abritant les projets, ce qui dénote de la prédominance des logements secondaires dans ces projets. Le reste est constitué de ménages originaires d'autres villes et des MRE, ce qui confirme le constat précèdent. Alors que pour les projets des PMP, le pourcentage des ménages locaux dépasse les deux tiers, laissant moins du tiers aux ménages des autres villes et aux MRE. Reste à spécifier que le fait d'être un ménage issu de la même ville, n'est pas une garantie de l'utilisation du logement comme résidence principale, ni qu'il bénéficie réellement à la strate sociale ciblée par les programmes de logements sociaux formels.

La répartition des ménages des logements sociaux formels dans les projets étudiés selon la tranche de revenu nous a permis en outre de révéler le fait que dans les projets réalisés par les GGP, le pourcentage des ménages ciblés par les programmes de logement social formel avoisine les 2/5, contrairement aux projets des PMP qui connaissent une part relativement inférieure en raison de la pratique du ‘’noir’’ et l'engouement vers ces projets de la part des ménages les plus solvables. En effet, les ménages appartenant à la tranche de revenu située entre 4000DHS et 8000DHS, occupent une part importante (près de 2/3) des LSF dans les projets réalisés par les PMP, contre un peu moins de leurs semblables occupant LSF construits par les GGP (près de la moitié).

Concernant, les moyens financiers mobilisés par les ménages pour l'accès au logement social formel, il faut noter l'importance de l'épargne dans la constitution du prix d'acquisition, notamment dans les projets des GGP. La faible part de l'épargne dans le cas des projets des PMP est cachée par la partie du coût non déclarée de la transaction immobilière consentie par les ménages au titre du ‘’noir’’.

Si les différents points énumérés ci-dessus pris chacun à part ne suffisent pas à eux seuls pour expliquer la difficulté d'accès au Logement Social Formel pour les couches cibles : insolvabilité des ménages ciblés et faiblesse de l'épargne, il est clair que leur agrégation est loin de faire de ce type de logement un produit qui motive les ménages à faible revenu dans leur course à l'accession à la propriété.

En guise de conclusion, nous pouvons conclure que les facteurs énumérés ci-dessus constituent de véritables freins à l'accession à la propriété des couches sociales effectivement ciblées par les politiques publiques en matière de logement social, et montrent au même temps le gap entre les discours et la réalité, hormis des actions volontaristes de la part des pouvoirs publics.

Chapitre N°5: Approche socio-anthropologique de la transition des ménages vers le logement social formel

1 Introduction

L'accès à la propriété, ou l'acquisition d'un logement revêt une importance capitale dans la conscience collective des marocains. C'est aussi un facteur de promotion sociale, et acquérir un logement est même considéré comme un gage de réussite sociale pour bon nombre de ménages.

En outre, au Maroc en tant que pays en développement, on constate qu'une frange importante de la demande de logement, est constituée de ménages à faibles revenus[431]. Cette population n'a pas généralement les moyens financiers lui permettant l'accès à la propriété d'un toit par les mécanismes de l'offre et de la demande existants sur le ''marché formel de logement''[432]. Cette incapacité du marché formel à répondre aux besoins de cette catégorie de ménages, pourtant très large, pousse la majorité d'entre elle à se diriger vers les autres formes de logements adaptés à leurs moyens financiers : cohabitation, habitat sous équipé ou habitat clandestin, tissus anciens des villes dont une partie menaçant ruine, et même dans les bidonvilles. Ces types de sous-habitats sont regroupés dans l'appellation : ''habitat insalubre''[433].

Conscients du danger que représente l'habitat insalubre, à travers ses différentes formes, sur la cohésion entre les différentes strates de la société, la paix sociales, la sécurité et sur l'aspect urbanistique de nos villes, les pouvoirs publics ont mis en place une série de politiques et programmes, notamment depuis 2000, visant la satisfaction des besoins des populations défavorisées en matière de logement, à travers l'offre de ''logement social formel (LSF)''[434] subventionné par l'Etat.

Dans ce chapitre, on ne s'intéressera pas aux politiques de logements sociales proprement dites, mais plutôt à la transition des ménages entre leur ancien et nouveau logement, à travers une approche socio anthropologique de ce changement de domicile.

En effet, les habitants de ces projets de logements sociaux formels, avant de venir s'installer dans leur nouveau logement, sont habitués à un certain mode de vie dans leur ancienne habitation, qui se trouvera nécessairement et subitement bouleversé en transitant vers le nouveau logement. On peut citer à ce titre : la gestion des relations de voisinage et des espaces communs avec leurs nouveaux riverains, le mode de partage des charges afférents à la gestion des espaces de copropriété, ainsi que le mode et le temps de déplacement vers le lieu de travail, … etc. En résumé, au cours de leur transition, les ménages des logements sociaux seront menés à opérés des changements dans leur mode de vie en relation avec leur nouveau milieu de vie.

[431] On entend par ménages à faible revenu tout ménage ayant un revenu (<1.5 x SMIG) éligible pour accéder aux logements sociaux réalisés par des promoteurs immobiliers dans le cadre de conventions signés avec l'Etat en contrepartie de pouvoir bénéficier des subventions mis à leur disposition à ce titre.

[432] Marché formel de logement : c'est le marché offrant des logements légaux (formels) autorisés dans le respect des dispositions des documents et lois de l'urbanisme et construits conformément aux règles techniques en vigueur.

[433] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. Juillet 2011. P 36.

[434] Le logement social formel (LSF) ; est le produit logement construit par des promoteurs immobiliers dans le cadre de conventions signées avec le gouvernement marocain.

Ce changement de lieu de résidence vers les nouveaux projets de logements construits dans le cadre des politiques publiques de logement social formel, avec tout ce que cela va induire par rapport aux éléments déjà cités ci-dessus, constituera ce qu'on appellera une ''transition''. Cette dernière, met en exergue les trois aspects suivants :

Le premier aspect, concerne les espaces communs ou copropriété dans les immeubles de logements sociaux et leur appropriation par les habitants. La transition vers ce type de logement pose le problème de la gestion de ces espaces (l'entrée de l'immeuble, l'éclairage des escaliers, l'exploitation de l'espace de la terrasse, les façades, les espaces verts, …etc.) et parfois la reconnaissance de tous de la limite entre la propriété privée et les espaces de copropriété.

Le deuxième aspect, est relatif à l'entretien de l'état des espaces communes, vu la qualité des travaux de construction (surtout des seconds œuvres) qui laisse à désirer dans plusieurs cas. En effet, l'entretien des espaces de copropriété, notamment les façades des immeubles (traitement des fissurations, peinture, unification des grilles de défense des fenêtres, esthétique, …etc.) et l'étanchéité des terrasses, représentent des problèmes récurrents dans les projets de logements sociaux, qui montrent la difficulté de fédérer les efforts des habitants pour leur intérêt commun.

Le dernier point et troisième aspect, touche un problème très sensible lié aux déplacements ''domicile - travail'' des nouveaux arrivants dans les projets de logements sociaux formels. Si l'on peut imaginer facilement que l'on peut reloger ou motiver des ménages à quitter leur ancien logement, même sommaire, pour s'installer dans une opération de logements social formel, il n'est pas toujours évident de concevoir comment ce déménagement va influencer et impacter le vécu des ménages sur le plan des déplacements domicile-travail, surtout quand la distance parcourue entre le domicile et le lieu de travail aura connu une nette augmentation avec la transition.

Il en va de même également des déplacements auxquels seront contraints les habitants entre leurs nouveaux lieux de résidence et les lieux de satisfaction de leurs besoins en matière d'équipements de proximité (Education, Santé, … etc.).

Ce chapitre aura donc, comme objectif de traiter les éléments précédents, pour mettre en exergue l'effet de la transition vers les logements sociaux formels sur les conditions de vie des habitants de ce type de logement, en se basant sur les enquêtes terrain réalisées auprès des ménages résidant dans trois projets étudiés à l'agglomération du grand Kenitra, en plus d'un projet témoin à la commune de Ain Atiq.

2 Approche méthodologique et outils d'investigation

2.1 Approche méthodologique

La transition des ménages vers les projets de logement social formel est entourée d'une zone d'ombre cachant comment ces ménages vivent-ils le changement de leur lieu de résidence. Cette question, comme ''fait social''[435], ne parle pas d'elle-même, et nous interpelle afin d'élucider l'effet de cette transition sur les conditions de vie de ces ménages.

[435] Durkheim É., Les Règles de la méthode sociologique. Librairie Felix Alcan. Paris. 1885. P.5.

Il s'agit donc, d'éclairer ce ''fait humain''[436], représenté par la transition des ménages vers le LSF, de manière à rendre compte de ce qu'exprime sa forme à travers une approche socio-anthropologique : anthropologique par la culture et sociologique par la vie en société. Ainsi, notre approche sera adossée à l'usage combiné de **la méthode quantitative** et de **la méthode qualitative**.

D'une part, **la méthode quantitative** sera surtout utilisée pour quantifier les changements, en termes **d'allongement** ou de **raccourcissement** des distances **domicile-travail** parcourues par les **CM** avant et après la transition. Cette méthode sera aussi utilisée pour mesurer le taux **d'allongement** ou de **raccourcissement** que connaitra le temps de parcours **domicile-travail** avant et après cette transition. Elle sera aussi adoptée pour mesurer le degré de satisfaction des ménages quant à leur nouveau cadre de vie, ainsi que pour quantifier les efforts déployés par les ménages, notamment pour l'amélioration de la qualité de leur logement, ainsi que pour l'entretien des espaces communs.

D'autre part, **la méthode qualitative** sera utilisée afin d'analyser quelques aspects dégagés des récits de vies des personnes interviewées, surtout concernant le processus d'acquisition et d'installation dans le logement social formel.

2.2 Outils d'investigation

Les outils d'investigation que nous utiliserons se composent de ce qui suit :

- **Étude documentaire**
  Investigation et collecte des données se rattachant au logement social :
  - Collecte des données se rapportant au logement social formel dans le contexte Marocain et plus particulièrement dans l'aire de l'étude.
- **Étude socio anthropologique (enquêtes)**
  Réalisation d'enquêtes par questionnaire auprès d'une frange des :
  - Chefs de ménages (CM) Habitant les logements construits avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi des finances de l'année 2010, commercialisés à 200 000DHS) ;
  - Chefs de ménages Habitant les logements construits dans le cadre des dispositions de la loi des finances de l'année 2010, commercialisés à 250 000DHS).

2.3 Terrain d'étude

Afin de recueillir les informations relatives aux différents aspects de la transition des chefs de ménages entre leur lieu de résidence initial et le logement social formel occupé actuellement, nous avons choisi les quatre projets de logement social formel suivants :

1. Projet de logement social formel intégré dans le '' projet immobilier et touristique Alliances Darna'' à la Commune de Mehdya ;
2. Projet de logement social formel '' les résidences du golf d'Addoha'' à la Commune de Kenitra ;
3. Projet de logement social formel '' Nassim Al Bahr 6'' à la Commune de Kenitra ;
4. Projet de logement social formel '' Jnane Azzahrae'' à la Commune de Aîn Atiq (Projet témoin).

Il faut signaler que ces projets sont choisis d'un côté, pour des raisons objectives liées à la variété des projets (2 projets des grands groupes de promoteurs immobiliers et 2 projets

[436] Hamel J., la socio-anthropologie, un nouveau lien entre la sociologie et l'anthropologie. In : Socio-anthropologie [En ligne], 1 | 1997. Consulté le 30 septembre 2016. URL : http://socio-anthropologie.revues.org/73. P.3.

de petits et moyens promoteurs immobiliers) et de l'autre pour des raisons subjectives dues à la proximité de ces projets et à la disponibilité des informations recherchées.

2.4 Constitution de l'échantillon

L'échantillon des Ménages choisis pour opérationnaliser notre approche est composé comme suit :

1. Projet immobilier et touristique d'Alliances Darna à la Commune de Mehdya : **75 ménages** ;
2. Projet les Résidences du Golf d'Addoha d'Addoha à la Commune de Kenitra : **75 ménages** ;
3. Projet Nassim Al Bahr 6 à la Commune de Kenitra : **25 ménages** ;
4. Projet Jnane Azzahrae à la Commune de Aîn Atiq (Projet témoin) : **25 ménages**.

2.5 Analyse et exploitation des données recueillies

Le dépouillement des données recueillies afin d'analyser le diagnostic de l'état de l'accès au logement social dans l'aire de l'étude s'est basé essentiellement sur l'utilisation des moyens suivants :

- Le logiciel SPSS, spécialisé dans l'analyse statistique, en plus du tableur Excel ;
- Réalisation de tableaux, figures et graphiques afin de représenter les résultats obtenus et faciliter leur interprétation.

Pour mettre en œuvre notre approche, nous allons dans un premier lieu nous intéresser à l'analyse de la question de la transition des ménages vers les logement social formel selon les données recueillies à l'échelle nationale, afin d'avoir une idée générale sur cette question. Ensuite, nous allons approfondir notre analyse sur la base de nos études de cas déjà citées.

3 L'état de la transition des ménages vers le logement social formel à l'échelle national

Dans cette partie, il serait question de traiter essentiellement les problèmes liés à la transition des ménages vers le logement social formel, notamment en relation avec la copropriété dans ce type de logement et la mobilité domicile-travail.

3.1 La copropriété : gestion et conservation des immeubles de logement social

Le changement du lieu d'habitat vers un appartement en immeuble de logement social en général et en particulier pour les ménages issus de quartiers populaires marqués par leur caractère horizontal (constructions en rez-de-chaussée) impose à ces ménages, en autres, l'inscription dans le régime de copropriété. En effet, ce changement met en exergue la «proxémie[437]» en tant que néologisme crée par E.T. HALL, pour désigner l'ensemble des observations et théories concernant l'usage que l'homme fait de l'espace en tant que produit culturel spécifique. La proxémie décrit aussi l'espace social et sa perception par l'homme.

D'autre part, la régulation de la propriété commune ou la copropriété dans le cadre des bâtiments et l'un des sujets épineux pour les ménages habitant les immeubles. Au sens de l'article 3 de La Loi n°18-00 relative à la copropriété : ''Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la

[437] Edward T. Hall, La dimension cachée, Éditions du Seuil, 1971. P 7.

jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux''[438]. Dans notre cas, la propriété dans les immeubles de LSF est divisée en propriété privée (appartements ou locaux commerciaux détenus par des propriétaires différents) d'une part, et de parties qui constituent la propriété commune à tous les occupants de l'immeuble d'autre part.

Au sens de ladite loi, tous les bâtiments en copropriété doivent être contrôlés par un règlement intérieur élaboré par le propriétaire initial ou par les copropriétaires. Si aucun règlement intérieur n'existe, un règlement de copropriété type sera appliqué (article 8). Le règlement de copropriété traite obligatoirement les éléments suivants :

- Les parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;
- Les règles relatives à l'administration des parties communes et des droits d'en profiter ;
- Les règles de gestion de copropriété, l'organisation de l'assemblée générale, les critères de sélection du président de la communauté et de son assistant ou, en cas contraire, du conseil syndical.

Selon la base de la loi (18-00), il est obligatoire d'accompagner le règlement de la copropriété des plans architecturaux et des plans topographiques adoptés qui définissent les parties privées et communes. Des copies de cette documentation et des documents de modifications, doivent être donnés aux bureaux de conservation hypothécaire du lieu du bâtiment et doit accompagner tous contrats d'achat et de vente qui concernent une partie de la copropriété.

D'autre part, ''un syndicat doit être formé par tous les copropriétaires, qui les représente et qui a pour objectif la conservation du bâtiment et l'administration des parties communes. Il est administré par une assemblée générale et dirigé par un président''[439].

Le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et d'aménagement de l'espace, dans son fameux rapport note que les ''copropriétés sont en Difficulté''[440], notamment dans la gestion et l'entretien des parties communes.

Enfin, la formation de zones d'habitats étendues, dominées par des immeubles destinés à des ménages à faible revenu, comme les projets de logements sociaux, introduit de nouveaux modes de vie pour les ménages. Or, ''le mode de vie dans les immeubles (copropriété, densité et promiscuité élevée) et leur gestion au quotidien (difficulté de mise en place de syndics pour l'entretien des immeubles et leur environnement) risquent de poser des problèmes sociaux dans les années à venir. Ces risques sont d'autant plus élevés que la population qui habite dans ces quartiers est modeste et se caractérise par un taux de chômage élevé, notamment au niveau des jeunes''[441].

3.2 La Mobilité résidentielle et les déplacements Domicile-Travail

La transition marquée par le changement des conditions d'habitation que subissent les ménages ayant décidé d'acquérir un logement social formel exige généralement des déplacements supplémentaires entre le nouveau milieu de résidence et le lieu de travail inchangé pour la plupart d'entre eux avec le déménagement.

[438] Loi 18-00, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rajab 1423 tel qu'elle a été modifiée et complétée (B O du 7 novembre 2002).
[439] CEREZO B. et al. Le secteur immobilier et le secteur de la construction au Maroc. Septembre 2011. P 8.
[440] MHUAE, Immobilier 2020 éléments de prospective. 2011. P. 246.
[441] Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE). Rapport annuel 2013. P. 61.

Selon l'Agence Française pour le Développement (AFD), ''si les revenus des ménages augmentent, la part des transports dans les dépenses diminuera logiquement, entraînant des mobilités plus fortes et une décentralisation de la ville. Les coûts sont des contraintes de temps et d'argent''[442]. Ceci traduit la volonté des ménages aisés de quitter les centres-villes pour habiter ailleurs, profitant des possibilités de déplacement : autoroutes, voies rapides et l'usage de l'automobile.

Contrairement, les ménages à faible revenu, sont contrariés à résider autant qu'ils le pouvaient près de leurs emplois. Or, l'obsession d'acheter un bien immobilier est difficilement réalisable au centre-ville, ce qui les pousse à se diriger vers les projets périphériques de lotissements pour les plus solvables d'entre eux et vers les projets de logements sociaux formels pour les plus modestes.

Cette accession à la propriété n'est pas sans prix à payer, car elle les oblige de payer davantage pour se rendre au lieu de travail. La marche à pied et le transport informel, même sur les sites les plus éloignés, restent un moyen d'accès à la ville et au lieu de travail. La mobilité ou le déplacement domicile-travail semble en revanche poser davantage de problèmes, en particulier sur les sites les plus reculés, du fait des probables restrictions financières ou pour des questions de sécurité. Ces obstacles posent la question de l'insertion sociale et urbaine et du ''droit à la mobilité des différents groupes socioéconomiques dans la ville''[443], notamment pour les ménages des projets de logement social formel.

De surcroit, le Conseil Economique, Social et Environnemental, dénote que : ''la population urbaine, chaque année plus nombreuse, a un niveau d'exigences lié à la mobilité, au logement et aux services publics de plus en plus important. A cet égard, les efforts fournis par les pouvoirs publics et particulièrement les autorités et élus locaux sont généralement perçus comme insuffisants''[444].

Dans ce contexte, il s'avère nécessaire de faire face aux exigences multiples d'une urbanisation accélérée, motivée par les incitations des pouvoirs publics aux promoteurs immobiliers qui produisent de vastes programmes de logements sociaux, qui selon beaucoup de spécialistes sont génératrices d'exclusion et de tensions sociales. En outre, il faut pallier aux dysfonctionnements liés à un mode d'urbanisation non optimisé, à une gestion des services publics urbains non durable et à la grande complexité des enjeux urbains.

4 L'analyse des effets de la transition vers le Logement Social Formel à travers les projets étudiés

4.1 De la réservation à l'installation dans d'un logement social formel dans le cadre des projets étudiés

Pour commancer, il faur préciser que la transition des ménages vers le logement social formel, appartenant à une opération immobilière contenant ce genre d'habitat, débute depuis le moment où le Chef de Ménage (CM) se réserve une unité de ce type de logement.

[442] AFD, Les interactions entre formes urbaines et transport dans la perspective d'un développement urbain soutenable -Table ronde juin 2010. P. 24.
[443]TOUTAIN O. et Al. Evaluation et impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc. 2014.P. 9.
[444] CESE. Rapport annuel 2013. P. 20.

4.1.1 Respect du Délai de livraison du logement

La période d'attente de la livraison du logement réservé à acquérir, constitue entre autres une première phase de la transition vers le LSF qu'il faut interroger. Le tableau ci-après relate l'état de cette question dans le cadre des projets étudiés et par catégorie de promoteurs :

Tableau N°40 : Respect du délai de livraison des appartements par projet

N° Projet	Intitulé du Projet (Nombre LS achevés)	Catégorie	Délai de livraison promis à l'acquisition	Délai de livraison réel	Observations et raisons du retard
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). (5468 Unités)	**GGP**-Mehdya	1 an	Presque 2 ans	• Libération du terrain des occupants du terrain collectif ; • Bureaucratie administrative ; • Problèmes avec les entreprises de construction ; • Commercialisation lente.
2	Projet les Résidences du Golf d'Addoha (7666 Unités)	**GGP**-Kenitra	1 an	Plus de 2 ans	• Le chevauchement du projet sur 3 communes ; • Bureaucratie administrative ; • Problèmes avec les entreprises de construction ; • Commercialisation lente.
3	Projet NASSIM AL BAHR 6 (232 Unités)	**PMP**-Kenitra	1 an	1 an	• Production maitrisée ; • Demande abondante.
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » (530 Unités)	**PMP**-Ain Atiq	1 an	Environ 15 mois	• Production relativement maitrisée ; • Demande abondante.

Les investigations menées auprès des chefs de ménages (CM) résidant dans les logements situés dans les projets achevés étudiés, ont montré un grand décalage face au respect des délais de livraison des unités logements acquis par les ménages entre les projets réalisés par les Grands Groupes de Promoteurs immobiliers (GGP) et ceux réalisés par les Petits et Moyens Promoteurs immobiliers (PMP).

En effet, en raison du mode de production de masse des LSF par les GGP, ''le retard de livraison des unités LSF dans les grandes opérations initiées par ces derniers est dû généralement à la difficulté d'instaurer une bonne synergie entre les différents intervenants à l'intérieur du chantier (Entreprises, Architecte, Bureau d'Etudes Techniques, Fournisseurs, …etc.) et la coordination entre eux d'un côté, et la gestion des affaires administratives (acquisition et libération des terrains des projets des occupants, … etc.) de l'autre'' [445].

En outre, la lenteur de la commercialisation des projets des GGP est dû au nombre important d'unités à produire et de l'impact de la conjoncture économiques défavorable sur le

[445] Entretien avec le directeur de chantier du projet Immobilier et touristique Alliances Darna. En mois d'avril 2021.

rythme de production des GGP. Contrairement, les PMP produisent par petits projets avec des quantités relativement faibles (entre 200 à un peu plus de 500 unités), ce qui les met à l'abri des chocs conjoncturels de commercialisation.

Le tableau ci-dessus, montre aussi que ce sont les PMP qui livrent plus au moins les logements sociaux aux acquéreurs dans les délais fixés. Quant aux GGP et d'après ce qui précède, ils trouvent beaucoup de difficultés à respecter le délai de livraison notamment pour les premiers acquéreurs qui se trouveront dans l'obligation de supporter le retard. Ces retards occasionnés sont causés par :

- La difficulté de libérer les assiettes foncières des terrains support des projets des GGP des occupants initiaux (notamment quand il s'agit de terrains collectifs exploités en agricultures ou comme foyers d'habitat insalubre). C'est le cas du projet Alliances Darna ;
- Les conflits avec les entreprises de construction en raison des prix de production contractuels par mètre carré très faible, ce qui rend la tâche très difficile pour les entreprises concernées d'honorer leurs engagements en termes de qualité et de délai de construction ;
- La commercialisation lente qui influence la production (concurrence ardue entre les producteurs de LSF), puisque la vente en VEFA[446] et l'une des sources de financement les plus utilisées que ce soit par les GGP ou par les PMP.

Ces retards dans la livraison des logements sociaux aux acquéreurs ne manquent pas de tacher de leur emprunte l'évolution des projets de ce genre par une dégradation de la confiance entre l'acquéreur et le promoteur immobilier surtout pour les GGP, ce qui augmente l'attractivité des projets des PMP qui maitrisent plus tant la production que la commercialisation de leur projet.

4.1.2 Etat des principaux problèmes rencontrés par les ménages avec l'installation dans leur nouveau logement

A ce stade, et après un parcours du combattant, le ménage entre finalement en possession de son logement social formel. Or, d'après les enquêtes menées auprès des CM des projets étudiés, ce n'est que le début d'une découverte de leur nouveau milieu de vie, avec les changements qu'il ne tardera pas à introduire sur leur mode de vie, tant sur le plan individuel (à l'intérieur du logement social), que sur le plan collectif (environnement et cadre de vie).

A l'issue des résultats des enquêtes menées, ces changements sont multiples, d'où l'intérêt d'en faire l'état des principaux. Ainsi, il est à signaler un premier constat : la liste des problèmes rencontrés dans le processus de transition des ménages vers le LSF est quasi-identique d'un projet à l'autre et quel que soit le type de promoteur (GGP ou PMP).

En effet, la qualité en deçà des attentes des ménages, l'éloignement du logement par rapport au lieu de travail, les difficultés rencontrées dans la gestion et l'entretien des espaces communes et l'insécurité en sont les problèmes récurrents qui sortent des enquêtes menées. Le tableau suivant récapitule les résultats obtenus.

[446] VEFA : Vente en Futur Etat d'Achèvement.

Tableau N°41 : difficultés rencontrées par les CM en relation avec la transition vers le nouveau logement social

N° Projet	Intitulé du Projet	Degré de satisfaction	% des CM / difficultés rencontrées et degré de satisfaction					Moyenne par degré de satisfaction
			Qualité de construction du logement	Distance domicile-travail	Gestion des espaces communs	Entretien des espaces communs	Sécurité	
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya	Satisfait	11%	5%	0%	0%	20%	7%
		Peu Satisfait	19%	13%	15%	20%	25%	18%
		Insatisfait	71%	81%	85%	80%	55%	74%
2	Projet les Résidences du Golf d'Addoha. Kenitra	Satisfait	8%	0%	0%	0%	3%	2%
		Peu Satisfait	13%	12%	5%	7%	29%	13%
		Insatisfait	79%	88%	95%	93%	68%	85%
3	Projet NASSIM AL BAHR 6. Kenitra	Satisfait	64%	40%	80%	72%	84%	68%
		Peu Satisfait	20%	28%	8%	20%	12%	18%
		Insatisfait	16%	32%	12%	8%	4%	14%
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	Satisfait	52%	20%	56%	64%	72%	52%
		Peu Satisfait	28%	28%	24%	20%	16%	22%
		Insatisfait	20%	52%	20%	16%	12%	26%

Ces résultats montrent, que si l'insatisfaction règne plus généralement dans les projets réalisés par les GGP (74% et 85% respectivement pour le premier et le deuxième), les projets des PMP ne sont pas satisfaisants pour tous les CM interviewés (14% au projet Nassim Al Bahr 6 et 26% au projet JNANE ZAHRAE, pour qui l'éloignement du lieu de travail l'entache d'un pourcentage d'insatisfaction de 52% qui l'approche un peu de la situation des GGP en ce point).

En analysant profondément les données des enquêtes, nous remarquons ce qui suit :

- **Pour la qualité de construction du logement livré** : les ménages habitants les projets des GGP montrent un pourcentage d'insatisfaction qui dépasse les 71% (79% pour le projet d'ADDOHA), contre seulement près de 20% pour les PMP. Les investigations que nous avons menées nous laissent penser que dans les grandes opérations de logements sociaux formels les promoteurs et entreprises essayent de faire des économies d'échelles en grignotant sur la qualité des matériaux et matériels utilisés, en raison de la multiplicité des intervenants (Promoteurs, Entreprise de construction formelle, Sous-traitants informels, Tâcherons et Mâallems.) ;
- **Pour l'éloignement domicile-Travail** : là encore les ménages habitants les projets des GGP montrent un pourcentage d'insatisfaction qui dépasse les 81%. En ce qui concerne les projets des PMP, le projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra, grâce à sa situation privilégiée, enregistre seulement 32% d'insatisfaits, contrairement au projet JNANE ZAHRAE à Ain Atiq, qui avec 52%, rejoigne les CM de ménages des GGP en termes d'insatisfaction de l'éloignement domicile-travail, vu son éloignement à la périphérie de la ville.

- **Pour la gestion des espaces communes et leur entretien** : les CM dans les projets construits par les GGP connaissent nettement plus de difficultés dans la gestion des espaces communs (une moyenne d'environ 90% des CM enquêtés concernant ces deux points) que leurs semblables dans les projets initiés par les PMP (avec une moyenne nettement

inférieure avec 15% seulement), en raison de la difficulté de fédérer les efforts des habitants des projets des GGP par rapport à ceux des PMP, ce qui montre qu'ils sont assez bien gérés.

- **Pour le sentiment d'insécurité dans les LSF** : ce point ne sort pas de la logique qui règne dans les axes précédents. En effet, les habitants des projets vastes et ouverts des GGP dénotent d'un sentiment d'insécurité notoire (plus de 50% des interviewés) d'après les interviewés qui dépasse largement ce qu'on trouve dans les projets des PMP (moins de 12%). Ceci est dû, à la conception des projets des PMP en ensembles résidentiels fermés et sécurisés. En outre, et vu la similitude des résultats obtenus entre les deux derniers axes, on peut dire qu'il y a une corrélation forte entre la difficulté de gestion des espaces communs et celui du sentiment d'insécurité ressenti par les habitants des LSF.

De surcroit, on peut dire que si le choix d'habiter un logement social formel par les ménages à faible revenu est dicté essentiellement par leurs capacités financières et par le prix d'acquisition qui penche vers les projets des GGP, on relève des disparités entre les opérations des GGP et celles des PMP, en termes du degré de satisfaction inversement proportionnelle à la taille des opérations immobilières étudiées.

Dans ce qui suit, nous allons analyser les différents problèmes rencontrés avec la transition dans les différentes opérations, de logement social formel, étudiées.

4.2 La copropriété dans les projets de LSF : constat d'après le vécu des ménages

L'acquisition d'un logement social formel, introduit chez les ménages de nouveaux besoins et des mutations dans les formes d'habitation. L'obligation de partager le même bâtiment (notamment les espaces communs) par un nombre de ménages avoisinant en général les vingtaines, avec des caractéristiques socioculturelles, des systèmes de valeurs et des vécus différents, pose des problèmes liés à la cohabitation, ce qui impactera certainement les bases de la vie commune et du bon voisinage.

La faiblesse des outilles juridiques[447] de gestion et d'entretien des bâtiments entrant sous le régime de copropriété et l'incapacité de ces outils à obliger les habitants en copropriétés à honorer leurs engagements financiers vis-à-vis du syndic, pèse lourd sur le devenir des immeubles de logements sociaux et conduit à leur dégradation prématurée.

Pour nous permettre d'avoir une idée sur la question de la copropriété et les problèmes qu'elle induit chez les CM habitants des projets étudiés, nous avons adopté une approche qualitative de cette question, à travers le recueil des récits de vie des CM appartenant à chaque projet étudié, dont on présentera ci-après des extraits.

1er récit : Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Dana à Mehdya.

*Personne interviewée **: Mohamed***,

'' Employé dans une entreprise de BTP, originaire de la ville de TATA, marié. Après l'ouverture d'un chantier de l'entreprise à Mehdya dont la durée d'exécution dépasse 6 années, j'ai décidé de m'acheter un logement social. Le projet Alliances Darna me paraissait idéal.

Dès les premiers jours j'ai remarqué que l'immeuble dans lequel se situe mon appartement n'est habité en plus de moi que de 4 autres occupants, chose que j'ai

[447] Loi n° 106-12, modifiant et complétant la Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

pris au début pour positive. Aussitôt, on a remarqué que pour se rendre à la terrasse, comme aux étages supérieurs l'éclairage des escaliers était absent !

Ceci est dû à l'absence de compteur électrique, car les habitants du RDC et du 1ère étage refusent de payer l'électricité pour les habitants des étages supérieurs. En plus le nettoyage des escaliers est quasi-absent pour les mêmes raisons.

Actuellement, je remercie dieu de m'avoir guidé à acquérir un logement au 1er étage sinon j'aurai regretté d'avoir acheté ce logement social, et d'habiter dans des conditions pareilles.''

2ème récit : Projet les Résidences du Golf d'Addoha d'ADDOHA à Kenitra

Personne interviewée ***: Aziz,***

'' Agent de sécurité, originaire de la Kasbah de Mehdya, marié. Conscient que je ne pourrai pas élever mes enfants convenablement au quartier clandestin j'ai décidé de déménager après l'acquisition d'un appartement dans ce projet, espérant trouver dans ses bâtiments un espace de vie meilleur.

Jour après jour, je me rendais compte que j'avais tort, car ces logements apriori neufs et donnaient l'impression d'être un lieu où il fait joie de vivre, cachent derrière les portails des d'entrée de chaque immeuble des problèmes inconcevables. D'un côté, les quelques voisins résidant en permanence ne respectaient pas leurs obligations de payer l'électricité de l'escalier, et on a fini par perdre le compteur enlevé par les services de la RAK[448]. D'un autre côté, les habitants qui viennent en été et pendant les vacances laissent leurs ordures trainer dans les couloirs, sans parler de la saleté des escaliers. Pire encore, un ami à moi à déménager pour fuir un voisin ne voulant rien entendre concernant l'interdiction du dépôt de son sac de poubelle dans l'escalier.

Je pense finalement que ma situation ne s'est pas tout à fait améliorée, mais pour sauver mes enfants de la délinquance, je m'estime comme même heureux.''

3ème récit : Projet NASSIM AL ABHR VI à Kenitra

Personne interviewée ***: Rachid,***

'' Ingénieur à Kenitra, Célibataire. Vu la diversité des composantes du projet et les avantages qu'il offre (ascenseur, parking au sous-sol, terrains de sports, piscines, …etc.), j'ai décidé d'acheter via ma sœur veuve qui habite avec moi un logement social, puisque je ne suis pas éligible.

Le manque de consensus entre les habitants de l'immeuble pour gérer les terrains a fait que ces derniers sont hors de service et peuvent se dégrader facilement dans le futur proche. Heureusement que pour l'ascenseur il est encore sous la garantie de la société qui l'a installé, sinon ce serait une catastrophe. Pour l'éclairage des escaliers et espaces enter-immeubles, il est géré par le syndic, au même niveau que le nettoyage.

[448] Régie Autonome de distribution de l'Eau potable, l'électricité et l'assainissement liquide de Kenitra.

Or, il faut dire qu'on rencontre pas mal de problèmes dans cette résidence, notamment dans le recouvrement des contributions de quelques occupants des logements, en plus de l'organisation des places de stationnement au parking sous/sol vu que le nombre de place n'est pas suffisant pour tout le monde.

En général, après tout calcul fait, notamment en analysant le rapport qualité/ prix, je pense nous devons nous estimer heureux d'avoir un tel logement aussi bien situé.''

4ème récit : du Projet JNANE AZZAHRAE à Ain Atiq

Personne interviewée ***: Abderrahmane,***

'' Employé dans une entreprise privée, originaire D'Er-Rachidia et marié. La position du projet près de la plage et de mon lieu de travail était pour moi la raison de l'acquisition de ce logement.

L'immeuble dans lequel j'habite et occupé de façon permanente à hauteur de 12 appartements sur 20. Pour ce qui est de ma satisfaction de conditions d'habitat, je dirais que je suis assez satisfait, quoiqu'au début quelques voisins utilisent mal les espaces communs : débarras avant la sortie sur terrasse, poubelle déposée dans les couloirs, ...etc.

Ceci est dû à l'absence de culture de copropriété chez la majorité des ménages. Heureusement avec la communication on a pu dépasser un certain nombre de ces problèmes''.

De ces extraits de récits de vie, et concernant la copropriété comme nouveau mode d'habitation pour les ménages, on relève une quasi insatisfaction des ménages des projets réalisés par les GGP, en raison de l'insuffisance des efforts individuels pour la gestion des espaces communs et le manque total de syndic.

Pour ce qui est des projets des PMP, le constat n'est pas idéal mais l'existence du syndic pour ce type de projets minimise l'état de gravité des problèmes liés à la gestion des espaces communs et contribue à l'installation d'un certain degré de satisfaction, malgré les difficultés que trouvent les syndics pour convaincre les ménages, qui refusent d'adhérer aux efforts collectifs de gestion des espaces de copropriété, de payer leurs redevances.

4.3 Frais engagés pour entretenir les espaces communs

Avec les années les bâtiments en général, et ceux des logements sociaux formels en particulier, présentent des signes de vétusté et de dégradation, nécessitant des entretiens : embellissement des façades, retapage des fenêtres, remplacement des pièces cassées des carrelages des entrées, des couloirs et des escaliers, … etc. Bien que les constructeurs de ce type de logement sont soumis aux clauses réglementaires de parfait état d'achèvement de leurs projets, les obligeant de les réhabiliter pour les maintenir en bon état pendant toute la période de garantie (généralement de 12 mois après la réception provisoire des travaux et 10 ans pour la structure porteuse et l'étanchéité des terrasses), conformément aux cahiers des charges signés au départ, avant l'autorisation de lotir et de construire de chaque opération.

Mais, les signes de dégradations des parties communes (façades, escaliers, couloirs, terrasses …etc.) ne commencent généralement à apparaitre qu'après l'expiration du délai de

garantie de 12 mois, ce qui laisse les occupants seuls, confrontés à leur propre sort et ne pouvant compter, à cet effet, que sur leurs propres initiatives en vue de la correction de ces anomalies. Or, il se trouve que dans bon nombre de cas, la convergence des initiatives et leur fédération prennent beaucoup de temps avant de prendre forme et de passer à l'action.

Pour les projets étudiés, il nous a été donné de constater une différence notoire dans les efforts consentis par les chefs de ménages pour l'entretien des espaces communs de leurs immeubles d'habitation. Le tableau suivant fait état des dépenses engagées par les habitants en la matière et par projet.

Tableau N°42 : Moyenne des frais engagés pour entretenir les espaces communs dans les cinq dernières années

N° Projet	Intitulé du Projet	Part de différentes tranches en DHS			
		0	<1000	Entre 1000 et 3000	>3000
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	63%	24%	%12	%1
2	**Projet les Résidences du Golf d'Addoha. Kenitra**	66%	20%	11%	%3
3	**Projet NASSIM AL BAHR 6. Kenitra**	8%	84%	8%	%0
4	**Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq**	12%	80%	8%	%0

D'après les résultats obtenus, il s'avère que les habitants n'investissent pas assez dans l'entretien des espaces communes des logements sociaux, ce qui n'est pas dû à la prise en charge des entretiens par les promoteurs immobiliers, comme on peut le croire. D'après les enquêtes réalisées auprès des ménages, la faiblesse des capacités financières est l'une des raisons essentielles empêchant ces derniers à participer à l'entretien des espaces de copropriété et nullement le manque de volonté de leur part d'améliorer leur cadre de vie.

L'absence de synergie entre les habitants pour assurer la gestion et l'entretien des espaces communs est l'une des raisons principales de la dégradation continue de ces espaces. En partie on peut imputer ce constat à la prépondérance des logements vacants[449], notamment dans les projets des GGP et le poids que représente cet entretien sur les quelques ménages résidant en permanence dans leur logement. Le nombre d'appartements occupés ne dépasse pas généralement 10 sur 20 (que compte au moins un immeuble), soit moins de la moitié.

Pour comprendre cette situation, il faut opérer la distinction suivante :

- **Pour les projets des GGP:** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets d'Alliances Darna et d'ADDOHA, ont montré que :

  - Près de 65%, des ménages des deux projets sont résignés de regarder leurs immeubles perdre l'éclat de leurs façades, acceptent amèrement le manque d'électricité dans les escaliers et les problèmes d'étanchéité de leur terrasse sans dépenser aucun sou. En général, les raisons évoquées reviennent d'un coté, au fait que la majorité des immeubles de ce type de logement ne sont occupés en permanence que de 4 à 6 logements seulement par immeuble de 20 appartements. D'un autre coté, et même

[449] Un logement est dit vacant, quand il n'est pas occupé de façon permanente, que ce soit par son propriétaire ou par un locataire.

quand le nombre de logement occupés dépasse ce seuil, et vu l'absence de syndic, le consensus et la synergie est difficile à instaurer pour réhabiliter les immeubles à cause de l'incapacité financière des ménages;

- Environ le quart des ménages des deux projets ont déclaré avoir dépensé un montant inférieur à 1000 DHS pour le ravalement des façades de leurs immeubles et de maintenir l'électricité dans les escaliers. En général, il s'agissait d'immeubles occupés par un nombre de ménages important capables de créer une synergie entre eux, mais leurs capacités limitées maintiennent leurs actions au strict minimum ;

- Près de 12% des ménages des deux projets, ont dépensé un montant allant de 1000 DHS à 3000 DHS, pour retaper les façades, mise en place des grilles de défense des fenêtres et maintien de l'électricité dans les escaliers ainsi que leur propreté. Ce sont quelques immeubles habités par un nombre important de ménages ayant suffisamment de moyens pour tenir à un niveau acceptable l'état de leurs immeubles;

- Finalement, un pourcentage minimum (1% à 3%) des ménages des deux projets, ont dépassé le plafond de 3000 DHS de dépenses, pour l'entretien de leurs immeubles: embellissement des façades, harmonisation des grilles de défenses des fenêtres, maintenir les escaliers éclairés et propres. A noter aussi que le projet ADDOHA est conçu sous forme de groupes de 10 immeubles, d'où quelques initiatives des habitants plus aisés visant l'instauration de portails de chaque coté avec un agent de sécurité, afin de sécuriser leur résidence. Ce sont des immeubles habités par un nombre important de ménages de la classe moyenne en plus de résidents marocains à l'étranger et propriétaires de logements secondaires qui viennent périodiquement y passer des week-ends et vacances, ayant les moyens et la culture de copropriété et s'investissant suffisamment dans l'amélioration de leur cadre de vie.

- **Pour ce qui est des projets des PMP:** les enquêtes menées auprès des chefs de ménages des projets NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra et JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ, ont révélé que:

  - Entre 8% et 12%, des ménages dans les deux projets n'ont rien dépensé pour l'entretien de leur immeuble. En général, il s'agissait d'immeubles bien gérés par les syndics. Le pourcentage dénote d'une minorité de chefs de ménages refusant d'adhérer aux efforts collectifs d'entretien et de gestion des espaces communs ;

  - 80% à 84% des ménages ont dépensé un montant ne dépassent pas 1000 DHS, principalement pour la gestion des espaces communs, leur propreté, le ravalement des façades et garantie de l'électricité des espaces communs des immeubles en plus du gardiennage de la résidence fermée pour le premier projet. En général, il s'agissait d'immeubles relativement neufs, en plus d'une qualité des travaux ayant permis la longévité du bon état des bâtiments. Il est à signaler que, le manque d'entente entre les habitants du projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra, en raison du caractère conservateur de bon nombre d'entre eux (ne voyant pas d'utilité d'une piscine à l'intérieur de la résidence), a conduit à la négligence de l'entretien de la piscine interne du projet ;

  - Une frange de 8% des ménages des deux projets a dépensé un montant allant de 1000 DHS à 3000 DHS dans les deux projets, malgré la différence constatée dans la conception architecturale des deux projets. En effet, le projet Nassim Al Bahr 6, est conçu en résidence fermée, alors que le deuxième projet est situé le long d'une voie

rapide intégrée à son paysage, donc soumis directement aux aléas naturels et anthropiques. Ainsi, les dépenses concernent surtout le ravalement des façades, maintien de l'électricité dans les escaliers, la propreté et l'entretien des espaces verts ;

- Finalement, dans tous les projets enquêtés, il n'y aucun ménage ayant déclaré avoir dépensé plus de 3000DHS pour l'entretien et la gestion des espaces communs de son immeuble. La raison d'après les interviewés est qu'il n'y a pas de besoin à le faire ! la taille et l'état actuel des bâtiments ne nécessite pas de dépenser assez d'argent pour leur gestion et entretien.

En général, plus 86% des ménages ayant choisi de résider dans les projets de logements sociaux formels, n'ont pas dépensé plus de 1000DHS pour entretenir leurs immeubles d'habitation, et ce quelle que soit la catégorie des promoteurs immobiliers concernés.

La comparaison par strates de dépenses, montre que les projets des GGP se dégradent plus rapidement que ceux des PMP. Malgré ce constat, les projets des GGP ne connaissent qu'une faible mobilisation des fonds nécessaires à leur entretien, en raison du taux de logements vacants qu'ils abritent d'un côté, et à cause de la faiblesse des capacités financières des ménages par rapport à leurs semblables dans les projets des PMP de l'autre.

4.4 Effets de la transition vers le LSF sur le recours des ménages aux équipements de base

4.4.1 Classification des équipements de bases

La satisfaction des besoins des habitants des opérations de logement social formel en services de bases de proximité est considérée comme l'un des principaux objectifs des politiques publiques en la matière. De ce fait, il serait d'une grande importance de voir à quel point ces projets de LSF participent à la satisfaction des besoins de leurs habitants en matière de ces équipements de proximité.

Cependant, l'étude de l'impact de la transition vers les projets de logements sociaux formels, sur les conditions de vie des ménages nécessite dans un premier lieu la détermination des services de bases à étudier, et dans un second lieu la stratification de ces équipements de base en catégories bien définies pour faciliter la présentation des résultats obtenus sous forme d'une cartographie thématique.

Dans cet élan, et pour dresser une série de cartes représentant les lieux de recours des ménages, habitants les projets étudiés de logements sociaux formels, pour satisfaire leurs besoins en équipements de base, les services de base de proximité à étudier sont classés en trois catégories, présentées comme suit :

- Services de santé publique ;
- Services publics d'éducation, d'enseignement et de formation ;
- Services privés d'éducation, d'enseignement, de formation et de santé.

Le tableau suivant montre la classification adoptée pour ces équipements :

Tableau N°43 : stratification des équipements de proximité selon leur catégorie

CATEGORIE DES SERVICES	DESIGNATION DES SERVICES
SERVICES DE SANTE PUBLIQUE	CENTRE DE SANTE
	HOPITAL doté des services courants (Urgence, salle d'accouchement, …etc.)
SERVICES D'EDUCATION ET D'ENSEIGNEMENT DU SECTEUR PUBLIC	ECOLE PRIMAIRE
	COLLEGE
	LYCEE
SERVICES D'EDUCATION, D'ENSEIGNEMENT, DE FORMATION ET DE SANTE DU SECTEUR PRIVE	MEDECIN SPECIALISE PRIVE
	CLINIQUE PRIVEE
	DENTISTE
	ECOLE PRIMAIRE PRIVEE
	COLEGE PRIVE
	LYCEE PRIVE

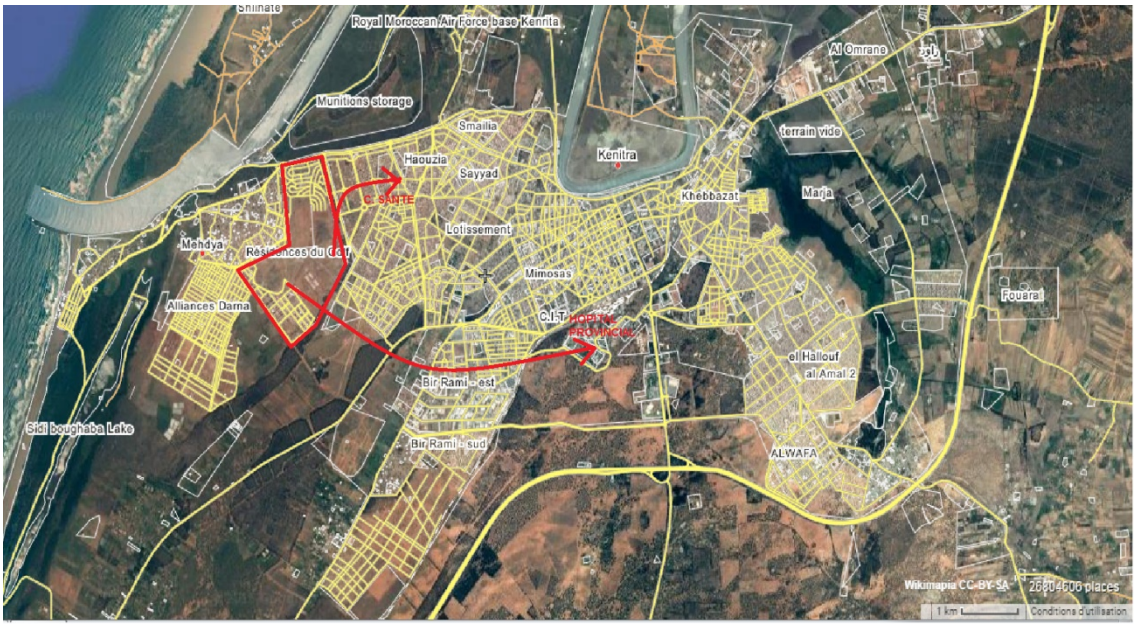
Ainsi, pour la présentation des principaux résultats, nous allons procéder ci-après par catégorie de services et par projet étudié.

4.4.2 Recours aux services de santé publique

D'après les enquêtes menées auprès des ménages habitants les projets de LSF, en relation avec la satisfaction de leurs besoins en matière de services de santé et leurs lieux de recours aux équipements publics, nous avons pu dresser, par projet étudié, l'état suivant :

4.4.2.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra

Carte N°1 : lieux de recours aux services de santé publique pour les ménages du Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra



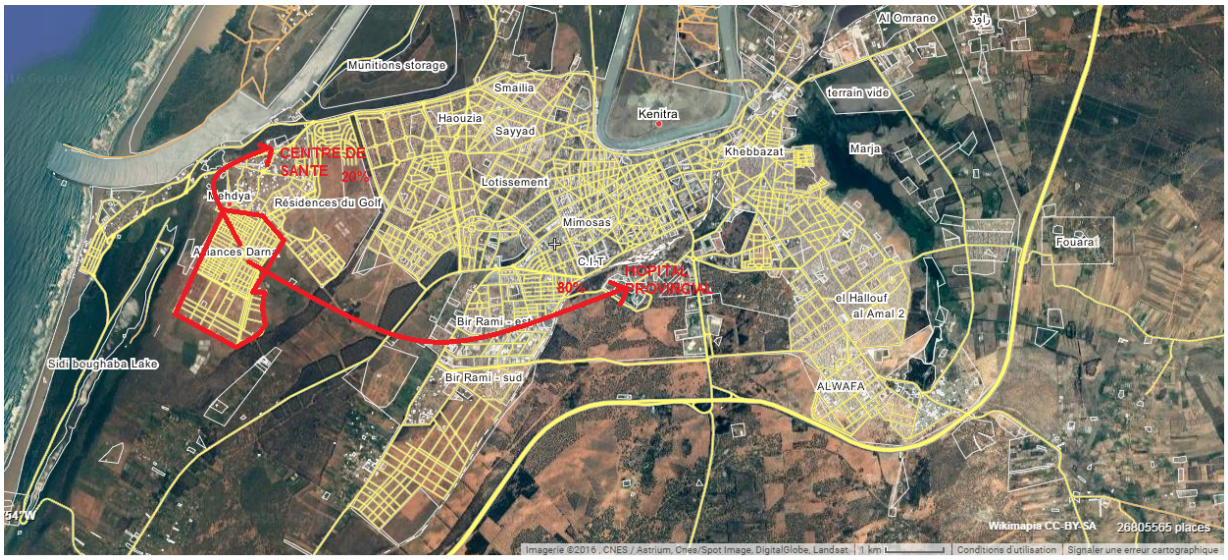
Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Il faut rappeler initialement que le projet les résidences du golf d'Addoha, entre dans le ressort territorial et administratif de la commune de Kenitra, malgré sa situation à la limite entre les deux communes Kenitra et Mehdya, abritant le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna. Les deux projets ne sont séparés que par une voie de 30m. De ce fait, et en raison de la non réalisation des équipements de santé prévus au lancement du projet et malgré l'importance de son étendu, les ménages qui y résident sont contraint de parcourir des distances importantes pour se rendre au plus proche établissement public de santé.

En fait, le centre de santé le plus proche se trouve à plus de 5km. Mais pour l'accouchement des femmes, elles sont forcées de se rendre à l'hôpital provincial Al Idrissi, situé à près de 15 km du projet d'Addoha, avec un temps de parcours dépassant une heure en général d'après les interviewés, vue la rareté et l'insuffisance des services de transport !

4.4.2.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya

Carte N° 2 : lieux de recours aux services de santé publique pour les ménages du Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Le projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna entre dans le ressort territorial de la commune de Mehdya, et il est également situé à quelques mètres seulement du projet les Résidences du Golf d'Addoha. Mais, la réalisation des équipements de proximité prévus dans la 1ère tranche de ce projet n'a pas été la priorité des autorités compétentes, malgré la surface du projet avoisinant les 108ha. Par conséquent, les ménages qui y résident sont obligés de parcourir des distances très longues pour se procurer les services de santé auprès d'un établissement public à Kenitra (à près de 15km).

Le centre de santé situé à la Kasbah de Mehdya est dépassé par le nombre d'habitants qu'il desserve et ne présente que des services rudimentaires d'après les informations recueillies d'après les interviewés (consultations médicales générales, soins,vaccins, …etc.).

Cette situation, caractérisée par les temps de parcours et les distance à parcourir pour se rendre à un établissement public de santé est aggravée par l'insuffisance des moyens de transport desservant les deux localités comme dans le cas précédent.

En outre, on note la persistance de l'état de ''polarisation''[450] qu'exerce la commune de Kenitra sur les habitants de la commune de Mehdya en matière des services de santé, ce qui confirme l'impact négatif de l'implantation des projets de logements sociaux formels à la périphérie des grandes villes. En effet, la non-obligation des promoteurs immobiliers, par voie réglementaire, de coopérer à l'effort de réalisation des équipements de proximité nécessaires lors de la réalisation de leurs projets de LSF, ne coopère pas à l'amélioration des conditions de vie des ménages défavorisés qu'ils abritent.

4.4.2.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra

Carte N° 3 : lieux de recours aux services de santé publique pour les ménages du Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

La situation du projet NASSIM AL BAHR 6, immédiatement dans la boucle précédant la périphérie de la ville de Kenitra en plus de sa faible contenance en unités logements (232 unités LSF), ne nécessite pas de prévision d'équipements de proximité en application de ''la grille normative''[451] en la matière, ni leur implantation au sein du projet. Par conséquence, pour satisfaire leurs besoins en équipements de santé, les ménages de ce projet se rendent auprès des équipements déjà existants, comme le montre la carte ci-dessus.

En fait, le centre de santé desservant le projet se trouve à 2.5 km, tandis que l'hôpital provincial contenant les autres services et spécialités (urgences, salles d'accouchement, chirurgies, …etc.) se trouve à 4.5 km. Ces équipements de santé sont bien desservis par les équipements de transport (bus, grands taxis et petits taxis), ce qui réduit les temps de parcours que doivent passer les habitants du projet pour en bénéficier (entre 5 et 10min).

[450] KARIMI M., diagnostic stratégique de territoire, quel projet de territoire pour une commune littorale satellisée. Cas de la commune urbaine de Mehdya. Mémoire de DESAU. 2010. P.105.
[451] MHU. DGUA/DU. Etude relative aux normes urbaines des équipements collectifs de proximité. Juin 2005.

4.4.2.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq

Carte N° 4 : lieux de recours aux services de santé publique pour les ménages du Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

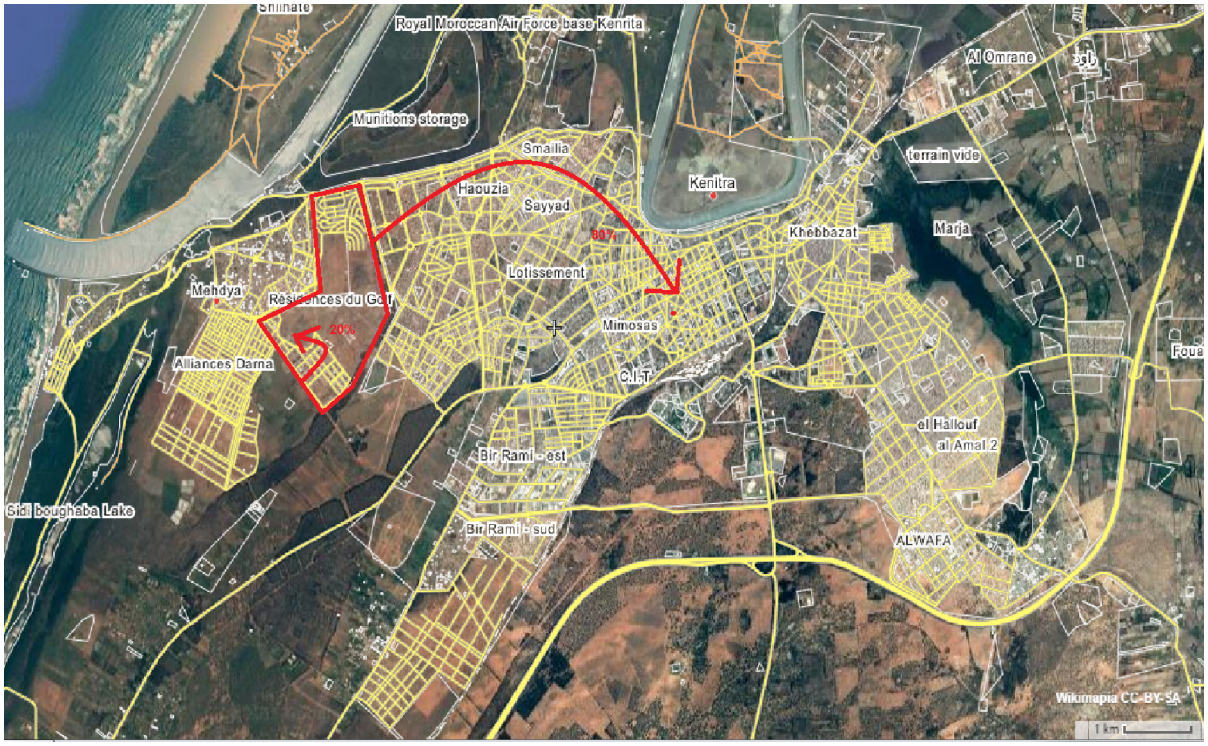
Le projet Jnane Azzahrae situé à la périphérie de la ville de Ain Atiq à moins de 2 km de la zone industrielle de la ville n'est pas doté d'équipements de proximité, à l'image du projet NASSIM AL BAHR 6 de Kenitra. En effet, étant un projet de PMP connaissant un nombre faible d'unités logements, il n'atteint pas le seuil de programmation des équipements de proximité selon la grille normative en la matière, contrairement aux projets des GGP abritant des milliers d'unités. Ainsi, pour satisfaire leurs besoins en matière d'équipements de santé publique les habitants du projet sont orientés vers les établissements de santé de la commune de Ain Atiq.

Les équipements publics de santé desservant le projet se trouvent à près de 4 km. La desserte importante du projet en équipements de transport est encouragée par sa proximité de la zone industrielle, ce qui réduit les temps de parcours que doivent passer les habitants du projet pour se rendre à Ain Atiq et Témara (à moins de 15 min). Il ne faut pas négliger le fait que le projet est habité par une tranche d'habitants de la classe moyenne dotés d'un véhicule propre, ce qui réduit encore davantage les temps des déplacements.

4.4.3 Recours aux services d'enseignement primaire, secondaire et de formation dans le secteur public

4.4.3.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra

Carte N° 5 : lieux de recours aux services d'enseignement et de formation dans le secteur public pour les ménages du Projet les Résidences du Golf d'Addoha de Kenitra



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

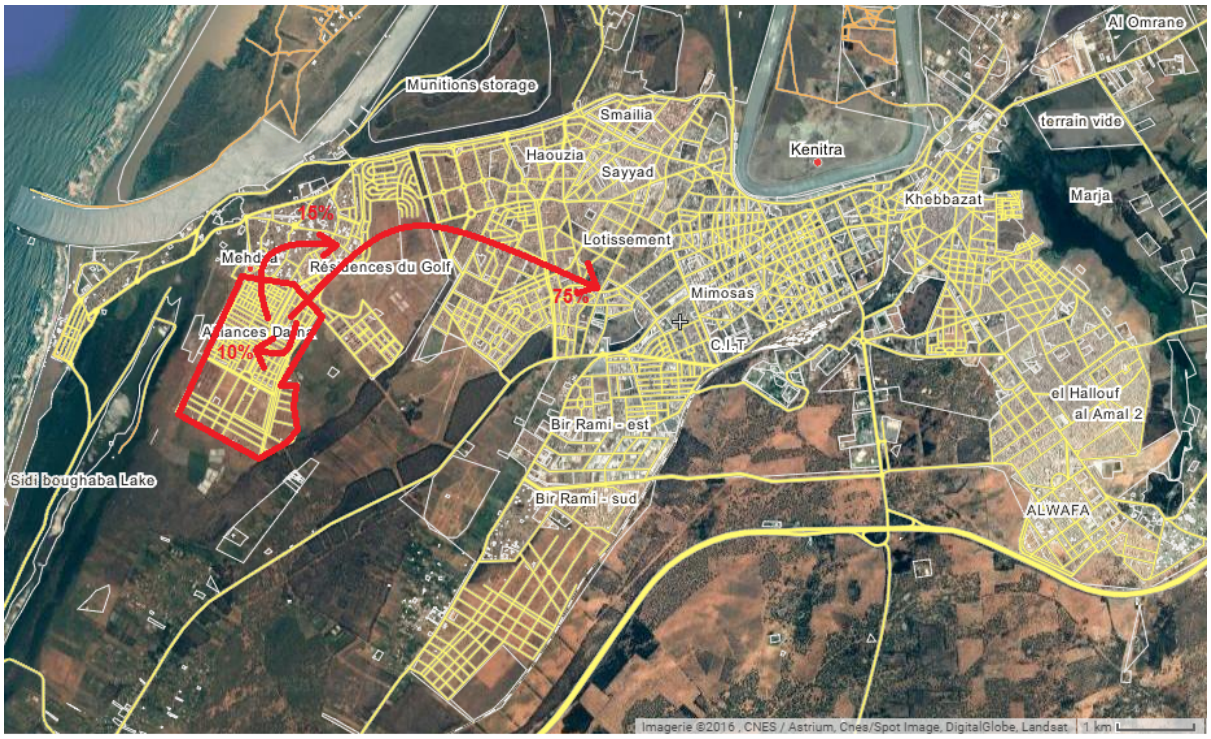
Jusqu'à la fin de 2021, le projet n'abrite qu'une seule école primaire publique construite, ce qui oblige les habitants de ce projet désirant inscrire leurs enfants dans des écoles primaires publiques de parcourir des distances importantes. En ce qui concerne les collèges et lycées publiques, on constate l'absence de ces équipements publics dans le projet, malgré le fait qu'ils sont prévus dans le cadre des plans autorisés « NE VARIETURE ».

Les établissements publics de formation professionnelle (ISTA, ITA, CQP, …etc.) sont aussi absents dans les alentours du projet et ses alentours, d'où les itinéraires de déplacements importants à parcourir par les étudiants, élèves et stagiaires pour bénéficier de équipements d'enseignements et de formation publics : entre 3 à 5 km pour les écoles primaires et collèges, entre 8 de 15 km pour les lycées et plus de 15 km pour les centres de formation professionnelle.

D'autre part, les temps de parcours pour se rendre dans les équipements d'enseignement et de formation professionnelle sont assez longs et dépassent généralement (01h 15min) pour se rendre à un lycée ou un centre de formation, en raison de l'insuffisance des moyens de transport. A ceci s'ajoute, d'après les ménages interviewés, le risque que représente le transport en bus tôt le matin et à la sortie des classes en après-midi, notamment pour les jeunes filles et les utilisateurs de ces moyens de transport en général. Ces derniers ne cachent pas leur insatisfaction en relation avec la carence des services d'enseignement et de formations publics dans le cadre du projet ou dans son voisinage proche.

4.4.3.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya

Carte N° 6 : lieux de recours aux services d'enseignement et de formation dans le secteur public pour les ménages du Projet d'Alliances Darna de Mehdya



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Le projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna appartenant au ressort territorial de la commune de Mehdya n'est pas dans une situation meilleure, en général, par rapport à son prédécesseur. En effet, la seule école primaire qu'abrite le projet ne répond qu'aux besoins d'une infime frange d'habitants de la 1ère tranche de ce projet. Cependant, les deux écoles primaires qu'abrite la commune de Mehdya au quartier Kasbah sont dépassées par l'effectif des élèves qu'elles accueillent. Le collège situé au quartier Kasbah de Mehdya ne bénéficie lui aussi qu'à un nombre limité d'élèves, le reste est orienté vers les collèges de Kenitra, d'après les informations recueillis auprès des interviewés.

Le reste des habitants résidant dans ce projet sont obligés de parcourir des distances importantes pour se procurer les autres services d'enseignement et de formation auprès d'un établissement public à Kenitra (à environ de 15km pour les lycées et centres de formation).

De surcroit, les distances à parcourir et surtout les temps de parcours pour se rendre à un établissement public d'enseignement ou de formation sont allongées par l'insuffisance des moyens de transport desservant le projet. A cette réalité s'ajoute les risques d'agression qui persistent chaque jour, ce qui fait du trajet a emprunté du lieu de résidence vers les équipements de cette catégorie, un vrai calvaire à vivre et revivre chaque jour par les parents d'élèves et par ces derniers encore davantage.

Interrogés sur l'impact de l'implantation du projet à la périphérie de la ville de Kenitra sur leurs conditions de vie, hormis les ménages qui n'ont pas encore d'enfants en stade de scolarisation, on relève un sentiment d'insatisfaction presque généralisée chez la majorité des personnes enquêtées, notamment en ce qui concerne l'éloignement des lycées et des centres de formation professionnelle du projet.

Les interviewés pointent du doigt la faible implication des services de l'Etat dans la construction de ces équipements. Ils s'interrogent également : pourquoi ne pas obliger le promoteur immobilier à réaliser les équipements d'enseignements prévus dans le cadre de son projet depuis le départ ?

4.4.3.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra

Carte N° 7 : lieux de recours aux services d'enseignement et de formation dans le secteur public pour les ménages du Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Pour les ménages du projet NASSIM AL BAHR 6, et en raison de sa taille moyenne et son implantation dans un quartier doté d'écoles publiques, la satisfaction des leurs besoins en équipements d'enseignement primaire se fait dans les écoles voisines (à moins d'un km du projet). En revanche pour les collèges on relève l'existence de deux collèges à moins de 1.5km. En ce qui concerne les lycées publics, les habitants du projet à l'image de leurs semblables des quartiers voisins se rendent aux lycées situés entre 3 à 5km de leur domicile.

En ce qui concerne les équipements de formation professionnelle, les habitants déclarent devoir parcourir des distances allant de 2.5km à 6km pour s'y rendre. Il faut rappeler d'autre part que, les équipements d'enseignement et de formation sont bien desservis en moyens de transport (bus, grands taxis et petits taxis), ce qui réduit les temps de parcours des habitants du projet pour en bénéficier.

4.4.3.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq

Carte N° 8 : lieux de recours aux services d'enseignement et de formation dans le secteur public pour les ménages du Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Le projet Jnane Azzahrae réalisé par un PMP à la périphérie de la ville Ain Atiq, à moins de 2 km de la zone industrielle de la ville, est dépourvu d'équipements propres d'enseignement public en raison de sa taille relativement moyenne. Les habitants de ce projet n'ont qu'une seule issue pour satisfaire leurs besoins en équipements d'enseignement et de formation publics, qui est de se diriger vers les quartiers proches de la commune de Ain Atiq.

Ces équipements publics : Ecole primaire, collège et lycée, notamment pour les écoles primaires publiques ne sont fréquentés que par un nombre limité d'habitants, contrairement aux collèges et lycées publics qui connaissent plus de demande de la part des ménages enquêtés.

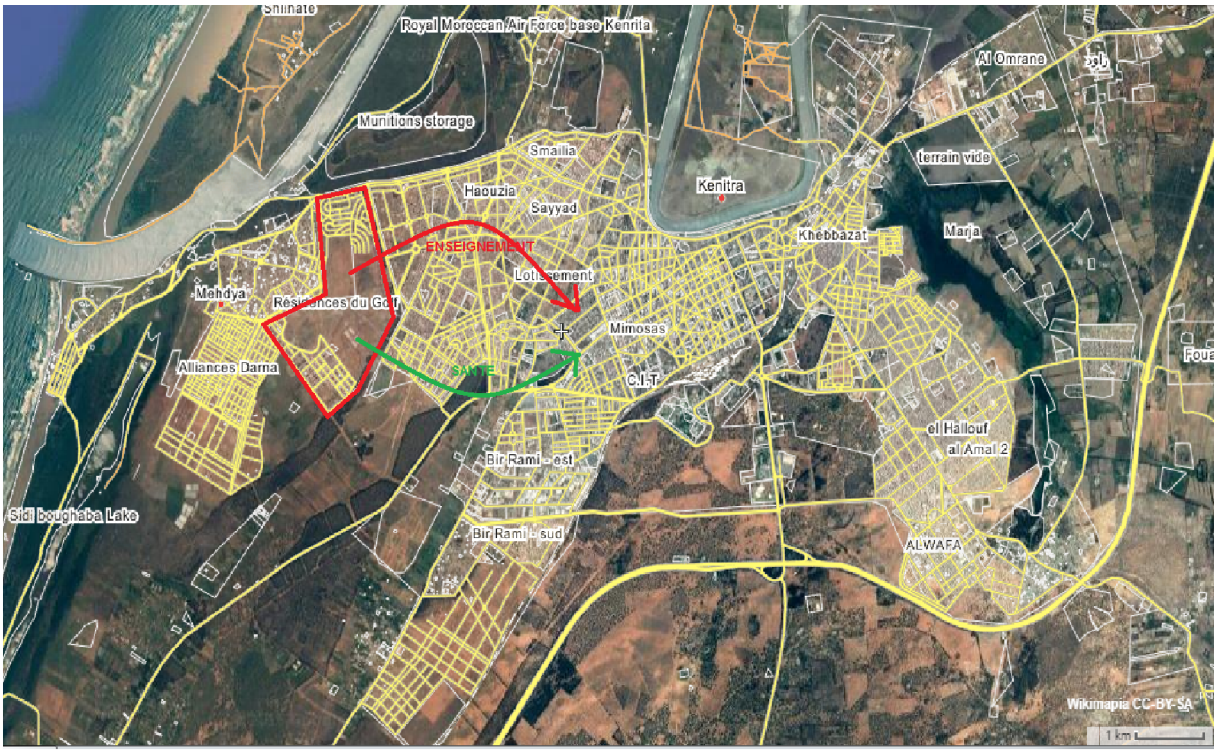
Pour ce qui des distances parcourues par les élèves habitant le projet pour se rendre à leurs établissements d'enseignement et de formation, ils sont en moyenne situées aux alentours de 4 km, d'où des temps de parcours avoisinant les 20 min (si on ajoute le temps d'attente de l'arrivée des moyens de transport), ce qui est relativement acceptable.

La desserte importante du projet en moyens de transport est due à la proximité du projet de la zone industrielle d'Ain Atiq et sa situation sur la route menant vers la plage, ce qui réduit les temps de parcours que doivent passer les habitants du projet pour se rendre à Ain Atiq ou vers les villes voisines.

4.4.4 Recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé

4.4.4.1 Projet les Résidences du Golf d'Addoha à Kenitra

Carte N° 9 : lieux de recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé pour les ménages du Projet les Résidences du Golf d'Addoha de Kenitra



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

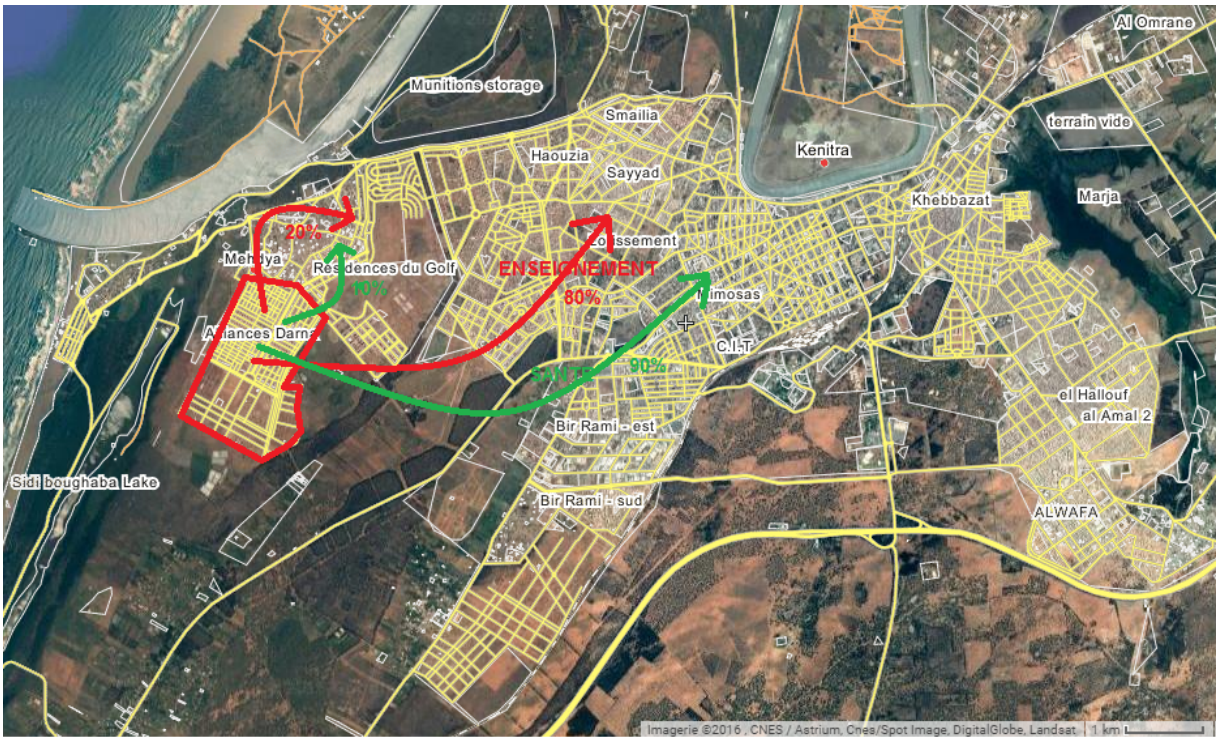
D'après les enquêtes réalisées, les ménages habitant dans le Projet les Résidences du Golf d'Addoha à la commune de Kenitra, ont confirmé à l'unanimité que pour satisfaire leurs besoins en matière d'équipements de santé dans le secteur privé, il faut parcourir presque 10 km pour se rendre au centre-ville de Kenitra.

Il s'agit des différents prestataires des services médicaux : cliniques, laboratoires d'analyses, cardiologie, ophtalmologie, chirurgie- dentaire, …etc. Le problème récurrent évoqué par les interviewés est le retard des ambulances en plus de l'insuffisance des moyens de transport, ce qui allonge les temps de parcours.

Pour ce qui est des services d'enseignement privé, il convient de faire une distinction : pour l'enseignement primaire, une faible partie préfère de recourir aux quelques écoles situées à la commune limitrophe de Mehdya (à moins d'un km), tandis que la majorité recourent à la commune de Kenitra. Tandis que pour les collèges et lycées privés les habitants du projet sont obligés de parcourir des distances allant d'environ 8km à 10 km pour se rendre aux autres quartiers de la ville de Kenitra qui abritent ces équipements.

4.4.4.2 Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya

Carte N° 10 : lieux de recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé pour les ménages du Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna de Mehdya



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Les ménages enquêtés dans le cadre du projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya, sont pratiquement du même avis de leurs semblables du projets les résidences du golf cité ci-dessus et situé juste à côté, en ce qui concerne la satisfaction de leurs besoins en matière des équipements de santé du secteur privé. En effet, pour la plupart d'entre eux et d'une façon générale, il faut se rendre à Kenitra pour bénéficier des services médicaux offerts par les professionnels de santé du secteur privé.

En effet, une faible part des ménages du projet déclare se rendre auprès d'un dentiste ou d'un médecin généraliste situés au quartier Kasbah de la commune de Mehdya, tandis que les autres se dirigent vers la commune de Kenitra à près de 12 km pour bénéficier de ces services, notamment dans les différentes spécialités de médicales à l'instar des ménages du projet les résidences du Golf d'Addoha.

Cette situation, caractérisée par les temps de parcours allongés et les distances importantes à parcourir pour satisfaire leurs besoins en services privés de santé, est aggravée par l'insuffisance des moyens de transport desservant le projet.

En ce qui concerne les services d'enseignement privé, là encore il faut opérer une distinction entre le primaire et le secondaire. Pour l'enseignement primaire, 1/5 de la population se contente de se rendre auprès des écoles situées à la commune de Mehdya (au quartier Kasbah à moins d'un km), tandis que la majorité recourt à la commune de Kenitra à la recherche de qualité d'enseignement meilleure pour leurs enfants (environ 5 à 12km). Tandis que pour les collèges et les lycées privés, la commune de Kenitra reste le seul lieu de recours des habitants du projet, ce qui allonge les distances à parcourir (environ 12 km).

Ainsi, il est évident que la commune de Kenitra, encore une fois, exerce une polarisation importante sur les habitants du projet (et sur la commune de Mehdya en général)

en matière des services de santé et d'enseignement secondaire privés. Ce constat, confirme l'impact négatif de l'implantation des projets de logements sociaux formels à la périphérie des grandes villes, sans obligation des promoteurs immobiliers de coopérer aux efforts de réalisation des équipements de proximité nécessaires.

4.4.4.3 Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra

Carte N° 11 : lieux de recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé pour les ménages du Projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

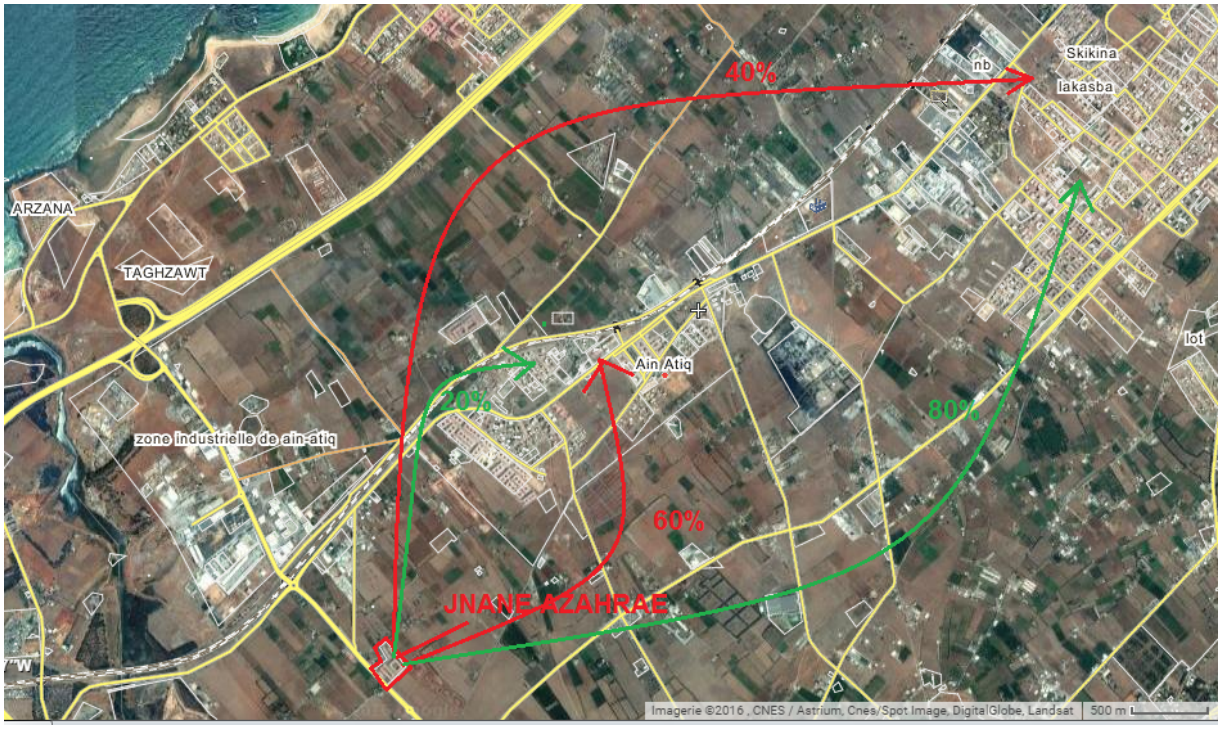
La situation du projet NASSIM AL BAHR 6, impose aux ménages qui ont choisi d'y habiter de se rendre au centre-ville de Kenitra à près de 5 km, pour satisfaire leurs besoins en équipements de santé dans le secteur privé au niveau de diverses spécialités. Néanmoins, plusieurs médecins généralistes et médecins dentaires se situent à moins de 500m du projet. Rappelons aussi que le projet est bien desservi en moyens de transport (bus, grands taxis et petits taxis), ce qui réduit les temps de parcours que doivent passer les habitants du projet pour bénéficier de ces services.

Alors, qu'en relation avec leurs besoins en matière d'enseignement privé, les interviewés nous informent que pour le primaire privé, ils recourent à la large panoplie de choix qui s'offrent devant eux dans les quartiers voisins à moins de 2km, alors que pour les collèges et lycées privés, ils ont le choix entre les établissements plus proches à moins de 1.5 km et ceux situés plus loin au centre-ville de Kenitra (à environ 4km).

Inutile de rappeler que pour les équipements d'enseignement privés, ces derniers prennent en charge le transport des élèves, ce qui ne pose pas de problème à priori en termes des temps de parcours, notamment pour ce projet.

4.4.4.4 Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq

Carte N° 12 : lieux de recours aux services de santé et d'enseignement du secteur privé pour les ménages du Projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq



Source : fond d'image satellite pris à partir du site www.wikimapia.org

Pour les ménages du projet Jnane Azzahrae à la périphérie de la ville de Ain Atiq, et pour satisfaire leurs besoins en matière d'équipements de santé du secteur privé, ils déclarent se diriger vers la ville de Ain Atiq à hauteur de 20% des ménages enquêtés (notamment pour les médecins généralistes et dentistes), tandis que les 80% se dirigent vers Témara ou même vers la ville de Rabat, pour bénéficier des services de spécialistes dans ce domaine à l'échelle nationale.

Pour ce qui est des équipements privés d'enseignement, on note que pour les établissements primaires et secondaires, les habitants du projet recourent en majorité à la ville d'Ain Atiq, à près de 5 km du projet. Alors que près de 40% des ménages se rendent un peu plus loin vers la ville de Témara à près de 8km. Là encore, la prise en charge du transport des élèves encourage les ménages à inscrire leurs enfants plus loin pour bénéficier d'une qualité meilleure en matière d'équipements d'enseignement privés.

En guise de conclusion : concernant le recours des ménages aux équipements de proximité, il s'avère que les projets de logement social formel avec leur implantation à la périphérie des grandes et moyennes villes, n'arrivent pas en général à satisfaire les besoins de leurs habitants en matière d'équipements de proximité de base (santé et enseignement), notamment en ce qui concerne ceux du secteur public.

Ce constat est plus grave dans le cas des projets réalisés par les grands groupes de promoteurs, où les ménages sont parfois contraints de parcourir des distances dépassant 15

km pour se procurer les soins de santé ou pour se rendre à un lycée public. Les temps de parcours qui en découlent dépassent parfois une heure pour parcourir une distance inférieure à 10km, en raison de l'insuffisance des moyens de transport.

Dans le cas des services de proximité de santé et d'enseignement offerts par le secteur privé, le constat et encore plus grave, car les meilleurs prestataires de ces services sont concentrés dans les grandes villes, ce qui oblige les habitants des projets des GGP de parcourir de longues distances pour bénéficier de leurs services. La situation des projets des PMP en matière de satisfaction des besoins des habitants en équipements de proximité, est relativement meilleure à la ville de Kenitra, en raison de leur implantation favorable.

En outre, il ressort généralement des enquêtes menées, que les centres des grandes villes exercent une polarisation soutenue sur les habitants des projets de logement social formel étudiés, situés à leur périphérie, en matière de satisfaction de leurs besoins en services de proximités, comme c'est exactement le cas des petites villes satellites gravitant autour d'elles. Cette polarisation, qu'on peut aussi qualifier de satellisation est doublée par la faiblesse des infrastructures routières et des moyens de transports liant les projets de LSF aux lieux de recours en matières d'équipements de proximité dans les grandes villes.

4.5 L'impact de la transition vers le logement social formel sur le déplacement domicile - travail

Dans ce qui suit, nous allons essayer d'approcher l'effet de la transition des ménages vers le logement social formel sur leur mobilité, notamment pour leurs déplacements domicile –travail. Pour se faire, nous allons exploiter les enquêtes réalisées avec les ménages des projets étudiés.

En effet, les résultats obtenus seront divisés en deux tableaux. Le premier, retrace les distances moyennes (moyenne pondérée) parcourues par les ménages de chaque projet pour se rendre à leur travail avant et après leur déménagement dans le nouveau logement. Tandis que le deuxième, représente le temps moyen de parcours domicile- travail, pour tenir compte de la difficulté de trouver un moyen de transport ou montrer son insuffisance, signalées auparavant.

Tableau N°44 : évolution de la distance moyenne de parcours domicile-travail des ménages avec la transition vers les projets des LSF par projet étudié

N°	Projet	Distance Avant (km)				Moyenne en km	Distance Après (km)				Moyenne en km	Variation en %
		0 à 2	2 à 5	5 à 10	> 10		0 à 2	2 à 5	5 à 10	> 10		
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya	9%	48%	36%	7%	**5,5**	1%	12%	47%	40%	**9,9**	**81%**
2	Projet les Résidences du Golf d'Addoha. Kenitra	13%	39%	28%	20%	**6,6**	3%	17%	28%	52%	**10,5**	**60%**
3	Projet NASSIM AL BAHR 6. Kenitra	16%	44%	28%	12%	**5,6**	32%	24%	36%	8%	**5,1**	**-10%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	8%	24%	44%	24%	**7,8**	12%	16%	48%	24%	**7.9**	**1%**

Tableau N°45 : évolution du temps moyen des déplacements domicile-travail des ménages avec la transition vers les projets des LSF par projet étudié

N°	Projet	Temps parcouru Avant (min)				Temps Moyen en min	Temps parcouru Après (min)				Temps Moyen en min	Variation en %
		0 à 10	10 à 30	30 à 60	60-90		0 à 10	10 à 30	30 à 60	60-90		
1	Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya	5%	32%	48%	15%	**39,3**	0%	16%	29%	55%	**57,4**	**46%**
2	Projet les Résidences du Golf d'Addoha. Kenitra	8%	52%	19%	21%	**35,2**	0%	24%	21%	55%	**55,4**	**57%**
3	Projet NASSIM AL BAHR 6. Kenitra	16%	56%	24%	4%	**25,8**	32%	48%	16%	4%	**21,4**	**-17%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	8%	24%	64%	4%	**37,0**	4%	36%	56%	4%	**35,6**	**-4%**

Des résultats obtenus dans le premier tableau on retient qu'avec la transition vers les projets de LSF, les ménages voient généralement leurs distances de déplacement domicile - travail croitre et les temps de parcours allongés, pour plusieurs raisons. La situation de la plupart des projets de LSF à la périphérie des villes, la faiblesse de la couverture des nouveaux projets de logements sociaux formels en moyens de transport en commun et la faible dotation des ménages de moyens personnels de transport en sont les principales causes. Cet état de faits conduit à l'allongement des temps de parcours des ménages pendant leurs déplacements.

En outre, le constat sur le terrain à la lumière des résultats obtenus des enquêtes réalisées auprès des ménages des différentes opérations nous mène à opérer une différenciation entre les projets de LSF réalisés par les GGP et ceux des PMP, pour approfondir notre connaissance sur la question :

- **Pour les projets des GGP :** les enquêtes menées auprès des chefs de ménages des projets d'Alliances Darna et d'Addoha, ont montré que :

  - Les ménages des deux projets ont vu leurs distances à parcourir entre leur domicile et le lieu de travail augmenter de près de 81% pour le premier projet (d'Alliances Darna à Mehdya) et de près de 60% pour le deuxième (d'Addoha à Kenitra) avec la transition entre leur lieu de résidence initial et le logement social formel acquis. Ceci est dû au faite que les projets sont situés à la périphérie de la ville de Kenitra, principal lieu d'emploi des habitants du projet ;

  - 40% des ménages du premier projet parcourent actuellement plus de 10km pour se rendre au lieu de travail, contre 7% seulement avant la transition. De la même façon 52% des ménages du deuxième projet parcourent actuellement plus de 10 km, contre 20% seulement avant la transition ;

  - La part des ménages parcourant une distance inférieure à 2km pour se rendre au travail est passée de 9% à 1% pour le premier projet et de 13% à 3% pour le deuxième avec la transition, vue la faiblesse du nombre d'habitants travaillant à

proximité des deux projets et l'absence d'unités industrielles et d'activités pourvoyeuses d'emploi dans leur entourage ;

- Concernant les temps de parcours pour se rendre au travail, on remarque qu'avec la transition vers le 1er et le 2ème projet, le temps moyen a augmenté de 46% et 57% respectivement. En plus, 55% des ménages des deux projets passent actuellement entre 60 et 90 min pour se rendre au travail, contre 15% et 21% avant la transition, respectivement pour le 1er et le 2ème projet.

- **Pour ce qui est des projets des PMP :** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra et JNANE AZZAHRAE à Ain Atiq, ont donné les résultats suivants :

  - En moyenne avec la transition vers le nouveau logement social acquis, les déplacements domicile- travail des ménages du 1er projet ont régressé de 10%, contre une quasi-stagnation de 1% pour le 2ème projet. Ceci est dû au fait que ces projets sont mieux situés que ceux des GGP, près des lieux de travail (essentiellement la zone industrielle de Bir Rami à Kenitra, voisine du 1er projet et la zone industrielle de Ain Atiq, située à proximité du 2ème projet) ;

  - 8% des ménages du premier projet NASSIM AL BAHR 6 à Kenitra parcourent actuellement plus de 10km pour se rendre à leur lieu de travail, contre 12% avant la transition. De même 24% des ménages du deuxième projet JNANE AZZAHRAE à Ain Atiq parcourent plus de 10 km, sans amélioration avec la transition, à cause de la diversité des lieux de travail des différents ménages (Ain Atiq, Skhirat, Ain Aouda, Rabat, …etc.) ;

  - La part des ménages parcourant une distance inférieure à 2km pour se rendre au travail à pratiquement doublée de 16% à 32% pour le premier projet, et a passé de 8% à 12% pour le deuxième projet. Ceci traduit l'importance du nombre d'habitants travaillant dans les environs du premier projet surtout, et en raison de l'existence des zones industrielles, de diverses activités commerciales et de services dans les voisinages de ces projets ;

  - Concernant l'évolution des temps de parcours domicile- travail avec la transition, on note l'amélioration remarquable en faveur des ménages des deux projets : le temps moyen a régressé pour les ménages de (-17%) pour le premier projet et de (-4%) pour le deuxième, malgré les distances à parcourir, en raison de la bonne desserte des deux projets en moyens de transports et l'existence d'infrastructures routières rapide permettant la diminution des temps de déplacement domicile- travail.

En général, dans le grand Kenitra, les ménages des projets de logements sociaux formels acquis auprès des GGP ont vu leurs distances de déplacements se dilater, contre une régression plus au moins chez les ménages du projet PMP. Concernant les temps de parcours domicile- travail, on remarque que les projets des GGP ont imposé pour leurs résidents des temps de parcours supplémentaires (près de la moitié du temps passé avant la transition), alors que pour les habitants du projet du PMP cette situation a connu une amélioration notoire.

Néanmoins, si certains observateurs affirment que les ménages des projets de logements sociaux formels ne peuvent pas prétendre qu'ils ne s'attendaient pas à ce genre de problèmes depuis leur décision d'acquisition de leur logement, il faut avouer que les promoteurs immobiliers concernés, pour les convaincre d'acheter leurs appartements, n'économisent pas sur le recours aux gros moyens. En effet, ces derniers usent des divers moyens de publicité : spots audiovisuels, animation 3D des rendus architecturaux des projets,

maquettes joliment décorées, plaques publicitaires attractifs, …etc., ne montrant que les bons avantages et cachant les inconvénients des projets. A aucun moment on laisse douter les prétendants acquéreurs de la connexion des projets aux autres quartiers de la ville, comme c'est exactement la même chose pour les promesses de réalisation des équipements de proximité dans le cadre du projet.

5 Conclusion

A la lumière des résultats des enquêtes menées auprès des ménages des projets de logement social formel et en relation avec la transition de ces derniers vers leurs nouveaux logements, nous avons pu constater que ces ménages, dans leur recherche d'un toit décent, font beaucoup de concessions en quittant leurs anciens demeures, voisins et souvenirs (lieu de liens sociaux). Ces concessions vont de la confrontation des problèmes liés à la copropriété, la résignation de s'éloigner de leurs lieux de procuration des services de base de proximité, à l'acceptation de façon générale de l'allongement de leur déplacements domicile - travail.

Cette transition n'est pas du tout évidente, car elle est synonyme d'accepter de vivre dans un nouvel endroit, dans lequel de nouveaux modes de gestion de l'espace sont mises en jeu. D'où la nécessité de faire des efforts supplémentaires d'adaptation et d'appropriation du nouveau lieu de résidence.

Dans les différents projets enquêtés, les ménages pointent du doigt les problèmes liés à la gestion des espaces communs et à leur entretien. Ce constat est à nuancer, car la situation est plus avantageuse dans les projets des PMP par rapport à ceux des GGP en raison de la taille réduite des premiers. En effet, les projets des PMP, vu le nombre réduit d'habitants qu'ils abritent, connaissent moins de difficultés dans l'organisation des ménages pour la gestion des espaces communs de copropriété, contrairement aux projets des GGP (de taille très grande), où c'est très fréquent par exemple de trouver plusieurs immeubles sans éclairage des escaliers, ce qui témoigne de l'échec dans la gestion de espaces de copropriété.

En outre, concernant l'effet de la transition vers les projets de logements sociaux formels en relation avec la satisfaction des besoins des ménages en matière de services de base (santé et éducation), les enquêtes menées ont montré que les habitants de ces projets sont contraints de supporter l'allongement de leurs distances de recours à ces services en contrepartie de l'accession à la propriété. Cet état de fait est confirmé par les temps de recours qui ont subi aussi des allongements importants, bien que parfois la distance n'a augmenté que de peu, en raison de l'insuffisance de la couverture des nouveaux projets par les moyens de transport en commun et la faiblesse de la trame viaire de desserte de ces derniers.

Concernant les déplacements domicile-travail des ménages avant et après la transition, les résultats des enquêtes montrent l'existence de disparité entre les projets des GGP et ceux des PMP. En effet, les ménages résidant les projets des GGP sont, en majorité, contraints de parcourir des distances supplémentaires pour se rendre au travail allant des fois jusqu'à plus du double de la distance parcourue avant (il faut signaler que les ménages avant la transition résidaient pour la plupart d'entre eux près de leur lieu d'emploi, et dans la majorité des cas à une distance facilement desservie par les moyens de transport). La raison derrière cette situation, est que les projets des GGP étaient les premiers du genre à s'implanter dans la région et qu'à cette époque (avant 2010) le fait d'acquérir un logement même à la périphérie de la ville est considéré comme une chance à ne pas rater. En plus, en cette période les PMP ne pouvaient pas accéder aux opérations des LSF (restriction due au nombre de logements

sociaux à produire de 2500 unités en 5 ans, dépassant les capacités de financement, de production et de gestion de cette catégorie de promoteurs immobiliers).

Pour les ménages des projets des PMP, la situation révèle une quasi-stagnation de la moyenne des distances à parcourir entre le milieu de résidence et le lieu de travail, sinon une faible amélioration de la distance et du temps de parcours. Ceci est dû au fait que ces projets sont mieux situés sur des voies de circulation de fort trafic, bien desservis par les moyens de transport en commun et privés, en plus de leurs implantations pas loin des zones urbains pourvoyeuses d'emplois (zones industrielles, quartiers administratifs, grandes surfaces de commerces, prestataires de services, …etc.).

En somme, pour les habitants des projets de logement social formel ‘’la maison, compte tenu de son organisation et de son implantation, ne saurait à elle seule d'autant moins compenser les manques urbains qui pèsent sur l'emploi du temps quotidien (distance, séparation des centres, sous-équipement, éloignement du travail)’’[452].

En guise de conclusion, il serait déplacé de dire que les ménages sont tout à fait satisfaits de leurs conditions de vie suite à leur transition vers les nouveaux logements. De facto, et afin d'assurer la réussite des politiques publiques en matière de logement social formel, le défi majeur pour les pouvoirs publics et au même titre pour les promoteurs immobiliers réside dans la recherche des moyens capables d'accompagner les ménages dans leur transition vers les projets de logement social formel afin de surmonter les problèmes évoqués dans le cadre de ce chapitre.

[452] Panerie P. (dir.), Analyse Urbaine. Parenthèses, Marseille, 1999. P 181.

Chapitre N°6: Les ménages dans le Logement Social Formel : satisfaction et regret

1 Introduction

L'un des axes principaux de l'évaluation de la perception des ménages habitants les projets de logements sociaux formels en rapport avec leurs nouvelles conditions d'habitat, réside dans la recherche du degré de leur satisfaction vis -à-vis de leur nouvel espace de vie, et plus précisément de leur espace habitable privé (appartement hors espaces communes). En effet, le choix d'habiter un logement social est une décision qui met en exergue la ''rationalité limitée''[453] (inverse de la rationalité absolue= homo economicus) des ménages obligés à faire des concessions dans le but d'accéder à la propriété et que ''toute rationalité est située par rapport au contexte, en particulier institutionnel''[454], façonné par les politiques publiques en matière de logement social.

Les Marocains conçoivent les relations familiales en termes de ''réseaux imbriqués de parents et non pas comme des relations centrées sur des familles conjugales''[455]. Cependant, au sein des grandes familles, composées de membres à statuts sociaux hétérogènes, que dans la société entière la réussite socaile, économique et politique est une affaire individuelle et non familiale.

Les efforts du chef de ménage à cacher ses actions, motifs et ses plans, destinés à réaliser l'amélioration de son statut social et économique souhaitée, prend une signification particulière dans un ''contexte où l'intimité n'est pas automatiquement acquise''[456] dans la culture marocaine. Cette recherche de se réserver une zone de confort et de liberté d'action loin des pressions et perturbations externes exercées par la grande famille et l'entourage du chef de ménage, dénotent d'une attitude acquise à travres son histoire, son vécu, ses moments de réussites et surtout de déception.

En outre, le concept ''d'habitus est apparu pertinent pour rendre compte, d'une part, de l'historicité de la formation de ce que les théories microéconomiques qualifient de préférences et, d'autre part, de leur évolution dès lors que change le contexte institutionnel''[457]. Ainsi, l'évolution de la structuration des formes institutionnelles se trouve avoir un impact déterminant sur la dynamique des habitus. En fait, en bâtissant, ''nous donnons des formes à nos constructions, et, à leur tour, elles nous forment''[458].

Cependant, les politiques publiques de logement au Maroc se sont focalisées, notamment depuis 2000, sur la réduction du déficit en la matière, la réduction des inégalités face à l'accès au logement et la lutte contre le mal-logement à travers l'encouragement de la réalisation à l'échelle national de vastes opérations de logements sociaux formels. Ces tentatives restent, selon les observateurs spécialisés en la matière et les médias, dans la plupart

[453] Crozier M. et Friedberg E., l'acteur et le système. Edition du Seuil, 1977. P.54.
[454] Robert Boyer. L'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU. In revue| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P.78.
[455] Rachik H., Le proche et le lointain. Un siècle d'anthropologie au Maroc, éditions parenthèses / m m s h, 2012. P 216.
[456] Ibid. P 217.
[457] Robert B., L'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU. In revue| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P.69
[458] Edward T. Hall, La dimension cachée, Édition originale : Doubleday & C° à New York, 1966. Pour la traduction française, Éditions du Seuil, 1971. P 74.

des cas frappées par le sceau de l'insatisfaction des habitants de ces logements sociaux par rapport à leurs conditions de vie d'une part et marquées par la circulation d'un certain nombre d'idées reçues négatives sur ces projets d'autre part.

De ce fait, il est de mise de rappeler que les conditions d'habitat ''résultent aujourd'hui d'évolutions contradictoires, marquées à la fois par une amélioration générale et par le maintien, voire l'accroissement, d'une « demande insatisfaite », voire du « mal-logement » que le logement social est censé résorber''[459].

Par conséquence, l'évaluation de la satisfaction des ménages de leurs logements sociaux formels, doit porter principalement sur l'analyse d'un certain nombre de critères conjuguant le technique et l'affectif dans la relation des ménages avec leur logement acquis. Les enquêtes menées auprès des habitants des projets étudiés étaient pour nous d'une réelle utilité pour apprécier à travers l'échange effectué avec les ménages concernant la qualité du logement social, en tant que sujet très sensible pour eux, très polémique et politiquement chargé.

Les questions principales traitées lors de ce chapitre en relation avec la satisfaction des ménages de leur logement social, en se basant sur les enquêtes terrain réalisées auprès des ménages résidant au sein des projets étudiés, touchent aux points suivants :

Dans un premier lieu, nous allons appréhender l'appréciation des ménages des caractéristiques du logement social acquis (matériaux de construction utilisés, qualité de l'espace habitable, superficie, …etc.), ainsi que les frais engagés par eux pour rendre leur logement plus ''habitable'' et plus convivial.

Ensuite, nous allons nous intéresser aux ménages, à leur composition (statut matrimonial, nombre d'enfant, statut d'occupation, …etc.).

Et finalement, il sera sujet d'aborder une question très importante qui touche à la satisfaction des ménages face aux équipements prévus dans le cadre des opérations de logements sociaux formels.

Pour commencer, nous pensons qu'il serait très intéressant de mettre en mettre l'accent sur une série d'idées reçues et de préjugés qui entachent négativement l'image de marque du logement social formel comme type d'habitat destiné aux ménages à faible revenu.

2 Les idées reçues sur le logement social formel : entre lieu de ghettoïsation et moyen d'accès au logement et à la ville

L'offre de logement social formel, d'après la littérature et les médias, reste sujet d'un certain nombre d'idées reçues qui circulent tant en relation avec la qualité de la production de ces logements qu'en ce qui concerne la localisation des projets ce genre. Ces préjugés n'altèrent pas seulement les représentations des ménages habitant ce type de produit logement, mais plus que ça- une fois installées dans l'opinion publique elles biaisent les débats, faussent les prises de décisions pour les acquéreurs potentiels.

En effet, quand ces idées et préjugés ne sont pas fondés, ils finissent par nuire à l'intérêt général, notamment à l'offre, par ce qu'ils peuvent infliger à la production du fait de la difficulté de commercialisation des logements sociaux produits, et à la demande en faisant

[459] LEVY-VROELANT Claire, VANONI Didier, « Le mal-logement est-il soluble dans le logement social ? De l'émergence de la demande au refus d'attribution », *Informations sociales*, 4/2014 (n° 184), P 92-102.

régner un climat de méfiances entre l'acquéreur (ménages cibles) et le producteur (promoteur immobilier).

Ci-après, nous essayerons d'élucider les principales idées reçues qui planent sur cette composante de logement destinée aux couches sociales défavorisées.

2.1 Des logements de moindre qualité ?

D'après les différents projets visités on retient un constat très important concernant la superficie des logements sociaux formels types, selon lequel cette superficie est très faible (à la limite des normes imposées, soit environ $50m^2$). En plus, et en relation avec l'équipement des appartements de ce type de logement ils sont équipés de façon rudimentaire et modique. Dans son article : le logement social dans l'impasse, la revue '' la vie Eco'' du 18/10/2015, nous rapporte que l'axe El Jadida-Kenitra que l'on a toujours présenté comme abritant une solide demande voit le vent tourner progressivement. *« Il ne suffit plus de construire pour vendre. Il faut de plus en plus étoffer les prestations proposées au client »*[460]. Ce qui montre la pression que la demande exerce sur l'offre par endroit bien sûr, en raison de l'abondance de l'offre. Les promoteurs n'hésitent pas aussi à descendre en dessous du prix plafonné à 250 000 DH par la loi pour le segment pour pouvoir écouler leur produit.

Ainsi, d'après ce que nous rapportent les médias et les réseaux sociaux, plusieurs projets de logement sociaux formels connaissent des dégradations, notamment à :

- Sala El-Jadida : fissurations au niveau des façades (voir la vidéo publiée le 31/12/2019) ;
- Taza : fissurations au niveau des façades (voir la vidéo publiée le 16/05/2020) ;
- Casablanca : fissurations au niveau des façades et infiltration des eaux des terrasses (voir la vidéo publiée le 05/09/2017) ;
- Kenitra : infiltration des eaux de la terrasse et fissurations au sol (voir la vidéo publiée le 22/07/2016).

Cependant, beaucoup de citoyens considèrent que les logements sociaux produits seraient des logements de qualité technique inférieure, que ce soit de point de vue conception architecturale, isolation phonique, ou en ce qui concerne l'usage de matériaux de construction de qualité moindre, … etc. Ils sont aussi accusés par les dégradations accélérées dont ils feraient l'objet aussi rapidement que les autres types de logements sur le marché, en raison du manque de rigueur dans le contrôle technique de leur qualité pendant leur réalisation (dégradation de l'étanchéité des terrasse, problèmes dans les canalisations d'assainissement internes et externes, dégradation de l'habillage des façades, …etc.).

Toutefois, les projets de logements sociaux formels sont soumis aux mêmes règlementations de constructions que les autres types de logements. Il s'agit surtout des réglementation et normes : la loi relative à l'urbanisme, loi sur les lotissements, morcellement et groupes d'habitations, Règlements Général de Construction et autres réglementations techniques spécifiques.

Or, d'après les vidéos qui circulent sur les réseaux sociaux et articles de journaux, les auteurs des projets de logements sociaux ne se soucient que peu du respect de ces normes, motivés par la lourdeur du déficit en matière de logements et la course contre la montre des pouvoirs publics pour construire le maximum d'unités logements en un temps record. Cette réalité s'est répercutée négativement sur la qualité du produit final. L'idée que les promoteurs

[460]HARMAK R. Le logement social dans l'impasse. La vie Eco. 18/10/2015.

immobiliers utilisent des matériaux de construction de moindre qualité dans la production de leurs projets est très répandue chez les habitants de ces projets qu'ailleurs de façon générale.

De facto, certaines réalités très médiatisées nuisent à l'image du logement social formel en raison de la situation dégradée de quelques projets (projets à Sala-Al-Jadida, projet à Kenitra, …etc.) en dépit des pratiques d'audit et de l'intervention ponctuelle présumés par les promoteurs pour résoudre quelques problèmes qui apparaissent au niveau de leurs projets.

Par conséquence, les idées reçues sur la qualité médiocre des logements sociaux formels perdurent. Certaines résidences cumulent plusieurs difficultés de ce genre, à tel point que la correction des anomalies constatées nécessite une mobilisation multipartite (intervention de plusieurs acteurs) : Promoteurs immobiliers, collectivités locales, services extérieurs, tissu associatif et habitants des projets concernés.

2.2 Des logements réservés aux plus démunis ?

Il est courant d'entendre que, les logements sociaux ne devraient loger que les couches défavorisées de la société : les travailleurs pauvres et les populations fragiles. Au nom de cette image, beaucoup de présumés acquéreurs ont hésité à faire la demande d'un logement social, soit parce qu'ils s'estiment, à tort, inéligibles, soit parce qu'ils redoutent la cohabitation avec des populations des plus démunies marquées de stéréotypes de tous genres (violence, vacarme, agression, … etc.).

Au sens de la loi, le logement social a pour fonction de faciliter l'accession à la propriété à un prix modéré pour tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le simple jeu du marché. C'est pourquoi le plafond de ressources financières permettant aux populations éligibles d'accéder à un logement social a été fixé par les lois de finances successives, notamment la loi des finances 2010 qui a fixé le prix d'acquisition à 250.000DHS.

En outre, selon la législation, le parc logement social s'adresse à une population certes modeste de point de vue moyens financiers, mais pas exclusivement à la composante sociale la plus pauvre. D'autre part, les constructions entrant dans cette catégorie de logement depuis 2000 répondaient à l'impératif de loger une population croissante et plurielle : Fonctionnaires de l'Etat, employés et ouvriers du secteur privé et personnes en emploi libéral ou à revenu modeste et non régulier.

Avant, 2000, il faut noter aussi l'espoir suscité par ces logements sociaux auprès des ménages cibles, équivalent à l'accession à un toit, synonymes de confort, d'amélioration des conditions de vie et d'autonomie en matière d'habitat (pour ceux qui vivaient en cohabitation auparavant).

Depuis cette date, notamment depuis 2010, le secteur de production des logements sociaux a profondément évolué mais l'ambition de mixité sociale et d'équilibre du peuplement des quartiers abritant les immeubles de logements sociaux formels reste à discuter.

> ***Saïd, Agent de sécurité,*** *acquéreur d'un appartement dans le projet ADDOHA à Kenitra, nous a confié :*
>
> *'' ...J'habitais auparavant dans le quartier dangereux de Mehdya Kasbah (délinquance, agression, ...etc.), surtout pour l'élévation de mes enfants. L'ouverture du projet d'ADDOHA était pour moi une occasion en or pour sortir de ce ghetto de délinquance, pour offrir à mes enfants une meilleure chance de réussir dans leurs études.*

Mais, malheureusement, le résultat et décevant. J'ai fui un quartier que je considérais dangereux pour me retrouver dans un autre pire. Nos souffrances se sont aggravées par le manque de sécurité puisque le projet est très éparpillé et les immeubles quasi-inhabités, manque d'équipements de proximité, la délinquance, la prostitution…etc.

Tout calcul fait, je regrette d'avoir déménagé ! au moins dans mon ancien logement, j'étais entouré des miens et de ma famille. Ici on ne peut compter que sur soi-même.''

Cependant, et à la lumière de ce que nous avons vu dans les chapitres précédents, les nouveaux ménages entrants dans les projets de logement social formel sont davantage fragilisés économiquement à cause de l'éloignement du travail et de la faiblesse des revenus d'une part importante d'entre eux à en juger de l'importance du nombre de ménages ayant un nombre d'enfants inférieur ou égal à deux.

Les ménages mieux lotis sont ceux considérant le logement social comme une phase dans l'accession à un logement décent. C'est-à-dire qu'il n'est pas un logement à vie. Ce constat est renforcé par l'existence d'une part importante d'acquéreurs de ces logements qui en font un logement secondaire.

2.3 Encore moins de "riches" et de ménages de la classe moyenne dans les logements sociaux formels

D'après ce qui précède, et pour la majorité des marocains, « logement social » signifie : logement pour les ménages les plus démunis. En outre, l'idée que des ménages profitent ''indûment'' des politiques publiques en matière de logement social formel pour se loger à moindres frais commence à prendre de plus en plus d'ampleur ces dernières années. Les incompréhensions se multiplient, tandis que la demande d'accès au parc des logements sociaux par les couches cibles diminue au détriment des couches les plus aisées.

La réponse à la question ''Trop de riches dans les logements sociaux ?'' Montre que la réalité de l'occupation du parc des logements sociaux est loin de ce cliché. D'après les enquêtes menées sur le terrain, le taux des logements sociaux vacants montre que plus de 70% des logements sont acquis à titre de logement secondaire par des ménages ayant un revenu bien au-delà du plafond de ressources fixé pour accéder à ce type de logement par l'Etat. Donc d'un côté, les ménages ''aisés'' sont présents dans les projets de logements sociaux formels comme acquéreurs (sous multiples procédures de contournement des procédures), mais ils y sont absents comme résidents à temps plein de l'autre.

En effet, avant 2010 pour accéder à un logement social, le niveau de ressources d'un prétendant doit être au-dessous du plafond de (1.5xSMIG), et avec la hausse des prix des logements sociaux à 250 000 DHS au lieu de 200 000DHS (loi des finances 2010), la restriction est levée sur le plafond des ressources pour les logements sociaux de 250 000DHS, ce qui va causer l'extension de l'offre vers une catégorie plus solvable de la population (les couches les plus aisées). Les logements de 140 000DHS, ont vu la barre des revenus s'élevée à (2xSMIG) après 2010, mais ils sont jugés par les ménages d'étroitesse et d'inadéquation avec leurs besoins.

Dans les grandes villes connaissant une forte demande en logements sociaux formels, notamment dans les petits et moyens projets réalisés par les PMP, la pratique du ''noir'' dans ces opérations et très fréquente, ce qui constitue un frein pour les ménages à faible revenu dans leurs efforts fournis au service de l'accession à la propriété.

Cette pratique rend l'accessibilité aux logements sociaux formels restreinte à une population plus solvable, capable de contourner les procédures d'accès à cette catégorie de logement, ce qui va contre les objectifs escomptés des politiques publiques en la matière.

2.4 Des investissements improductifs dans les logements sociaux formels qui coûtent cher aux contribuables

Une large frange de la population ignorant les mécanismes de financement de la production du logement social au Maroc pense que l'État, donc le contribuable, est le premier financeur du logement social formel. En fait, il y a une part de réalité dans cet avis car l'Etat à travers les incitations financières, déjà vues dans la première partie de ce travail de recherche, qu'il réserve à la production des logements sociaux formels font que ce produit logement est perçu comme profitant de la solidarité nationale, ce qui fait que l'habitat social est assimilé à une forme d'assistanat qui pèse sur l'ensemble des contribuables (ceux qui en bénéficient et surtout ceux qui ne l'ont pas).

D'autre part, la production des logements sociaux est financée en grande partie par des emprunts contractés auprès des banques par les promoteurs immobiliers actifs dans segment de la production des Logements sociaux formels. Or, pour ce qui est des infrastructures et équipements de base, ces projets bénéficient du concours de l'Etat, notamment en matière de réalisation des réseaux hors site (routes de connexion avec le reste de la ville en plus des raccordements aux réseaux VRD extérieurs : collecteurs d'assainissement, eau potable et électricité moyenne tension). L'exemple des deux grands projets : les résidences du golf d'Addoha et le Projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna, sont des cas concrets, à l'occasion desquels l'Etat a réalisé une voie de contournement et a contribué via la RAK[461] à la réalisation des collecteurs extérieurs d'assainissement en faveur des deux projets.

D'autre part, la plupart des projets sont financés d'une façon général par les avances sur l'acquisition des futurs acquéreurs, ce qui va permettre aux promoteurs immobiliers, surtout les GGP, à la fois de financer une part importante de la production du parc des Logements sociaux formels et même de dégager des bénéfices importants entièrement réemployés dans le financement de l'activité de production d'autres projets ultérieurement et de rembourser sur une longue durée les emprunts contractés auprès des banques.

Si on revient sur les subventions publiques pour financer l'investissement dans la production des logements sociaux, on peut dire que les aides versées par l'État et les collectivités territoriales sont constituées sous forme de subventions ou d'avantages fiscaux. Les nouveaux logements sociaux formels bénéficient ainsi du versement au promoteur immobilier du montant de la TVA depuis l'entrée en vigueur de la loi des finances 2010 et profitent d'avantages fiscaux importants (que nous déclinerons en détail au titre du chapitre N°7) et de subventions qui varient d'une opération à l'autre (foncier à prix très bas, dérogation en matière d'urbanisme, laxisme administratif, … etc.).

L'aide à la personne ou aux acquéreurs, est une autre facette des aides de l'Etat, qui se manifeste par la prise en charge de la TVA par dans le financement de l'acquisition des logements sociaux formels. Or, d'après ce qui précède, le logement social formel un produit qui bénéficie plutôt à une frange de population aisée, ce qui constitue une charge supplémentaire pour l'Etat et donc pour le contribuable, ce qui constitue un effort inconsidéré dans un pays qui connaît une pénurie de logements abordables.

Selon certains, les dépenses consacrées au logement social seraient inutiles économiquement, bien qu'elles correspondent à une nécessité politique et sociale. Ce préjugé

[461] RAK : Régie Autonome intercommunale de distribution de l'eau et de l'électricité de Kenitra.

est facilement réfutable, vu que la production du logement social formel a un effet direct sur la vie économique et que le Bâtiment à travers cette composante est un fort pourvoyeur d'emploi, de qualifications diverses, dont plus de 70%[462] sont constitués d'ouvriers et agents recrutés sur place (Commune de réception des projets). En plus, ce créneau d'investissement à un fort impact sur la création de l'emploi dans le secteur du BTP et chez les artisans de diverses spécialités qui interfèrent avec cette activité.

En 2010, et au sommet de la crise économique mondiale, le mouvement de production des logements sociaux formels a démontré sa capacité à amortir la crise dans le cadre du plan de relance de la production à l'horizon 2020. En effet, les organismes de production des logements sociaux publics et privés ont donné un coup d'accélérateur à la production de logements depuis 2010 (voir chapitre 1, partie sur l'offre de logement entre 2010 et 2020).

Les défenseurs de l'improductivité sociale des investissements dans le logement social, avancent le fait que ces investissements ne sont pas pérennes en raison des plafonds de ressources, contraintes de transition des ménages vers les logements produits et la faiblesse de la qualité des projets réalisés conjuguées à l'absence ou la faiblesse des efforts d'entretien de ces opérations. Selon les normes[463] en matière de garantie de construction des bâtiments, un logement ''à une durée de vie'' (servir sans préjudice à ces utilisateurs) pendant cinquante ans, or dans le cadre des opérations de ce genre, il suffit d'un peu plus de 10 ans pour que les signes de vieillesse commencent à apparaitre (même avant dans certains projets largement médiatisés à : SALA AL JADIDA, CASABLANCA, Kenitra, Taza, … etc., déjà présentés ci-dessus).

Enfin un autre signe d'improductivité des opérations de LSF, concerne leur apport à la ville d'insertion en termes d'action pour l'aménagement du territoire et de l'urbanisation de la zone en relation avec le caractère social de ces investissements. En outre, il est essentiel pour le dynamisme de l'économie et pour la fluidité du marché du travail que la population active ait accès à des logements abordables au sein de son bassin d'emploi. L'étude qu'on a menée dans le chapitre précédent a montré que la situation des projets de logements sociaux formels rend difficile la mobilité domicile-travail. Un premier constat à relever avant de pouvoir le confirmer à l'occasion du chapitre 9, dénote d'après ce qu'on a présenté jusqu'ici que les opérations de logements sociaux formels ne représentent pas in fine généralement un levier d'action publique en faveur d'un aménagement urbain de qualité et contribuant à donner à nos villes un cachet urbanistique de marque. Cet état des faits contribue à la persistance des idées reçues qui planent sur la production des logements sociaux formels à l'échelle nationale.

3 Caractéristiques des ménages et appréciations vis-à-vis de l'espace habitable

3.1 Caractéristique de l'occupation des logements sociaux formels

3.1.1 Statut d'occupation des ménages enquêtés

L'une des informations les plus pertinentes dans le cadre des enquêtes menées[464] auprès des ménages occupants les projets de logements sociaux formels, est le statut d'occupation des ménages, car en raison de la prédestination de ces projets à l'encouragement de l'accession à la propriété, on aurait tendance à penser que la totalité, sinon la majorité écrasante des unités produites seraient occupées en tant que résidences principales.

[462] Code des marchés publics 2013 et CCAGT-T de 2016.
[463] BAEL 91 révisé en 99.
[464] Enquêtes réalisées entre juillet 2020 et septembre 2021.

Le tableau suivant montre la distribution des ménages enquêtés selon leur statut d'occupation du logement.

Tableau N°46 : Statut d'occupation des ménages enquêtés

N° Projet	Intitulé du Projet	Part des différents Statuts d'occupation		
		Propriétaire	Locataire	Autres : Logé gratuitement, … etc.
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	**76%**	**19%**	**5%**
2	**Projet Résidences du Golf. Kenitra**	**75%**	**16%**	**9%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**88%**	**8%**	**4%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	84%	12%	4%

D'après ces résultats, on remarque que le statut de propriétaire est le statut prépondérant, avec un avantage net pour les projets des PMP par rapport à ceux des GGP.

Pour comprendre cette situation, la distinction suivante est nécessaire :

- **Pour les projets des GGP:** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets d'Alliances Darna et d'ADDOHA, ont montré que :

    - Près des trois quarts, des ménages des deux projets sont propriétaires de leur logement. Il s'agit en grande partie de ménages à faibles revenus ayant acquis leur logement pendant les premières phases de ces projets;

    - 19% des ménages des logements du projet d'Alliances Darna contre 16% de ceux du projet d'Addoha sont locataires. Ceci est dû, selon les interviewés à la desserte relativement meilleure du deuxième projet en moyens de transport et équipements de proximité, notamment au centre de la Kasbah doté d'un Souk pour l'approvisionnement en produits de base;

    - Finalement, on note un pourcentage faible de 5% des ménages logés autrement (gratuitement, …etc.) au projet Alliances Dana, contre 9% au projet d'Addoha. L'une des principales raisons et le fort pourcentage des MRE dans le deuxième projet par rapport au premier. Ce sont généralement des membres de la famille des propriétaires (MRE) qui s'occupent du logement en attendant leur retour pendant les vacances d'été.

- **Pour les projets des PMP:** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets NASSIM AL BAHR VI à Kenitra et JNANE AZZAHRAE à AIN ATIQ, ont révélé que:

    - 84% des ménages du projet Ain ATiq, respectivement de celui de Kenitra 88% sont propriétaires de leur logement, ce qui traduit la forte capacité de ces projets à satisfaire les besoins de leurs acquéreurs par rapport à leurs semblables des GGP ;

    - Le nombre de ménages locataires en revanche connait des taux disparates entre les deux projets: 12% des ménages des logements du projet Jnane Azzahrae à

Ain Atiq sont locataires, contre 8% de ceux du projet Nassim Al Bahr VI à Kenitra. Le léger avantage en faveur du projet de Ain Atiq est dû, selon les interviewés à sa situation géographique dans un bassin de vie pourvoyeur d'emploi (zone industrielle située dans les environs du projet) en plus de la desserte satisfaisante du site par les moyens de transport;

- Finalement, on note un pourcentage faible de 4% des ménages logés autrement dans les deux projets. L'une des principales raisons et le fort pourcentage des acquéreurs, complété par les locataires en plus du nombre réduit des unités logements de ces opérations par rapport à ceux des GGP.

Le pourcentage des locataires est plus important dans les Projets des GGP que ce lui qu'on trouve dans les projets des PMP, ce qui est un indicateur d'insatisfaction d'une part des propriétaires initiaux de leur logement acquis, ce qui les pousse à les louer et de retourner vers leur quartiers d'origine ou vers d'autres offrant des conditions de vie plus favorables. Une autre explication de cette situation est que les propriétaires de ces unités les ont acquis comme des résidences secondaires et les louent pour en tirer plus de profit.

3.1.2 Ancienneté des ménages enquêtés dans leur logement social formel

L'ancienneté dans le logement social formel est un bon indicateur pour apprécier la durée que le ménage a passé dans son logement, ce qui nous renseignera par la suite sur son vécu dans ce dernier. Malgré le fait que les projets enquêtés sont relativement récents, les informations qu'ils sont susceptibles de nous apporter sont très intéressantes.

En outre, l'ancienneté des ménages propriétaires dans leur logement permet d'apprécier le degré de satisfaction de ces ménages du produit qu'on leur livre, et de comparer à quel point le rendu final est à la hauteur des promesses initiales, car souvent un logement livré n'est pas aussitôt habitable que ce qu'on nous promit. D'autre part, cet indicateur nous révèlera si le logement a été habité en continu depuis son acquisition ou non et pourquoi ?

Le tableau ci-après présente les résultats des investigations menées auprès des ménages des quatre opérations entrant dans le cadre de ce projet de recherche, à travers la stratification des durées de résidence en trois strates :

- 1ère strate : durées de résidence inférieure à 5ans.
- 2ème strate : durées de résidence comprise entre 5 et 10ans.
- 3ème strate : durées de résidence supérieure ou égale à 10ans.

Tableau N°47 : Ancienneté des ménages enquêtés dans le logement

N° Projet	Intitulé du Projet	Part des différentes catégories		
		<5 an	5 à 10 ans	Plus de 10 ans
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	**14%**	**81%**	**5%**
2	**Projet Résidences du Golf. Kenitra**	**45%**	**39%**	**16%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**18%**	**82%**	**0%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	38%	62%	0%

- **Pour les ménages des projets réalisés par les GGP :**

Le pourcentage des ménages ayant passé moins de 5 ans dans leur logement, est de 14% pour le projet Alliances Darna, contre 45% pour le projet Addoha malgré le fait que la livraison a commencé depuis 2010. Ceci met en exergue essentiellement les difficultés de commercialisation des logements sociaux produits par les GGP.

En outre les ménages ayant passé moins de 10 ans dans leur logement sont estimés à 95% pour le projet Alliances Darna contre 84% pour le Projet d'Addoha, malgré l'ancienneté du second projet par rapport au premier. En effet, plusieurs ménages ont refusé le déménagement vers leur nouveau logement livré du fait que leur desserte par les moyens de transports en commun ne s'est effectuée que petite à petit à partir de la deuxième année de la livraison des logements sociaux formels des deux projets.

L'absence ou la faiblesse des services de proximité en plus de la faible couverture du projet d'Addoha par le service de collecte des déchets ménagères été aussi l'une des conditions défavorables à l'occupation des logements sociaux formel.

Finalement, la part des ménages ayant passé plus de 10 ans dans leur logement est estimée à 5% pour le projet Alliances Dana de Mehdya contre 16% pour le Projet d'Addoha à la ville de Kenitra, vu l'ancienneté du second projet par rapport au premier.

- **Pour les ménages des projets réalisés par les PMP :**

En comparaison avec les projets des GGP, le pourcentage des ménages ayant passé moins de 5 ans dans leur logement réalisé dans le cadre des projets des PMP est de 18% pour le projet Nassim AL Bahr VI à Kenitra livré en bloc pendant la deuxième moitié de l'année 2011, contre 38% pour le projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq livré en tranche depuis 2013.

D'autre part, le pourcentage des ménages ayant passé entre 5 et 10 ans dans leur logement est estimé à 82% pour le projet Nassim AL Bahr VI contre 62% pour le Projet Jnane Azzahrae. En effet, la desserte relativement satisfaisante par les transports en commun des deux projets, proximité des équipements de base en plus de leur situation stratégique étaient des éléments favorables ayant facilité la commercialisation du nombre réduit de logements que comptaient ces deux projets.

3.2 Caractéristiques démographiques des ménages dans les logements sociaux formels

3.2.1 Statut matrimonial des ménages enquêtés

Dans le processus de prise de décision pour le déménagement en général et d'acquisition d'un nouveau logement en particulier, ''l'état matrimonial''[465] du chef du ménage joue un rôle très important. En effet, le mariage présente est un facteur d'encouragement à l'acquisition d'un logement, car il entraîne pour la majorité des chefs des ménages un déménagement du logement familial ou du logement transitoire avant le mariage à la recherche de conditions favorables à la stabilisation pour les jeunes couples nouvellement constitués.

En outre, la tendance des chefs des ménages célibataires à acquérir un logement social est un fait largement rencontré lors des enquêtes terrain effectuées, ce qui dénote d'une dimension symbolique chez les ménages occupants les logements sociaux formels qui appelle à être interprétée. Les résultats des investigations en relation avec ce sujet sont récapitulés sur le tableau suivant :

[465] Courgeau Daniel. Relations entre cycle de vie et migrations. In: Population, 39eannée, n°3, 1984. pp. 483-513.

Tableau N°48 : Statut matrimonial des ménages enquêtés par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Part des différents Statut matrimonial	
		Célibataire	Marié (e), Divorcé(e) ou Veuf (ve)
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). 108ha. Mehdya**	**31%**	**69%**
2	**Projet les résidences du Golf. Kenitra**	**28%**	**72%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**24%**	**76%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	28%	72%

- **Pour la catégorie des chefs de ménages Célibataires**

La part des célibataires dans les projets de logements sociaux formels, qu'il s'agisse d'opérations réalisées par les GGP ou par les PMP, et relativement proche se situant entre 24% et 31%, quoique ce pourcentage est légèrement supérieur chez les projets des GGP.

La présence des ménages célibataires avec une telle proportion est un indicateur, qui confirme les propos de certains occupants de ce type de logement, le considérant comme une phase dans la recherche d'amélioration de leurs conditions d'habitat. En effet, se procurer un logement dans un projet de logement intermédiaire n'est pas toujours évident vu la lourdeur de l'investissement à mettre en place par les acquéreurs.

Cependant, pour certains ménages célibataires enquêtés, se payer un logement assez cher (appartement plus spacieux) avant le mariage est une charge inutile, d'où le choix d'intégrer une opération de logement social comme phase transitoire. Et ce n'est qu'après quelques années, une fois un projet plus prometteur se dessine à l'horizon, qu'ils vendront le logement social acquis comme placement sûr pour l'investir dans le nouveau projet offrant des conditions d'habitat meilleures.

Enfin, les données de l'enquête montrent la prépondérance des ménages mariés ou qui l'ont été déjà par rapport aux célibataires (c'est-à-dire des ménages jeunes). Or, il ne faut pas négliger le fait que le pourcentage des célibataires avoisinant les 30% et à mettre à l'actif de la dynamique économique que connaissent les voisinages des projets de logements sociaux formels, notamment avec la création de la zone franche située à près de 15km de la ville de Kenitra (25km environ des deux projets des GGP).

- **Pour les autres catégories de statut matrimonial des chefs de ménages**

En outre, et par complémentarité, la part des ménages mariés, divorcés ou veufs (avec des enfants) dans les projets de logements sociaux enquêtés et aussi comparable, selon qu'il s'agisse d'opérations réalisées par les GGP ou par les PMP. Leur part varie de 69% et 76%, quoique ce pourcentage soit légèrement supérieur chez les projets des PMP.

La présence dans les projets de logements sociaux de ménages vivant en couple et/ou ayant des enfants avec une préférence pour les projets des PMP est un signe trahissant la faible superficie des logements produit dans le cadre des projets des GGP par rapport à ceux des PMP, offrant généralement des appartements plus spacieux.

En outre, il faut noter que généralement les projets des GGP, notamment dans le cas des projets enquêtés, ne demandent pas d'avancer du ''noir'', contrairement à ce qui se passe dans les projets des PMP, où cette pratique est courante. Donc, pour un ménage à faible revenu avec des enfants à charge, il se trouve polarisé entre deux logiques. D'une part, les projets des GGP avec leur nombre important d'unités offertes et les prix imposés par la concurrence, accueillent un nombre important de ménages défavorisés. Et de l'autre, les projets de PMP avec le nombre limité d'unités ne permettent de satisfaire que les besoins d'une part de la demande sur le marché, ce qui d'un côté oriente les ménages ne pouvant pas assurer la part demandée de la transaction en ''noir'' vers les projets des GGP et d'un autre côté, préserve cet équilibre entre la distribution des acquéreurs entre les deux catégories de producteurs de logements sociaux formels.

3.2.2 Distribution des ménages enquêtés selon le nombre d'enfants

Afin de compléter le raisonnement sur les types des ménages vivant dans les logements sociaux formels selon le statut matrimonial que nous avons vu au point précédent, il est nécessaire de s'intéresser au nombre d'enfant par ménage. Cet indicateur est synonyme de capacité du logement à satisfaire les besoins de ses occupants en matière d'espace habitable, comme lieu de vie et d'échange et surtout d'autonomie.

En effet, un logement social formel doit permettre à ses habitants de satisfaire leurs besoins en termes de repos, de détente, d'intimité, de bien-être, de considération sociale, de créer des relations sociales et d'appropriation de l'espace, …etc. C'est aussi équivalent de dire, qu'Habiter : c'est d'abord occuper un espace, le marquer par ses empruntes pour en faire un chez soi.

Or, avec la configuration du logement social formel offert sur le marché et les caractéristiques démographiques des ménages, il est de mise de voir à quel point, à travers les projets enquêtés, ces logements garantissent-ils l'épanouissement des familles ayant à charge des enfants de nombre différents. Le tableau suivant tente de répondre à cette question.

Tableau N°49 : Distribution des ménages enquêtés selon le nombre d'enfants

N° Projet	Intitulé du Projet	Part de différentes catégories			
		Pas d'enfants	1 enfant	2 enfants	Plus de 2 enfants
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	**55%**	**21%**	**19%**	**5%**
2	**Projet les résidences du Golf. Kenitra**	**53%**	**23%**	**20%**	**4%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**36%**	**28%**	**24%**	**12%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	**44%**	**24%**	**24%**	**8%**

Selon le nombre d'enfants par ménage, nous allons tenter de lire les résultats des enquêtes, comme suit :

- **Ménages n'ayant aucun enfant**

Du tableau précédent la part des ménages sans enfants (célibataires et nouveaux couples) est plus important dans les projets de logements sociaux formels réalisés par les GGP (près de 55%) que du côté des projets réalisés par les PMP (se situant entre 36% et 44%).

Ces chiffres confirment le constat selon lequel, l'étroitesse des logements sociaux mis sur le marché, n'encouragent pas les ménages ayant plusieurs enfants à recourir à ce type de logement. La différence qui existe entre les deux catégories de projets, met en exergue la tendance des ménages célibataires vers les projets des GGP offrant des loyers moins chers.

- **Ménages ayant 1 à 2 enfants**

En agrégeant les données des deux strates : ménages ayant 1 enfant et celle des ménages ayant 2 enfants, nous remarquons que les familles candidates pour acquérir un logement social formel, ont tendance de se diriger vers des opérations réalisées par des PMP (48% à 52%) au lieu de celles des GGP (entre 40% et 43%).

En effet, on sait que dans les premières opérations de logements sociaux formels des GGP qu'a connu l'aire de l'étude (le projet les résidences du golf d'Addoha à Kenitra et le Projet Immobilier et touristique de Mehdya d'Alliances Dana), les logements produits sont des F2 (une chambre+ Salon +Cuisine) et des F3 (2 chambres+ Salon +Cuisine) de tailles réduites dans la plupart des cas. Alors que dans les projets des PMP, réalisés après cette première vague des logements des GGP, les superficies des appartements ont connu une nette amélioration en passant d'appartements F3 (2 chambres+ Salon +Cuisine) plus spacieux vers des F4 (3 chambres+ Salon +Cuisine).

Cette tendance, impulsée par la rude concurrence qui existe entre les différents GGP promoteurs d'une part et avec les PMP de l'autre est derrière l'attrait qu'ont connu les opérations de construction des projets de Logements Sociaux Formels, notamment ceux des PMP pour les ménages ayant plusieurs enfants.

La différence qui existe entre les deux catégories de projets, met en exergue la tendance des ménages avec des enfants à préférer les projets des PMP offrant des appartements plus spacieux et des espaces de jeux pour enfants notamment.

- **Ménages ayant plus de 2 enfants**

En général, d'après les résultats obtenus, les ménages ayant 3 enfants et plus représentent une part moindre, parmi les ménages dans les logements sociaux formels, qu'ils soient produits par des GGP ou des PMP. En outre, si ce pourcentage ne dépasse pas les 5% dans le cas des projets des GGP, il dépasse le double de ce chiffre dans les projets des PMP.

Les raisons derrière ce constat sont les mêmes déjà évoquées précédemment, notamment en relation avec le nombre de pièces par logements. Il est clair que pour un ménage ayant 3 enfants et plus, la décision d'acquérir un logement social formel, est dans la plupart des cas motivée par le fait que c'est un logement qu'on qualifie de temporaire en attendant l'amélioration des conditions financières du ménage, lui permettant d'accéder à un logement décent.

De façon générale, il en ressort de ce tableau, le constat alarmant suivant: entre 64% (PMP) et 76% (GGP) des ménages interviewés, tous projets confondus, ont au plus 1 enfant, ce qui signifie ou au moins donne le pressentiment que ces projets ne sont pas adaptés aux

besoins des familles nombreuses. Cette réalité doit interpeller les décideurs quant au devenir des ménages, car avec le temps les attentes de ces derniers et surtout celles de leurs progénitures seront de taille à tous les niveaux, et il faut s'en préparer dès maintenant.

3.3 Satisfaction des ménages de leur logement social formel

La mesure du degré de satisfaction des ménages de leur logement social met en exergue les préférences individuelles des agents qui dépendent de ''la position occupée dans l'espace social''[466]. Ainsi, les ménages s'établissent en fonction de différents facteurs et de leur importance relative. Leurs préférences, en conséquence, ''varient selon différents facteurs : le capital économique, le capital culturel, la structure du capital pris dans son ensemble, la trajectoire sociale, l'âge, le statut matrimoniale, le nombre d'enfants, la position dans le cycle de vie familial, … etc. ''[467]. De surcroit, selon Pierre BOURDIEU, la structure du capital ou le poids réel du capital économique et du capital culturel prend ici toute son importance dans le sens où l'accession à la propriété ''dépend surtout de la structure du capital, c'est-à-dire du poids relatif du capital culturel et du capital économique''[468].

D'autre part, l'étude de du logement en tant qu'espace à ''organisation fixe''[469], qui désigne entre autres, la répartition des pièces au sein d'une maison, la fonction qui leur est attribuée, …etc., influence le comportement des individus qui les habitent et conditionne leur satisfaction vis-à-vis de leur logement. D'après E.T. HALL, cette étude est qualifiée ''d'anthropologie de l'espace''[470], qui vise, entre autres, l'étude de la vie collective dans les immeubles de logement social formel qui imposent aux ménages une réévaluation de la promiscuité qui veut dire la distance choquante. Ainsi, l'un des aspects du mal logement, ou l'insatisfaction des ménages de leur logement, notamment ceux inhabitués à l'habitat collectif et à son mode de vie, ne peut être qu'une traduction de signes pathologiques dont font état ces types de logements en raison de leur surpopulation.

De ce qui précédé, il serait légitime de se poser la question sur la ''dimension normale de la cellule d'habitation familiale''[471] ? selon E.T. HALL, '' la demeure doit en effet pouvoir être l'antidote des tensions occasionnées par la vie urbaine''[472].

Cependant, dans le processus de prise de décision d'acquérir un logement social formel, l'habitus des acquéreurs ne fait pas d'eux de simples ''calculateurs rationnels''[473]. En effet, Bourdieu P. (en citant Duesenberry J. S.), estime que la décision de consommation (ici l'achat d'un logement), repose plus sur ''l'apprentissage et la formation des habitudes (learning and habit formation)''[474], qui est le produit de l'histoire individuelle et collective des ménages. La théorie de l'habitus peut se justifier empiriquement, à partir de lois statistiques qui peuvent donner, comme le mentionne Alan Kirman[475], à des comportements individuels hétérogènes des une dimension homogène. Cet habitus en permettant des anticipations raisonnables lors du processus d'acquéistion d'un logement, permet également une énorme économie de calcul et de temps.

[466] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie, Seuil. Paris. 2000. P 46.
[467] Ibid. P 47.
[468] Ibid. P 49.
[469] Edward T. Hall, La dimension cachée, Éditions du Seuil, 1971. P 72.
[470] Ibid. P 71.
[471] Ibid. P.115.
[472] Ibid. P 119.
[473] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie, Seuil. Paris. 2000. P 316.
[474] Ibid. P 323.
[475] Ibid. P 331.

En fait, le logement comme espace privé (espace personnel) est très important pour le bien être individuel et communautaire. Il est au même titre un élément principal de la qualité de vie du ménage, que de chaque individu le constituant.

La propriété d'un logement, crée ce lien avec des objets personnels : appropriation du logement et de ses composantes (privatives et partagées en copropriété). L'attachement au lieu est une relation affective à l'espace contribue à l'identité de l'individu et procure un sentiment de sécurité. Ces espaces appropriés individuellement ont comme fonction essentielle de produire chez les individus de la sécurité et de la stabilité favorisant l'épanouissement des occupants de ce logement.

L'intégration sociale du ménage dans son cadre bâti (logement individuel ou collectif) et la coopération à son esthétisme, contribuent à favoriser l'investissement affectif de cet environnement en faveur de la satisfaction de ses besoins.

En résumé, le logement est un « territoire du moi »[476] géographiquement fixe. L'espace personnel est une portion de l'espace qui entoure un individu et où toute pénétration est ressentie par lui comme un empiètement qui provoque une manifestation de déplaisir et parfois de retrait.
L'espace utile que constitue un logement est un territoire situé immédiatement autour d'un individu et auquel il a droit en raison de la nécessité de satisfaire ses besoins matériels évidents incontournables à son épanouissement individuel.

3.3.1 Satisfaction des ménages par rapport à leur espace habitable : superficie et niveau de confort

En fonction d'un budget donné, l'achat d'un logement résulte d'un arbitrage entre le niveau de confort disponible et l'importance du désir d'être propriétaire. Le départ du projet de ''nid'' familial oblige les ménages à faire des sacrifices que certains acceptent amèrement. Pour l'amélioration de leurs conditions de vie, les ménages, fautes de moyens financiers, sont forcés à accepter de faire concessions en termes de qualité du logement, et l'achat s'envisage aussi au prix d'un renoncement à une certaine qualité de vie dont ils rêvaient avant.

Le logement offert de nos jours se doit de favoriser l'épanouissement personnel de ses habitants et de leur apporter des émotions positives. L'organisation et les fonctions des pièces, notamment celles renvoyant à l'intime, sont aujourd'hui revisitées. Par exemple, la salle de bain doit servir le bien-être et devient une « salle de bien ». L'appropriation se traduit aussi par la multifonctionnalité des espaces intérieurs et extérieurs.

Dans son ouvrage, ''*J'habite donc je suis''*[477] F. LARCENEUX, affirme que la distance symbolique entre soi et l'environnement extérieur n'est pas continue. Cependant, les notions dedans/dehors peuvent se décliner sur différents niveaux, du plus intime au plus exposé, du plus proche au plus éloigné. L'individu est défini par ce qu'il possède et/ou s'approprie.

A cet effet, la satisfaction d'un individu de son espace logement, dépend de la façon dont il aperçoit son espace habitable et se l'approprie. Les enquêtes menées auprès des ménages des différentes opérations de logement social formel enquêtées, nous ont permis de relever le niveau de satisfaction de leurs ménages vis-à-vis de leur logement, à travers les critères de : superficie du logement et le niveau de confort qu'il offre.

[476] GOFFMAN E, La mise en scène de la vie quotidienne, La présentation de soi, Tome1, Ed de Minuit, 1973. P 43.
[477] LARCENEUX F. J'habite donc je suis. Etudes foncières, Compagnie d'édition foncière, 2011, pp.23-26.

Ci-après, on présente un échantillon des récits de vies de certains ménages interviewés par projet enquêté, ayant pour but de présenter leur appréciation envers les deux critères déjà cités.

1er récit de vie : du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

Personne interviewée ***: Mme. Meryem***,

'' Au moment de l'acquisition de notre logement, nous étions trois : moi, mon mari et mon petit fils. Le logement constitué d'un salon et de deux petites chambres, nous suffisait. Mais deux ans après, avec le deuxième enfant que nous attendons, je commence à sentir que ce logement devient plus étroit pour nous.

En plus, avec une petite cuisine, et la minuscule salle de bain, on vit vraiment à la limite inférieure du confort. Je suis sûre que ce n'est pas le logement dont nous aimerions passer le reste de notre vie. Nous méritons mieux que ça.''

2ème récit de vie : du Projet les Résidences du golf d'ADDOHA à Kenitra

Personne interviewée ***: M. Abdellah,***

''... Marié et père de 4 enfants. Le logement que nous avons acheté en 2010 sur plan, est d'une superficie de 54 m^2, constitué de 2 Chambres, salon et une petite cuisine. Au début, nous étions obligés de refaire la cuisine, la salle de bain, les rideaux d'aluminium des fenêtres, le plâtre, la peinture et une bonne partie de l'électricité, de la plomberie et des installations sanitaires, soit parce qu'ils étaient de qualité médiocre ou pour rendre le logement plus joli.

Pendant les premières années, les enfants étaient petits, et on s'entassait facilement pour dormir à deux par chambre, puisque, en tant que des MRE, ce qui était intéressant pour nous c'était d'avoir un toit, un chez nous, où passer la nuit. Mais, au fil du temps, les enfants refusaient de venir avec nous pendant les vacances, en raison de l'absence d'intimité (chambre individuelle) dans ce logement qu'ils considèrent comme trop petit pour eux.

En outre, la chaleur torride qui règne dans l'appartement située au 4ème étage avec son exposition directe au soleil surtout en été, en plus de son orientation qui lui fait subir les caprices de la nature par infiltration des pluies en hiver latéralement sur la façade et par la terrasse en raison des vices dans la réalisation des travaux d'étanchéité nous obligent à procéder chaque année à des travaux d'entretien. En effet, après onze mois d'absence, notre appartement se transforme en raison de l'humidité en un lieu où régnaient les moisissures de tous genres. Le plâtre de nature blanc, devient jaunâtre à noirâtre. Pour passer, un mois de vacances dans cet appartement, il faudrait entreprendre des travaux préparatoires, heureusement sous la supervision d'un membre de la famille à Kenitra, deux mois auparavant. Mais, Fallait-il trouver l'argent, la personne qui s'en occuperait pour nous et l'audace de refaire la même chose chaque année !

Par ailleurs, ce calvaire annuel que nous sommes obligés à supporter, ajouté à l'absence d'éclairage dans les escaliers de l'immeuble (à cause du refus des habitants permanents de le prendre en charge en absence des autres occupants)

font de notre appartement une charge de plus qu'un logement supposé nous procurer une certaine satisfaction à chaque fois qu'on s'y retrouve.

Bref, pour nous la décision d'acheter cet appartement est un fiasco total.''

3ème récit de vie : du Projet NASSIM AL ABHR VI à Kenitra

Personne interviewée ***: M. Rachid,***

'' ... Etant célibataire, je vis avec ma sœur veuve dans cet appartement de 62m² constitué de 2 Chambres, salon et une cuisine. En raison de la situation de l'appartement au RDC, nous bénéficions également d'une cour privative de 12m² de superficie environ.

Je pense que mon investissement dans ce logement vaut la peine, car en plus de sa consistance, nous bénéficions d'une place de parking au sous-sol, d'un ascenseur joignant le sous-sol au 4ème étage et de plusieurs avantages de confort et de sécurité vu que le projet est réalisé en résidence fermée...''.

4ème récit de vie : du Projet JNANE AZZAHRAE à Ain Atiq

Personne interviewée ***: M. Mohamed,***

'' ... Je suis marié et père de 2 enfants. J'ai bénéficié de cet appartement de deux chambres, Salon, cuisine, SDB et Toilette, bien orienté au 2ème Etage.

Pour le linge, il faut se rendre à la terrasse aménagée pour cette fin. Heureusement que pour notre cas, résidant au 2ème étage, nous somme à mi-chemin entre le Rez-de-chaussée (RDC) et la terrasse, sinon, ça aurait été très difficile si nous avions acquis un logement au RDC.

La superficie hors œuvre de l'appartement est égale à 60m². Concernant les équipements de confort, le logement est pas mal avec une cuisine optimale, balcon utilisé comme buanderie et deux toilettes… etc., en plus des espaces des espaces de jeu pour enfants dont est doté le projet. Grosso modo, pour notre situation familiale actuelle, le logement est plutôt satisfaisant. ''

En guise de conclusion, les habitants des projets réalisés par les GGP sont moins satisfaits par leurs conditions de vie dans le logement acquis que par la superficie de ce dernier. Au contraire, une part importante de ménages des projets réalisés par les PMP, se déclarent assez satisfait de leurs logements sociaux, en termes de superficie et d'équipements de confort dont sont équipés les logements acquis, notamment pour la frange la plus défavorisée des habitants.

3.3.2 Satisfaction par rapport aux matériaux de construction utilisés et finition du logement

La qualité des matériaux de construction utilisés dans les travaux de construction des projets de logements sociaux formels, est l'un des sujets les plus fréquemment évoqués à l'occasion de l'achat d'un appartement dans ce type de logement.

En effet, d'une part les ménages sont pratiquement d'accord, sur la faible qualité de ces matériaux, que ce soit au niveau des gros œuvres (brique, sable, gravier, respect des ferraillages et du dosage du ciment, …etc.) qu'au niveau des travaux de finitions ou seconds œuvre (carrelage, menuiserie Bois et Aluminium, Câblage électrique, Canalisation d'assainissement et tuyauterie d'eau potable, appareils sanitaires, …etc.). D'autre part, les professionnels de la fabrication des matériaux de construction, défendent cette qualité et avancent en appuis à leur défense plusieurs arguments.

Lors d'une interview avec David TOLEDANO, président de la Fédération Nationale des Matériaux de Construction (FNMC), et en réponse à la question : *Pourquoi les matériaux utilisés dans le logement social sont d'une aussi mauvaise qualité ?*[478]**,** ce dernier a répondu :

> *''.. Nous avons beaucoup œuvré pour qu'il n'y ait pas de dénigrement des matériaux au niveau de l'économique et du social. Nous avons mis en place ce fameux catalogue mettant à la disposition des promoteurs immobiliers notamment pour les plus gros, des produits normalisés donc répondant à une certaine qualité de base et aux meilleurs prix. Nous leur donnons même la possibilité d'accès direct aux usines avec des prix préférentiels. Nous avons fait beaucoup de progrès dans la mise en place des normes à caractère obligatoire que ce soit dans le sanitaire, les carreaux ou dans d'autres domaines. On ne peut plus dire qu'on donne des produits de 2ème ou 3ème choix, car les produits que nous mettons sur le marché sont normalisés pour des logements sociaux.*
>
> *Reste à dissocier les méthodes de construction et les produits. Aujourd'hui, nous avons suffisamment de produits de qualité, même s'ils sont considérés comme des produits d'entrée de gamme, puisqu'ils répondent à des normes à caractère obligatoire. Nous travaillons à la labellisation des logements. Et puis, il y a des améliorations qui sont en train de se faire pour répondre aux exigences de développement durable, avoir des performances énergétiques, une amélioration acoustique…pour améliorer la qualité du logement. Evidemment, il faut que le promoteur joue le jeu.''*

Au Maroc, concernant les entreprises qui produisent les matériaux de construction, et en prenant l'exemple des briqueteries, selon le président de la FNMC :

> *'' ... Nous en avons une soixantaine, mais le secteur est opaque depuis quelques années. Pour sa survie, le secteur s'est lancé ces dernières années dans la Recherche et Développement, avec mise en place des processus pour être moins énergivore, avoir des briques de meilleure qualité répondant à un meilleur aspect d'isolation, à la résistance mécanique, aux aléas du climat, ... etc.*
>
> *Aujourd'hui, et plus que jamais, toutes les branches qui composent la FNMC cherchent à se mettre à niveau. Ceci montre une sorte de prise de conscience générale pour le rehaussement des standards de production, comme en atteste le*

[478] L'Economiste, Petit miracle pour les matériaux de construction. Edition N° :3631 Le 06/10/2011.

travail d'assainissement fait par les producteurs de sable engagés à mettre en place des carrières avec un sable concassé au lieu du sable ordinaire''[479].

En revenant aux projets étudiés au titre de ce travail de recherche, et à travers l'analyse des résultats obtenus des différentes enquêtes réalisées avec les chefs de ménages, il nous a été donné de constater l'existence d'une distinction dans la satisfaction de ces ménages par rapport aux matériaux de construction utilisés en phase des travaux de gros œuvres d'une part, et ceux utilisés en phase des travaux de seconds œuvres.

- **Travaux gros œuvres :**

Les ménages enquêtés que ce soit dans les projets des GGP ou ceux des PMP, sont presque tous d'accord de la médiocrité des matériaux utilisés, notamment les briques (infiltration de eaux au cours des pluies, pas d'isolation thermique ni phonique, …etc.), et ce en raison de l'utilisation des mêmes sources d'approvisionnement et la ''standardisation de l'imperfection'' dans la production des matériaux de construction destinés à la production de ce type de logement.

Le même constat, peut être fait en ce qui concerne la qualité basse de gamme des produits de carrières (notamment pour le sable), ce qui impacte négativement la qualité des caractéristiques mécaniques des ouvrages en Béton armé (poteaux, poutres, dalles, …etc.), ainsi que leur imperméabilité. Cette réalité est trahie notamment par la souffrance des habitants des logements situés au 4ème étage (dernier étage en général) des infiltrations des eaux de pluies, accentuées par la non-conformité de la pose des complexes d'étanchéité aux normes techniques en vigueur.

Les visites et enquêtes effectuées sur les chantiers en cours de production des logements sociaux, nous ont permis de constater l'utilisation de béton ayant une ouvrabilité importante (béton très fluide), qu'on mesure à l'aide du **Cône d'Abrams** (qui permet de caractériser la classe du béton et sa maniabilité). En effet, pour augmenter la maniabilité du béton et gagner en termes de temps de mise en œuvre les ouvriers procèdent à l'ajout excessif de l'eau au lieu d'utiliser des adjuvants préconisés à cet effet, en raison de leur cherté, ce qui affaiblie la qualité et la résistance du béton. Le résultat attendu de ces agissements est la cause immédiate des fissurations et des dégradations de l'ossature des bâtiments en plus des infiltrations constatées de façon générale dans plusieurs projets de ce genre.

- **Travaux seconds œuvres :**

En relation avec les travaux des lots seconds œuvres : Electricité, Alimentation en eau potable (AEP) et Plomberie sanitaire, Menuiserie Métallique, Aluminium et Bois, Peinture, Revêtement du sol et murs et Protection contre les Incendies, les ménages enquêtés dans les projets des GGP sont en majorité tous d'accord de la médiocrité de ces prestations.

En effet, pour les travaux d'électricité, AEP et de plomberie, on cite souvent le sous dimensionnements des câbles électriques et le manque d'étanchéité des canalisations d'adduction en eau potable, en plus de la qualité de ces canalisations qualifiées de bas de gamme. Les installations sanitaires, d'après les ménages sont à peines utilisables (souvent les sièges des toilettes, receveurs douches, éviers et lavabos sont de taille réduite et de qualité très moyennes).

En ce qui concerne les travaux de peinture, selon ces mêmes ménages, il est souvent nécessaire de la refaire avant de s'installer dans ces appartements, car pendant le temps qui s'écoule entre la fin des travaux et la livraison des appartements la peinture, en raison de sa

[479] L'Economiste, Petit miracle pour les matériaux de construction. Edition N° :3631 Le 06/10/2011.

modeste qualité, en prend un coup. La même chose peut se dire avec un degré moindre pour la Menuiserie Métallique, Aluminium et Bois, dont la qualité est souvent qualifiée d'entrée de gamme, ce qui fait que les problèmes avec ses équipements ne tarderont pas à se faire sentir après le déménagement vers le nouveau logement social formel.

Pour les installations contre les incendies, les habitants se disent presque satisfait, parce que peut-être dans tous les projets enquêtés il n'y avait jamais eu besoin, dieu merci, pour les mettre à l'épreuve.

Paradoxalement, en ce qui concerne les habitants des projets réalisés par les PMP, les ménages se disent moyennement satisfaits à satisfaits par les équipements apparents : Menuiserie Métallique, Aluminium et Bois, installations sanitaires (sièges des toilettes, receveurs douches, éviers et lavabos).

En outre, pour les équipements enterrés : Electricité, Alimentation en eau potable (AEP) et Plomberie et protection contre les incendies, le niveau de satisfaction des ménages des projets des PMP est à peine s'elle dépasse celle des ménages occupants les projets des GGP.

Or, la dotation des projets des PMP d'un certain nombre d'équipements supplémentaires fait que les habitants de ces derniers, sont plus satisfaits des lots seconds œuvres que leurs semblables dans les projets des GGP. Il s'agit entre des terrains de sports, des emplacements de parking (notamment au sous-sol), la dotation des immeubles de logements sociaux d'ascendeur et les espaces de jeux réservés aux enfants qui rendent les projets des PMP plus satisfaisants.

Si ces équipements supplémentaires sont prédestinés à satisfaire les besoins des ménages et augmenter l'attraction des projets des PMP, il ne faut pas négliger que c'est aussi un moyen efficace pour les promoteurs concernés pour convaincre les acquéreurs de l'application des sommes supplémentaires de ''noir'' encaissées sur l'achat de leurs appartements. Les PMP bénéficient également de la situation de leurs projets et du nombre d'acquéreurs insatisfaits des projets des GGP qui se dirigent tels des consommateurs '' **homo economicus** ''[480] stratégiques, vers leurs projets.

3.4 Frais engagés pour rendre le logement plus habitable

En relation avec le point précédent et comme réponse de la part des ménages à leur insatisfaction partielle ou quasi-total de leur logement, habiter les logements sociaux formels nécessite de mettre en place des frais supplémentaires par les ménages en plus du prix d'acquisition, afin d'améliorer leurs conditions d'habitation.

Les investigations que nous avons menées avec les ménages des projets étudiés, nous ont permis de stratifier les classes des dépenses effectuées par les différents ménages par projets étudiés selon le montant des frais engagés dans le but de rendre le logement plus habitable et plus confortable. Les résultats obtenus sont récapitulés dans le tableau ci-après :

Tableau N°50 : Moyenne des frais engagés pour rendre le logement habitable au cours de la première année de son acquisition

[480] www.wikipèdia.com. L'**Homo œconomicus** (ou L'**Homo economicus :** *homme économique* en latin, par imitation des dénominations employées en paléoanthropologie) est une représentation théorique du comportement de l'être humain, qui est à la base du modèle néo-classique en économie : il est rationnel. L'origine de cette expression est incertaine. On la trouve chez Pareto en 1906 lorsqu'il distingue action logique et action non logique, mais elle a peut-être été employée auparavant. John Stuart Mill évoquait déjà au début du XIX^{e} siècle la notion d'homo œconomicus, comme le signale Joseph Persky dans *Rétrospectives : The Ethology of Homo Economicus. Visité le 20/09/2022.*

N° Projet	Intitulé du Projet	Part des différentes tranches en DHS			
		<10 000	Entre 10 000 et 30 000	Entre 30 000 et 50 000	>50 000
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche). Mehdya**	**18%**	**52%**	**25%**	**5%**
2	**Projet Résidences du Golf. Kenitra**	**12%**	**47%**	**36%**	**5%**
3	**Projet Nassim Al Bahr VI. Kenitra**	**32%**	**60%**	**8%**	**0%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	28%	60%	12%	0%

D'après ces résultats, les ménages investissent de façon disparate dans l'entretien et l'amélioration de leurs logements sociaux, ce qui implique d'une part la forte volonté de ces derniers d'améliorer leurs conditions d'habitation à l'intérieur du logement, et de l'autre le degré d'insatisfaction des habitants de leur logement livré.

Cette incompatibilité des résultats obtenus entre les deux niveaux de projets, nécessite de distinguer dans l'analyse entre les deux catégories de promoteurs immobiliers, à savoir :

- **Pour les projets des GGP:** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets d'Alliances Darna et d'ADDOHA, ont montré que :

    - 12 % à 18%, (respectivement à Addoha et à Alliances Darna) des ménages des deux projets sont résignés de garder l'état initial de leurs logements, puisqu'ils n'investissent pas plus de 10 000DHS pour son amélioration, ce qui ne signifie pas qu'ils en sont satisfaits, mais qu'ils n'ont pas assez de moyens financiers pour opérer plus d'amélioration. Les travaux opérer, s'arrêtent à la refonte de la peinture en plus de quelques réparations de l'électricité et de la plomberie;

    - Entre 47% et 52%, c'est-à-dire environ la moitié des ménages des deux projets ont déclaré avoir dépensé un montant compris entre 10 000 DHS et 30 000 DHS pour l'amélioration de leurs conditions d'habitat. Ces travaux concernent : la réparation de la plomberie ou sa refonte totale, installation de lustrerie, plâtrerie en plus de la peinture. En général, il s'agit de ménages ayant un revenu moyen leur permettant de payer la traite et d'épargner une part de leur salaire pour l'amélioration de leurs conditions de vie;

    - Entre 25% des ménages au projet Alliances Darna et 36% au projet d'Addoha, ont dépensé un montant allant de 30 000 DHS à 50 000 DHS, pour redonner plus de vitalité à leur logement. Il s'agit en général de logements secondaires ou d'appartement acquis par des MRE ayant suffisamment de moyens financiers pour l'amélioration de leurs logements. Les travaux opérés vont de la refonte de la plomberie, remplacement du câblage électrique, refonte de la menuiserie aluminium et installation de lustrerie, réalisation de travaux de plâtrerie, remplacement des sanitaires, et la refonte de la peinture décorative;

    - Finalement, un pourcentage minimum ne dépassant pas 5% des ménages des deux projets, ont déclaré dépasser le plafond de 50 000 DHS de dépenses, pour

l'entretien de leur logement et l'amélioration de son niveau d'esthétique et de confort : en plus des travaux cités au point suivant, ils ont procédé au remplacement des installations sanitaires (receveur douche, évier, lavabo,…etc.) et de la table de travail de la cuisine en en insistant sur un niveau de qualité au dessus de la moyenne. Ce sont en général des ménages de la classe moyenne et aisée en plus de résidents marocains à l'étranger ayant suffisamment de moyens fiennaciers pour l'amélioration de leur espace habitable.

- **Pour ce qui est des projets des PMP:** les enquêtes menées avec les chefs de ménages des projets NASSIM AL BAHR VI à Kenitra et JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ, ont montré que:

    - 28 % à 32% des ménages des deux projets (respectivement au projet JNANE AZZAHRAE à AIN ATIQ et au projet NASSIM AL BAHR VI à Kenitra) n'investissent pas plus de 10 000DHS, pour l'amélioration de leur logement. Ce sont en partie des ménages en manquent de moyens financiers se contentent de son état initial avec quelques interventions ponctuelles s'arrêtant à son retapage en peinture en plus de quelques réparations de l'électricité et de la plomberie. De l'autre, il s'agit de ménages qui se déclarent vraiment satisfait de son état de livraison, ne nécessitant pas d'entretien;

    - 60% des ménages des deux projets ont déclaré avoir dépensé un montant compris entre 10 000 DHS et 30 000 DHS pour l'amélioration de leurs conditions d'habitat. Ces travaux concernent: des réparations de la plomberie, installation supplémentaires de spots électriques et de lustrerie, travaux de plâtrerie en plus de réalisation de peinture décorative et le l'installation de placard supplémentaires. Il s'agit de ménages ayant suffaisament de moyens financiers pour l'amélioration de leurs conditions de vie;

    - Entre 8% des ménages au projet NASSIM AL BAHR VI à Kenitra et 12% au projet JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ, ont déclaré avoir mis en place un montant de 30 000 DHS à 50 000 DHS, pour améliorer leur logement. En général, ce sont des logements secondaires ou d'appartements occupés par des ménages ayant suffisamment de moyens pour l'amélioration de leurs logements. Les travaux opérés vont du renouvellement de quelques équipements sanitaires et de la plomberie sanitaire (lavabo, évier, receveur douche, robinetterie,…etc.), à l'amélioration de l'installation électrique par le remplacement du câblage électrique sous-dimensionné et installation de lustrerie, refonte de la menuiserie aluminium et bois, pose de grille de défenses (portes d'entrée et fenêtres) et réalisation de travaux de plâtrerie, remplacement des sanitaires, équipements des cuisines et la refonte de la peinture décorative;

    - Finalement, il n'est pas étonnant qu'aucun ménage n'a déclaré avoir dépensé plus de 50 000DHS, dans les deux projets pour l'amélioration de l'état de son logement, ce qui ne signifie pas un manque de moyens financiers, mais une absence de nécessité justifiée pour investir tant d'argent pour l'amélioration du logement social formel acquis, d'après les ménages interviewés.

Il en ressort en général, en opérant une comparaison par strates des dépenses, que l'état des logements produits par les GGP est le moins satisfaisant en comparaison avec celui des

PMP. Mais malgré ce constat on remarque qu'ils connaissent une mobilisation de fonds de moindre importance en raison du taux des logements vacants qu'ils abritent d'un côté, et grâce à la faiblesse des capacités financières des ménages qui les habitent par rapport aux ménages des PMP de manière générale.

En outre, les résultats obtenus montrent que le logement social formel, quel que soit son producteur : GGP ou PMP, nécessite dans plus de 50% des cas un investissement supplémentaire pour le rendre vivable (entre 10 000 et 30 000DHS). Cet investissement peut atteindre dans les produits des GGP 50 000 DHS chez plus de 25% des acquéreurs constitués dans la plupart des cas de MRE et d'acquéreurs de logements secondaires issus des classes sociales moyenne à aisée.

4 Conclusion

La satisfaction des ménages résidant dans les logements sociaux vis-à-vis de leur espace habitable, c'est-à-dire les parties privatives des logements sociaux est un indicateur difficile à mesurer. En effet, l'évaluation de cette satisfaction repose d'après l'étude que nous avons menée sur plusieurs points : la qualité des constructions, les dimensions des pièces constituant le logement, le niveau de confort qu'offre le ce dernier, ainsi que la capacité du logement à satisfaire les besoins de ses habitants.

Cette attitude puise son origine de la notion de ''haqq'' qui résume un ''aspect central de la perception qu'ont les Marocains des relations sociales''[481]. Il s'agit d'une notion relationnelle qui implique notamment le sens du devoir et de l'obligation, qui est une partie intégrante de toute relation sociale.

Ainsi, lors de ce chapitre, nous avons essayé de traiter ces différents points et de mener une comparaison entre les résultats obtenus, des enquêtes réalisées dans les projets étudiés, selon une différenciation par catégorie des producteurs des logements sociaux formels (GGP ou PMP).

Concernant, les dimensions des logements offerts aux acquéreurs dans le cadre des politiques publiques de logements sociaux formels, nous avons pu relever que les logements réalisés par les PMP sont plus favorables aux ménages qui les occupent et satisfissent d'une façon générale leurs besoins, contrairement aux logements réalisés par les GGP qui sont moins satisfaisants, vu le fait qu'ils se contentent d'offrir à leurs acquéreurs des superficies de logements et par la suite des pièces très optimisées se situant à la limite des standards réglementaires.

D'autre part, le niveau de confort qu'offre un logement social formel, en relation avec la qualité des matériaux de construction utilisés, nous a permis de relever une insatisfaction quasi générale prononcée par une large frange des ménages habitant ces logements. L'agressivité du discours des ménages interviewés ''est encore plus nette, et les motifs d'insatisfaction ne sont plus de l'ordre de la référence mais de l'ordre d'accusation « objective » d'incurie''[482]. Néanmoins, il faut remarquer l'avantage en termes de satisfaction enregistré, notamment en matière des matériaux et installations des seconds œuvres, chez une part des ménages des projets des PMP par rapport à leurs semblables des GGP.

L'insatisfaction généralisée est trahie par l'importance des frais moyens engagés par les ménages habitant les projets des GGP par rapport aux montants engagés par les ménages des projets des PMP au cours de leur première année d'acquisition du logement, pour l'amélioration et l'entretien de leurs logements.

L'importance des montants engagés par certains ménages pour rendre leur logement plus convivial, ouvre grand ouvert les portes du débat sur plusieurs questions majeures :

[481] Rachik H., Le proche et le lointain. Un siècle d'anthropologie au Maroc, éditions parenthèses / m m s h, 2012. P.219.
[482] NAVEZ-BOUCHANINE F., Habiter la ville marocaine. L'Harmattan. Paris. 1997. P 47.

- La première : ne faut-il pas voir dans ces frais engagés un signe de glissement de l'offre en termes de logements sociaux formels vers une frange d'acquéreurs (plus aisée) autre que celle ciblée par les politiques publiques en matière de logements sociaux formels (classe sociale défavorisée) ?

- La deuxième : les frais engagés pour l'amélioration de l'état des logements sociaux formels ne sont pas un corollaire de la médiocrité du produit social de logement ?

Dans tous les cas, et quelle que soit la réponse, ce qui est sûr est que le produit logement social formel dans sa forme actuelle, surtout dans les projets enquêtés, reste un produit nécessitant un effort considérable de la part de ces constructeurs afin de satisfaire les besoins de la population ciblée. En effet, avec l'offre abondante de la part des promoteurs immobiliers, en course effrénée pour bénéficier des avantages de ce créneau du marché de logement bénéficiant de l'impulsion des politiques publiques de l'Etat, les lois du marché permettent amplement aux acquéreurs d'être de plus en plus exigeants.

Conclusion de la deuxième partie

Les enquêtes menées au titre de cette partie ont concerné les ménages habitants les logements sociaux formels, depuis le début de leur chemin de combattant pour accéder à un logement social formel jusqu'à sa livraison par les promoteurs immobiliers, en passant par une lecture critique sur les modalités de financement.

En outre, la stratification des bénéficiaires par niveau de revenu nous a permet de mettre en exergue les glissements du logement social formel, comme produit destiné aux couches à faible revenu vers des ménages de revenu supérieur. L'analyse de ce point nous a permis de relever les multiples défis que rencontrent les ménages à faible revenu pour accéder à un logement social, notamment à cause de la pratique du ''noir'' chez les PMP. La situation des projets et leur éloignement des bassins de vie et d'emploi des populations cibles constitue un véritable frein à l'accession de ces couches sociales à la propriété et montre encore une fois le décalage entre les discours officiels et la réalité sur le terrain concernant l'accès à la propriété en tant que droit de tous les citoyens.

D'un autre côté, nous nous sommes intéressés à la question de la transition des ménages vers leurs logements sociaux formels acquis, est à ce que constitue ce changement d'habitude et de lieu de vie, comme contraintes nouvelles liées au changement du lieu de vie : copropriété, éloignement du lieu du travail et accès aux équipements de proximité de base.

Cependant, les enquêtes menées ont montré que les ménages dans les différents projets enquêtés trouvent des difficultés face à la gestion des espaces communs et à leur entretien. On note que la gestion des espaces communs dans les projets des GGP est plus problématique que dans les projets des PMP. L'absence d'éclairage dans les escaliers, lors des enquêtes terrain, est une question récurrente que nous avons rencontrée dans les projets des GGP, ce qui montre l'état de la gestion des espaces de copropriété dans ces projets.

D'un autre côté, les distances de parcours et temps de recours prolongés aux équipements de bases que les ménages sont obligés de supporter, en raison de la faiblesse de couverture en moyens de transport en commun des projets de logements sociaux formels et la faiblesse de la trame viaire de desserte des nouveaux projets, montrent à quel point la transition vers ces nouveaux projets peut être pénalisante pour un grand nombre de ménages.

En effets, il faut noter qu'en raison de la situation des projets des PMP, les ménages qui y résident considèrent que leurs distances à parcourir entre leur milieu de résidence et leur lieu travail est quasi-inchangée, sinon connaissent une faible amélioration. Ceci est dû au fait que ces projets sont mieux situés sur des voies de circulation de fort trafic, bien desservis en moyens de transport en commun et privés, en plus de leurs implantations près de zones urbains pourvoyeuses d'emplois (zones industrielles, quartiers administratifs, services, …etc.).

Ainsi, et en relation toujours avec la transition vers les projets de logements sociaux formels, il serait déplacé à notre sens de dire que les ménages sont tout à fait satisfaits de leurs conditions de vie nouvelles. Par conséquence, cette insatisfaction pose beaucoup de défis tant pour les promoteurs immobiliers, que pour les pouvoirs publics qui se manifestent dans l'accompagnement des nouveaux résidents des projets de logement social formel dans leur transition qui doit être moins pénible qu'elle l'est actuellement.

De ce fait, il serait plus efficient d'accompagner effectivement les ménages de ces opérations pendant la première année de leur installation en attente de leur familiarisation avec la gestion des espaces de copropriété, de leur offrir un minimum d'équipements de proximité en les intégrant dans la réalisation du projet à la charge du promoteur immobilier et/ou des administrations de tutelle en plus de la production de logements qui ne soient pas très loin des bassins d'emploi pour garantir plus de réussite au opérations de logements sociaux formels.

Par ailleurs, et en relation avec la satisfaction des ménages face à leur logement social formel livré, il nous a été donné de constater en relation avec les dimensions des logements offerts aux acquéreurs, que lesdits logements réalisés par les PMP sont plus vastes et plus favorables à une meilleure qualité de vie des ménages que ceux des GGP moins satisfaisants d'après les investigations menées auprès des habitants des projets enquêtés.

Pour ce qui est du niveau de confort qu'offre les logements sociaux formels, lié à la qualité des matériaux de construction utilisés, nous avons noté une grande insatisfaction des ménages, avec un avantage une fois de plus pour les projets des PMP par rapport à leurs semblables des GGP, notamment en matière des matériaux et installations de seconds œuvres.

A la lumière de qui précède, il serait légitime de se poser la question épineuse suivante :

En relation avec l'insatisfaction remarquable des ménages, notamment dans les projets étudiés, en relation avec la production de masse des logements sociaux formels, quels sont les véritables bénéficiaires des politiques publiques en la matière, destinées à priori à l'encouragement des couches sociales défavorisées à accéder à la propriété d'un logement leur garantissant une vie décente ?

La réponse à cette question, et à tant d'autres sera l'objet de la partie suivante.

Partie N° 3 : les politiques publiques en matière de logement social formel : à qui profitent-elles ? Et quel impact sur l'espace urbain ?

Introduction de la 3ème Partie

Suite aux deux premières parties de ce travail de recherche, nous allons essayer de présenter une analyse des avantages, de diverses natures, destinées à la production et à l'acquisition des logements sociaux formels (mobilisation des réserves publiques foncières, avantages fiscaux et financement), notamment ceux destinés au secteur privé de la production de ces logements, pour inciter les promoteurs immobiliers à accompagner l'Etat dans ses efforts de résorption du déficit en logement et la réalisation d'une offre préventive destinée aux besoins nouveaux.

En effet, à l'occasion de chaque loi des finances, l'Etat renforce le dispositif en matière d'incitations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers, pour rendre le secteur immobilier plus rentable et plus attractif aux capitaux. Ces incitations fiscales nourrissent des débats chauds entre les économistes, observateurs spécialisés et décideurs d'une part, et les fédérations des promoteurs immobiliers de l'autre, sur la pertinence économique et sociale de ces avantages fiscaux et les inconvénients de cette fiscalité, en tant que manque à gagner pour l'économie nationale.

Ce ''manque à gagner''[483] se présente sous forme de dérogations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers privés, afin d'assumer une part de la responsabilité que doit supporter l'Etat dans l'offre d'un logement décent à tous les citoyens, malgré les risques que cela induit pour les autres secteurs productifs et sur l'économie nationale en général.

Certes, les dérogations fiscales baissent la pression fiscale sur les promoteurs immobiliers qui s'inscrivent dans la concrétisation de la politique de logement social, mais aussi elles devraient en principe faire basculer une partie du secteur informel de la production du logement vers le secteur formel et atténuer par la même occasion le phénomène de l'évasion fiscale. Or, la place importante qu'occupe le secteur informel et la filière non structurée de production du logement dans l'économie nationale, comme on l'a déjà vu dans la première partie de ce travail de recherche, nous pousse à imaginer l'importance de l'évasion fiscale au Maroc[484]. D'où, l'intérêt que doit générer l'intégration du secteur informel dans l'appareil formelle, ce qui se traduira par une amélioration des recettes de l'Etat.

Les différents rapports élaborés par la Direction Générale des Impôts sur les dépenses fiscales depuis 2005 font ressortir une quarantaine[485] de dispositions dérogatoires spécifiques au secteur de l'immobilier. L'évaluation du coût du manque à gagner pour le budget de l'Etat de ces dispositions incitatives tous secteurs d'activités confondus relève près de 27.83 milliards de DHS par an, soit 2.3% du produit intérieur brut (PIB) en 2020[486]. Au titre de cette même année, le secteur de l'immobilier représente près de 20.9% de l'ensemble de ces dépenses, soit l'équivalent de 5830MDHS. D'où l'intérêt de présenter une lecture critique de la destination des dépenses fiscales au profit de l'activité immobilière.

Ensuite, l'étude des dépenses fiscales doit, dans un second lieu, nous interpeler afin d'examiner la question du profit financier réalisé par les promoteurs immobiliers dans le cadre des opérations de production des logements sociaux formels, surtout en relation avec la

[483]Conseil de la Concurrence (CC) : « Encourager des secteurs au détriment d'autres, risque d'induire une mauvaise allocation des ressources, notamment en drainant les investissements vers des secteurs peu productifs mais relativement plus rentables parce que largement subventionnés. En plus, ces dérogations constituent un obstacle devant l'élargissement de l'assiette et l'amélioration des recettes fiscales, deux conditions nécessaires pour pouvoir envisager une baisse des taux et donc de la pression fiscale sur les contribuables ». Rapport de 2013. P 128.

[484] CC, Rapport 2013. Page 128.

[485]Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générale des Impôts. Rapports sur les Dépenses fiscales pour les années : 2005 jusqu'en 2022.

[486]Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générale des Impôts. Rapport sur les Dépenses fiscales de l'année 2016.

polémique au tour de ce sujet. Si les promoteurs continuent à prétendre que le logement social formel n'est pas assez rentable, les rapports dressés à travers des études spécialisées commandées par le MHUAE et par le ministère des finances ne sont pas du même avis. De surcroit, la question du profit n'est pas seulement intéressante pour les raisons déjà citées, mais surtout parce qu'il est d'une importance capitale pour nous de voir comment les promoteurs immobiliers engagés dans les projets de LSF font-ils pour tirer autant de profit sur un segment de logement ou la constitution et tous les intrants sont serrés aux strict minimum.

D'autre part, sous l'effet des politiques publiques en matière de logement social formel beaucoup de projets ont vu le jour dans leur sillage, ce qui rend très intéressant de voir l'impact de ces projets sur de point de vue urbanistique, paysager ainsi que sur le plan d'implantation et de réalisation des équipements de proximité. Ces derniers sont considérés comme l'épine dorsale de chaque opération d'habitat, car c'est au tour deux que tourne la vie quotidienne des habitants présumés de ce genre de projets.

Cependant, et pour pouvoir vérifier les questionnements précédents, nous partirons des projets de notre cas d'étude (Le Grand Kenitra). Ainsi, cette partie se déclinera sous forme de trois axes majeurs :

1. Analyse des incitations fiscales en faveur de l'accès au logement social formel : qui en profite réellement ?
2. Essai d'évaluation du profit lors de la production du logement social formel : vers une compréhension de l'engouement vers ce créneau de logement
3. Analyse sociologique de l'impact des projets de logement social formel sur l'espace urbain de point de vue urbanistique, paysager et équipements de proximité

Chapitre N°7: Les incitations fiscales dans le cadre des politiques publiques d'accès au LSF : à qui profitent-ils réellement ?

1 Introduction

Pour rappel, le logement social formel est un créneau de production de logement dont la plus grande caractéristique réside dans le fait qu'elle est principalement construite par l'Etat, et ce par 'la promulgation de mesures administratives particulières favorisant tel ou tel client potentiel. Il faut ainsi noter que ces mesures sont influencées indirectement par les constructeurs de ces logements (promoteurs immobiliers) à travers leur organisation de lobbying.

En outre, le modèle bureaucratique d'adoption des mesures fiscales actuel en faveur de l'accès au logement social formel réside dans l'interaction entre deux forces antagonistes orientée sur deux prises de positions distinctes au sein du ''champ bureaucratique''[487] : l'aide à la pierre (Ministère chargé du secteur de l'habitat et les organismes sous sa tutelle liés au développement du logement social formel) et l'aide personne (ménages bénéficiant des mesures incitatives destinées aux couches à faible revenu pour promouvoir leur accès à un logement décent). De ce fait, la politique du logement social formel a été l'un des premiers terrains d'affrontement entre la politique sociale (associée au socialisme et collectivisme) et ''libéralisme''[488].

D'une part, il est à mentionner que la compétition entre les producteurs du logement social formel (promoteurs immobiliers) prend souvent la forme d'une ''compétition pour le pouvoir sur le pouvoir de l'Etat''[489]. Ainsi, afin de modifier les rapports de force dans ce champ de production, les promoteurs immobiliers dominées peuvent exercer des pressions pour que l'Etat modifie le jeu en leur faveur. En effet, plus qu'un arbitre ou un gardien, l'Etat contribue véritablement par ce moyen à la construction de la demande et de l'offre (voir le premier chapitre, notamment la section sur l'offre et la demande). Ainsi, la notion de ''conversion qui signifie que l'Etat doit favoriser la restructuration de certaines activités économiques par aide technique et financière, facilitant par exemple le regroupement d'entreprises ou des investissements dans des secteurs porteurs''[490], trouve dans les dépenses fiscales tout sa signification. D'autre part, l'acquéreur en tant ''qu'homo œconomicus''[491], est défini comme étant l'agent économique qui respect trois axiomes : celui de la transitivité, de la complétude et de la non-satiété.

De ce qui précède, il est à noter que le langage anthropologique économique de Pierre BOURDIEU[492] emprunte à l'économie nombre de ses notions de base, constat confirmé par la faite qu'il a investi ce champ disciplinaire dans l'un de ses ouvrages consacrés à l'analyse des structures sociales de l'économie cité ci-dessus. A ce titre, il affirme dans cet ouvrage que ''le

[487] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 150.
[488] Ibid. P 188.
[489] Ibid. P 312.
[490] DUMONT G.F. : l'aménagement du territoire : objectifs, acteurs, modalités. EDITIONS D'ORGANISATION, 1994. P 23.
[491] Homo œconomicus, (ou homo economicus signifiant l'homme économiques en latin) est une représentation théorique du comportement de l'être humain, qui est à la base du modèle néoclassique en économie …. L'homme économique est considéré comme rationnel et maximisateur en économie. Définition extraite du site : www.wikipédia.org Visité le 06/10/2022
[492] Robert Boyer, l'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU, Le Seuil| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P. 65.

champ de l'économie n'est que l'un des domaines par rapport auxquels se structurent l'action et les conflits''[493].

Dans cet élan P. BORDIEU, inspiré de la problématique des choix rationnels a considéré que ''l'intérêt économique n'est pas l'équivalent général des intérêts qui se déploient dans les divers champs''[494], ce qui constitue une ''différence fondamentale avec les recherches sociologiques. Cependant, si les données de l'observation ne cadrent pas avec les données de la théorie, c'est du fait de quelques ''irrationalités des agents ou incomplétudes des marchés''[495].

Or, la rationalité de l'acteur économique (pour nous ici le promoteur immobilier et l'acquéreur) est un construit social, qui met en exergue la question du temps historique qui est ''au cœur de la construction de l'agent économique, comme le souligne la définition même de l'habitus chez Bourdieu''[496].

Par ailleurs, l'action du duo promoteurs immobiliers – acquéreurs nécessite un arbitrage entre les intérêts des uns et des autres, rôle qui ne peut être joué que par l'Etat (pouvoirs publics). Ainsi, ''l'action des pouvoirs publics rend possible l'institution du marché ''[497] par l'intervention de l'Etat considérée préjudiciable. Cet interventionnisme étatique donne au ''capitalisme étatique''[498] tout son sens. En outre, Pierre Bourdieu s'intéresse '' au déplacement des frontières''[499] et relations entre champs sous l'effet des luttes internes, (Etat-Promoteur-acquéreurs). Il est d'autant plus remarquable de noter une convergence quant à ''l'hypothèse du rôle central du politique''[500], tant constitutive de l'identité sociale d'un groupe que garant des compromis institutionnels qui sont au cœur des modes de régulation. De facto, ''l'articulation avec le politique est essentielle''[501], aussi bien pour comprendre le fonctionnement d'un champ ou les caractéristiques d'un mode de régulation que pour en analyser les crises.

Cependant, la production du logement au Maroc, à la lumière de l'état que nous avons dressé jusqu'ici dans le cadre de ce travail de recherche, est passée par des étapes de haute et de basse production pour plusieurs raisons. L'une des raisons les plus importantes est que les promoteurs immobiliers, de la même façon que le capital ne se dirige que vers les créneaux les plus sûrs de profit. Et par analogie, les acquéreurs sont toujours en quête d'un toit qui répond à leurs besoins et à un prix abordable respectant leurs capacités financières.

Ainsi, l'Etat, par période en jouant son rôle de régulateur, essaye de garder une productivité en matière de logement minimum sur le marché à même de répondre aux besoins d'un nombre important de la population, notamment ceux appartenant aux couches sociales les plus défavorisées.

Pour ce faire, L'Etat essaye à travers son outil de gestion des finances publiques, en l'occurrence ''le budget de l'Etat'', à l'occasion de sa préparation, d'injecter un certain nombre de mesures capables de booster à la fois l'offre de logement, par des mesures fiscales en faveurs des promoteurs immobilières les encourageant à produire plus de logements, notamment en faveur des couches sociales à faible revenu, et de l'autre par des mesures

[493] Ibid. P.66
[494] Ibid. P.66
[495] Robert Boyer, l'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU, Le Seuil| « Actes de la recherche en sciences sociales » 2003/5 n° 150. P.67
[496] Op cit. P.67.
[497] Ibid. P 68.
[498] Ibid. P 68.
[499] Ibid. P 75.
[500] Ibid. P 78.
[501] Ibid. P 78.

fiscales en faveur des acquéreurs pour les soutenir dans leurs efforts d'acquisition d'un logement.

Depuis l'entrée en vigueur du dispositif mis en place par l'Etat marocain en faveur de l'accès au logement social formel et l'encouragement de la production de logement en faveur des strates défavorisées de la société, il n'est pas surprenant de voir les différents intervenants dans la concrétisation des politiques publiques en la matière se demander à quel point les efforts de l'Etat sont dirigés vers les populations ciblées.

D'une autre manière, la question récurrente que se posent les départements représentant les pouvoirs publics, spécialistes de la question de logement social et populations (contribuables) en général à travers leurs différentes strates est : quel est le véritable bénéficiaire des politiques publiques en matière de logement social formel ? Pour répondre à cette question, il convient d'examiner le degré de bénéfice de ces politiques par les promoteurs Immobiliers et les acquéreurs. C'est-à-dire, voir comment se partage les fonds que représentent les incitations fiscales consenties par l'Etat entre les producteurs ou promoteurs immobiliers et les ménages acquéreurs des logements subventionnés ?

Plusieurs études ont été menées pour tenter de jeter plus de lumière sur cette question d'incitations fiscales. Mais les résultats de ces études ne sont pas vus du même œil, que ce soit au niveau des promoteurs immobiliers que chez les différents intervenants dans la production de ces logements sociaux formels ou même chez les populations ciblées.

Dès lors, dans ce chapitre nous tenterons de mettre en exergue les incitations fiscales comme moyen d'action de l'Etat en faveur de la dynamisation du secteur immobilier, notamment en matière de production des logements sociaux formels, à travers une approche socioéconomique basée sur l'interprétation des différents rapports et études officiels élaborés par les pouvoirs publics se rapportant à cette question.

Et suite à la décortication des rapports annuels relatifs aux dépenses fiscales depuis 2005, présentés lors de la préparation des budgets annuels de l'Etat, nous allons faire une lecture critique des incitations fiscales en faveurs de l'activité immobilière. Puis nous allons questionner la part des promoteurs immobiliers et des ménages-acquéreurs des logements sociaux formels dans les aides de l'Etat destinées à l'encouragement de ce type de logement.

Enfin, et pour boucler notre analyse, il s'agira de voir comment les promoteurs immobiliers ont-ils riposté contre les rapports officiels en matière d'incitations fiscales en opérant un examen détaillé de l'étude qu'ils ont élaboré sur le dispositif fiscal mis en place en faveur des acquéreurs et des promoteurs immobiliers engagés dans la production du logement social formel.

2 Présentation du dispositif des incitations fiscales en faveur de l'activité immobilière

2.1 Les incitations fiscales : naissance et définition

Depuis les années 80, au fil des années, et en vue de soutenir certaines activités ou certaines catégories sociales, il s'est avéré que la politique fiscale incitative suivie par l'Etat devrait évoluer, pour des raisons de transparence et d'efficacité, vers une approche axée sur l'évaluation des efforts consentis par la collectivité sous forme de Dépenses Fiscales ou de

Dépenses Budgétaires en **''faveur de l'accès au logement''**[502], en vue de mettre en œuvre une démarche d'encouragement sélective et ciblée au profit des populations défavorisées.

A cet effet, les dérogations fiscales adoptées interviennent sur plusieurs niveaux, surtout :

- Sur le plan de l'assiette fiscale à travers des exonérations totales ou partielles, des déductions d'impôts, …etc. ;
- Au niveau de la structure des taux d'imposition sous forme de taux préférentiels accordés à certaines activités ;
- En matière de trésorerie par le biais des taxations différées, des reports d'imposition, des déductions immédiates, des amortissements dégressifs.

De ce fait, les dérogations fiscales représentent un enjeu budgétaire important, constituent un manque à gagner pour le budget de l'Etat et leur effet sur ce dernier est comparable à celui des dépenses publiques. C'est la raison pour laquelle, elles sont appelées dépenses fiscales ou subventions fiscales ou aides fiscales. Cette qualification les placent plus qu'étymologiquement dans une approche comparative avec les dépenses budgétaires directes.

En outre, il convient de préciser que ne sont assimilées à ce type de dépenses que les dispositions fiscales qui s'écartent d'un régime fiscal de référence préalablement défini. Le système fiscal de référence regroupe les régimes fondamentaux des différents impôts, souvent désignés sous le vocable ''droit commun''. Les dépenses fiscales représentent alors : les écarts quantifiés par rapport au référentiel admis, comme autant de manque à gagner consenti par la collectivité.

A ce titre, il est nécessaire d'évaluer les dépenses fiscales pour qu'il soit permis d'opérer des choix en connaissance de cause et en opérant l'arbitrage dans la programmation de la dépense publique entre la **dépense fiscale (subventions)** et la **dépense budgétaire (investissement direct)**. La première préoccupation concernant le dispositif fiscal dérogatoire est la situation des finances publiques, qui devrait être élucidée par l'appréciation du coût budgétaire des dépenses fiscales, afin de réaliser une transparence financière effective du budget général de l'Etat ainsi qu'une meilleure rationalisation en matière d'allocation des ressources.

2.2 Conditions d'éligibilité aux incitations fiscales en faveur de l'accès au logement social formel pour les acquéreurs et pour les promoteurs immobiliers

2.2.1 Condition d'éligibilité des acquéreurs aux incitations fiscales

Selon les disoisitions réglementaires, les acquéreurs éligibles aux logements sociaux formels aspirant bénéficier des avantages fiscaux qui leurs sont accordés dans le cadre des politiques publiques dédiées à ce type de logment, doivent remplir les conditions suivantes :

1. Acquérir le logement social formel auprès d'un promoteur ayant conclu une convention en la matière avec l'Etat ;
2. Le compromis de vente et le contrat de vente définitif doivent être passés par acte notarié ;
3. Le contrat de vente définitif doit indiquer le prix et le montant de la TVA correspondant ainsi que l'engagement de l'acquéreur d'affecter le logement social acquis à

[502] Ministre des Finances et de la Privatisation, Direction Générales des Impôts. Rapport : Dépenses Fiscales. Octobre 2005. P 19.

son habitation principale pendant 4 ans et consentir à ce titre une hypothèque au profit de l'Etat ;

4. Fournir au promoteur une attestation délivrée par l'administration fiscale justifiant le non assujettissement à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, à la Taxe d'Habitation (TH) et à la Taxe de Services Communaux (TSC)[503].

2.2.2 Condition d'éligibilité des promoteurs immobiliers aux incitations fiscales

Les promoteurs immobiliers désirant bénificier des incitations fiscales en matière de production de logements sociaux formels peuvent être des personnes morales ou physiques relevant du résultat net réel, agissant dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, assortie du cahier des charges pour la réalisation d'un programme de construction d'au moins 500 logements sociaux formels (dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 mètres carrés et dont le prix de vente n'excède pas 250 000 dirhams HT) étalé sur une période maximum de 5 ans, à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire.

A ce titre, ils bénéficient dans le cadre de leur activité de production de logement social formel d'exonérations fiscales qui leur sont accordées aux conditions suivantes:

5. Déposer une demande d'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention. Le non-respect de cette condition entraîne la nullité de la convention ;

6. Tenir une comptabilité séparée pour chaque programme et joindre à la déclaration prévue selon le cas, aux articles 20 et 82 ou 85 et 150 du Code Général des Impôts :

a. Un exemplaire de la convention et du cahier des charges en ce qui concerne la première année ;

b. Un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque programme, ainsi que le montant du chiffre d'affaires y afférent ;

c. Un état faisant ressortir, en ce qui concerne les déclarations de la TVA, le chiffre d'affaires réalisé au titre des cessions de ces logements, la taxe correspondante et les taxes déductibles afférentes aux dépenses engagées au titre de la construction desdits logements.

A défaut de réalisation de tout ou partie du programme de construction dans les conditions définies par la convention, un ordre de recettes est émis à destination du promoteur immobilier concerné pour le recouvrement des impôts, droits et taxes exigibles, sans avoir recours à la procédure de rectification des bases d'imposition et sans préjudice de l'application des amendes, pénalités et majorations y afférentes.

3 Etat des dépenses fiscales au titre de l'accès au logement social formel d'après les rapports officiels

Suite à la crise économique mondiale et aux baisses des productions de logement, comme suite logique à l'adoption de la loi des finances 2008 (suppressions des incitations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers par l'article 19 de la loi des finances

[503] Toutefois, le propriétaire dans l'indivision soumis, à ce titre, à la TH et à la TSC, peut également acquérir ce logement.

1999/2000), l'intervention de l'Etat, en tant que régulateur du marché immobilier, était plus qu'attendue. En effet, les pouvoirs publics (ici les ministères de l'économie et des finances[504] et le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et d'aménagement de l'espace[505]) ont jugé nécessaire de lancer des études afin d'avoir une vision plus claire sur la rentabilité du secteur de la production de logement et par la même occasion étudier le volet relatif aux incitations fiscales à mettre en place afin de promouvoir la production de logements. Dans ce qui suit, nous allons essayer de présenter une lecture de certains de ces rapports, en plus du rapport annuel du Conseil de la Concurrence de 2013[506].

3.1 Rapport du Ministère de l'Economie et des Finances

Le rapport réalisé par le Cabinet américain McKinsey[507], sur demande du ministère de l'économie et des finances a dressé un état du secteur immobilier sous l'influence des aides publiques. Le rapport montre qu'entre 2003 et 2005, l'offre en matière de logement social a connu un engouement des promoteurs immobiliers privés pour la signature avec l'Etat de conventions dans le cadre incitatif de l'article 19 de la Loi des Finances 1999/2000 (59 conventions signées pour 98.000 unités). Ce constat a conduit à l'émergence d'importantes capacités de réalisation publiques et privées, on cite, à titre d'exemple, les groupes : Addoha, Alliances Darna, Jamaï, Chaâbi à côté du Holding publique Al Omrane. Ces derniers opéraient en cette période dans le cadre du programme 200 000 logements lancé en 1995.

Pour ce qui de la demande, cette période va connaitre une demande latente très importante pour le logement social, avec la solvabilisation pour la première fois d'une frange entière des ménages à bas revenus et irréguliers par l'accès au crédit acquéreur assuré par des fonds publics de garantie par le FOGARIM et les efforts de la communauté financière. La baisse marquée des taux d'intérêt et allongement des délais de remboursement va permettre également aux acquéreurs de contracter des emprunts avec des mensualités de crédit accessible.

Entre 2006 et 2008, l'offre de logement va être caractérisé par le détournement de l'intérêt des promoteurs privés, qui est dû à la dégradation de l'attractivité du segment social de logement, vers le moyen et le haut standing, en plus du tarissement des réserves foncières publiques (seulement environ 1400 ha supplémentaires mobilisés) en particulier dans les grandes agglomérations (Casablanca et Rabat), ce qui va impacter la production dans les zones les plus déficitaires et va se traduire par l'arrêt de signature de nouvelles conventions de réalisation de logement sociaux par les promoteurs immobiliers privés, voire même le gel des conventions déjà signées depuis 01/01/2008 suite à la réduction des avantages fiscaux dans le cadre de la Loi des Finances de 2008.

Du côté de la demande, on assistera à l'abondance d'une demande solvable toujours plus nombreuse dans un contexte économique favorable (listes d'attente auprès des programmes de logement social formel), avec stagnation, voire baisse de la production du fond FOGARIM essentiellement liée à l'indisponibilité des produits. Ceci va avoir comme corolaire le glissement vers le marché du social des acquéreurs traditionnels du moyen standing et intermédiaire dû à la hausse générale des prix de l'immobilier et à l'insuffisance de produits adaptés à leurs besoins.

[504] Ministre des Finances et de la Privatisation, Direction Générales des Impôts. Rapport : Dépenses Fiscales. Octobre 2005.
[505] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011.
[506] CC. Rapport annuel 2013.
[507] Il s'agit d'un rapport (Ministère de l'Economie et des Finances, Crise Internationale, Dossier Construction /Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. 09/2009) dans le cadre du comité de veille stratégique installé en février 2009 par le gouvernement pour suivre les impacts de la crise internationale sur les secteurs d'exportation marocains. Ce rapport concerne aussi le secteur du BTP et celui du logement.

Recommandations du rapport :

Pour surpasser cette crise le rapport de cabinet McKinsey, recommande entre autres :

• La mise en place d'un dispositif anti-fraude limitant la spéculation sur les logements subventionnés (pénalisation de la spéculation et taxation prohibitive des plus-values) ;

• Impulsion du secteur par des promoteurs bras-armés de l'Etat garantissant la couverture de la demande sociale tout en assurant une intensité concurrentielle optimale ;

• Dynamisation de l'offre par l'encouragement/ stimulation d'une filière de construction low cost ;

• Mise en place d'un cadre incitatif pour les promoteurs de logement social (niveau d'IS, taxes administratives, simplification des procédures.).

En outre, le rapport a distingué entre trois niveaux temporels des recommandations à retenir : à court terme, à moyen terme et à long terme.

Pour le court terme : 2010-2012

- La mise en place de solutions innovantes pour une solvabilisation maîtrisée de la demande (épargne logement, location avec option achat) ;
- Mesures pour la prévention des "défauts en chaine" :
    - Pour les Promoteurs, par l'application de la Taxe sur foncier viabilisé non bâti (1-2% de la valeur sur le marché) et taxe sur le parc neuf non vendu ;
    - Spéculateurs individuels : Surtaxation de la revente rapide du logement subventionné (30-50%).

Sur le moyen terme : 2012-2015

- Subvention de la demande, orientée sur le logement social ;
- Subvention directe de l'acquisition ;
- Baisse de la TVA ;

Et à long-terme :

Subvention de l'offre (promoteurs) : Incitations fiscales à l'investissement dans le locatif.

3.2 Rapport du MHUAE : Immobilier 2020, éléments de prospective

Ce rapport du ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace traite, entre autres, des ''aides publiques''[508] dont font partie les aides fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière, ainsi que leur impact sur le développement du secteur immobilier résidentiel.

Ces aides destinées à la promotion de la production du logement social formel ont connu une importante évolution du dispositif fiscale mis en place depuis 2000. Cependant, les principales mesures fiscales se résument comme suit :

[508] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011. P 36-44.

• Exonération de la TVA pour la construction de logements sociaux dont la superficie n'excède pas 100 m² et dont la valeur immobilière ne dépasse pas 200.000 DHS, avec possibilité de remboursement de la TVA ayant grevé les achats des intrants dans la production de ces logements. Les Disposition relatives à la TVA sont remplacées à partir de 2010 par le nouveau dispositif en faveur de la relance du logement social ;

• Exonération totale du profit réalisé par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'un logement dont la superficie et le prix de cession ne dépasse pas respectivement, 100m² et 200 000 DHS, à condition qu'il soit occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale depuis au moins 4 ans au jour de ladite cession ;

• Un élargissement de la garantie de l'Etat pour inclure les crédits octroyés à la classe moyenne en vue de construire ou d'acquérir un logement dont la valeur immobilière ne dépasse pas 800 000 DHS.

Recommandations du rapport :

Le rapport recommande alors de mettre en place un nouveau plan de relance du logement social (plan adopté au titre de La Loi de Finances 2010), se basant sur plusieurs incitations fiscales visant de :

• Donner de la visibilité aux investisseurs dans l'immobilier social sur une période de 10 ans ;

• Limiter le recours au noir,

• Eviter la spéculation : combattre le phénomène d'achat de logements sociaux pour en faire des résidences d'achat secondaires ;

• Favoriser la qualité des logements ;

• Le nouveau dispositif redéfinit le logement social avec une superficie comprise entre 50 et 100m² et un prix de cession de 250 000 DH.HT maximum.

D'autre part, les pistes à explorer selon le rapport en vue du surpassement de la situation actuelle du marché du logement social formel, sont :

• L'exploitation de la synergie possible entre l'aide aux promoteurs et l'aide aux ménages (principe initié dans le nouveau dispositif sur le logement social 2010) ;

• La défiscalisation de l'épargne préalable ;

• La défiscalisation des intérêts d'emprunt en relation avec des prêts ciblés pour les ménages les plus modestes.

3.3 Rapport du conseil de la concurrence sur les incitations fiscales

Le rapport du Conseil de la Concurrence, note qu'au cours des dix dernières années précédant sa publication, l'Etat a fait de la fiscalité son instrument le plus efficace pour la mise en œuvre de sa politique en habitat particulièrement pour stimuler la production du logement social. Cet instrument s'est substitué progressivement à l'ensemble des systèmes d'aide au logement qui a été en vigueur au cours des phases précédentes.

A l'issue d'une analyse des différents rapports sur les dépenses fiscales élaborés par la Direction Générale des Impôts entre 2006 et 2010, le rapport note[509] : l'existence de 337 dispositions dérogatoires dont 39 sont spécifiques au secteur de l'immobilier. L'évaluation du

[509]Le Conseil de la Concurrence, Rapport annuel de 2013. P 128.

coût de 102 d'entre elles a montré un manque à gagner pour le budget de l'Etat de près de 30 MMDHS, soit 3,7% du PIB ou l'équivalent de 76.5% du budget d'investissement de l'Etat en 2010. Le secteur de l'immobilier s'accapare à lui seul près de 17% de l'ensemble de ces dépenses. Entre les exemptions de la taxe sur la valeur ajoutée et l'application des taux préférentiels de l'impôt sur les sociétés, ce sont plus de 5 MMDHS de dirhams qui sont injectés dans ce secteur.

En effet, un dirham sur six d'exonération va aux activités immobilières. Les exonérations partielles ou totales en matière de TVA représentent à elles seules plus de 30% des dépenses fiscales dans le secteur, suivi des droits d'enregistrement et de timbre et de l'I.R.

Ces indicateurs montrent l'ampleur des efforts déployés par l'Etat pour dynamiser et développer le secteur immobilier et faciliter ainsi l'accès des ménages au logement. Mais la grandeur de ces chiffres nous interpelle notamment en ce qui concerne l'efficacité de ces dépenses et sur leurs rendements en matière de résultats escomptés. ''Contrairement aux idées reçues, tout cet effort n'est pas concentré sur les programmes conventionnés du logement social''[510]. En effet, le conseil de la concurrence, et en se basant sur les données publiées par la Direction Générale des Impots (DGI), affirme que les exonérations liées aux accords conventionnés avec les promoteurs immobiliers, portant sur les opérations en cours s'élèvent à 1,2 MMDHS.

- **Impact sur le niveau de rentabilité dans le secteur**

De point de vue rentabilité du secteur immobilier, le rapport du conseil de la concurrence fait l'état suivant :

✓ Le secteur de l'immobilier génère une marge bénéficiaire entre 30% à 100% (pour quelques produits du haut standing) contre 10% en Turquie et 6% en France ;
✓ Sur le secteur social du logement il relève une marge bénéficiaire comprise entre 25% à 30%, d'après les chiffres qu'il attribue à la FNPI ;
✓ Les résultats des groupes cotés en bourses, font état de 30% de marge bénéficiaire.

- **L'impact des aides de l'Etat sur l'intensification de l'offre et dynamisation du Marché**

✓ Entre 2000 et 2010 : relance nette du secteur de la promotion immobilière : dépassement pour la première fois de l'objectif de 100.000 logement/an (en 2005, 127 000 Unités produites) avec 60% de cette production faite par le secteur privé ;
✓ Naissance de grands groupes de construction et ouverture à la concurrence étrangère (dans le marché des intrants et spéculation).

- **Impact sur le niveau des prix sur le marché immobilier**

✓ Hausse vertigineuse des prix de l'immobilier depuis 2000 (10% à 15% en moyenne, voire 50% dans les grandes villes) ;
✓ La nouvelle politique d'habitat : fixation du prix de vente maximum, logement Social à 250.000 DHS HT et économique à 140.000DHS (avec mise à la disposition des opérateurs privés du foncier public bon marché, notamment pour le logement à FVIT).

[510] Ibid. P 129.

•Impact sur la concurrence au niveau du marché immobilier résidentiel construit à travers le soutien de l'Etat

Le rapport dresse une liste d'effets crées par les incitations de l'Etat, sur le marché du logement, notamment dans sa composante sociale :

- Développement massif de l'offre, malgré la persistance du déficit (840 000 unités en 2011), avec des tensions sur le niveau des prix : pratique du « noir » généralisé et une forte spéculation) ;
- Le niveau élevé des aides de l'Etat, n'incite pas l'innovation et la créativité (le secteur s'organise autour de la création de la rente) ;
- Les aides de l'Etat ont créé une discrimination face à l'accès au foncier destiné aux programmes de l'habitat social (construction de 500 logements sociaux sur 5ans) ;

L'analyse du rapport relève une remarque importante, qui résume la situation de l'intervention des pouvoirs publics dans la production de logement. En effet, l'Etat crée un biais : d'une part, le promoteur immobilier en tant qu'opérateur principal (pouvoir énorme) et de l'autre, les acquéreurs d'où la relégation de la demande de logement Intermédiaire et Social au deuxième rang.

Recommandations du rapport :

Après avoir analysé les aides d'Etat octroyées au secteur de l'immobilier résidentiel et l'évaluation des impacts des aides fiscales sur ce marché en termes d'offre, de prix, de rentabilité et de concurrence, le conseil de la concurrence propose quelques recommandations et pistes de réflexion pour pérenniser la dynamique actuelle du marché immobilier et le rendre plus concurrentiel, et donc plus à même de répondre aux besoins des différentes catégories de la population :

- La politique d'aide fiscale doit faire l'objet d'une évaluation pour pouvoir y apporter les mesures correctives nécessaires. Il est ainsi recommandé de procéder d'urgence à une appréciation de l'ensemble des dispositifs mis en place par l'Etat depuis l'année 2000, notamment en ce qui concerne les dispositions fiscales ;
- A la lumière de cette évaluation procéder à un élagage de ces aides de l'Etat pour ne conserver que le levier fiscal ;
- Passer d'un système de dépenses fiscales à un système de dépenses budgétaires, davantage transparent ;
- Procéder à une réforme en profondeur de la fiscalité immobilière pour lui permettre de jouer pleinement son rôle en matière de promotion et de développement du secteur tout en luttant contre la spéculation et les pratiques déviantes qui faussent le jeu de la libre concurrence ;
- Instaurer des mécanismes annuels d'évaluation des mesures de soutien afin de mesurer non seulement leur bien fondé, mais également les effets qu'ils peuvent avoir sur le tissu productif dans son ensemble. Cette évaluation doit intégrer la mesure des niveaux des distorsions concurrentielles que peuvent engendrer ces mesures, et par conséquent soumettre ces aides à l'appréciation des autorités de la concurrence comme le prévoit la loi 06-99.

En guise de conclusion, et d'après les rapports présentés ci-dessus, nous retenons l'importance des incitations fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière (promoteurs immobiliers et acquéreurs), vu la place de cette dernière dans l'aboutissement des

efforts publics d'offrir pour tous les ménages, notamment ceux appartenant aux couches sociales défavorisées, un logement accessible à travers les aides de l'Etat.

Ci-après, et afin de répondre à la question : à qui profitent réellement les dépenses fiscales en matière d'accès au logement social formel, nous allons essayer d'opérer une lecture critique de ce dispositif de dépenses fiscales, à travers l'utilisation des rapports annuels publiés par la direction générale des impôts du ministère de l'économie et des finances depuis 2003.

4 Lecture critique des aides fiscales en faveur de l'accès au logement social à la lumière des rapports annuels du ministère des finances (DGI)

Le gouvernement marocain à l'image de beaucoup de pays, notamment dans les pays de l'OCDE[511], a décidé d'intégrer le processus d'évaluation des dépenses fiscales dans ses instruments de gestion des politiques publiques. A cet égard, un document relatif à l'évaluation des dépenses fiscales, tenant compte des spécificités marocaines et des expériences internationales, accompagne le projet de loi de finances depuis l'année 2005, à l'occasion de la préparation de la loi des finances 2006 (rapport du mois d'octobre 2005).

En relation avec la résorption du déficit en matière de logement, la satisfaction de la demande grandissante et la garantie de l'accès aux logements aux différentes strates de la société, notamment les couches à faible revenu, l'Etat a mis en place une série de dispositions accordant des avantages fiscaux pour le développement du secteur de l'immobilier résidentiel. De ce fait et à travers les lois de finances consécutives, les pouvoirs publics ont pris une série de mesures visant spécialement l'encouragement de la production des logements destinés aux ménages à faibles revenus.

C'est ainsi, que l'Etat marocain, a fait de la fiscalité son instrument le plus efficace, qui va remplacer et compléter tout le système d'aides mises en place antérieurement destiné à la production de logement et un outil pour l'opérationnalisation de sa politique sociale, notamment en matière d'habitat social, ayant comme objectif principal d'attirer l'intérêt des capitaux privés et les pousser à participer aux efforts publics de production du logement social formel.

On recense à cet effet, près de ''50 mesures fiscales''[512] (49 en 2017 et 43 en 2020) incluses dans les lois des finances concernant l'activité immobilière. Ce dispositif fiscal spécifique qui fait partie intégrante du système fiscal marocain a enregistré une évolution importante depuis 2004 et ce pour accompagner le développement et les besoins du secteur de la production de logement social formel et faciliter l'accès au logement[513] pour les ménages à faible revenu.

[511] L'OCDE, est l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques. « Les Etats-Unis ont été les premiers à rédiger des rapports annuels sur les dépenses fiscales (tax expenditures) depuis 1968. A partir de cette date, la plupart des pays de l'O.C.D. E se sont engagés dans la même voie. En France, la notion de dépenses fiscales a été étudiée pour la première fois par le Conseil des impôts en 1979 et adoptée par le parlement dans le cadre de la Loi de Finances de 1980. La publication des données relatives aux dépenses fiscales est imposée par la loi dans au moins neuf pays de l'O.C.D.E. Une enquête menée en 1999 indique que la plupart des pays membres de cette organisation communiquent régulièrement des informations sur les dépenses fiscales ». Au Maroc c'est le MFP.DGI, qui publie des rapports annuels sur les Dépenses fiscales depuis 2005.

[512] Conseil de la Concurrence, Rapport de 2013. P.128.

[513] Selon le rapport du Conseil de la Concurrence, Rapport de 2013 : « … Les principales mesures prises dans ce sens au cours des dernières années ont portés sur quelques avantages fiscaux accordés aux ménages acquéreurs de logements, mais surtout sur des dérogations fiscales assez substantielles accordées aux promoteurs privés pour les amener à se substituer à l'Etat dans son rôle de producteur de logements pour les ménages à faibles revenus, et assurer une production à même de combler le déficit et de faire face aux énormes besoins en matière de logement social ». P.128.

Dans ce qui suit nous nous allons interroger le dispositif d'aides fiscales en relation avec l'activité immobilière et la facilitation de l'accès au logement social pour les ménages ciblés, afin de comprendre son évolution et la distribution de l'effort public en la matière entre les différentes entités ciblées : promoteurs Immobiliers d'une part et Ménages-acquéreurs de logements subventionnés de l'autre. En outre, il sera aussi question de détecter les déterminants de l'évolution de ces dépenses fiscales depuis 2003.

4.1 Les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière en général

Depuis l'an 2000, au titre de l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, des avantages et exonérations fiscales importantes ont été accordés aux promoteurs immobiliers et programmes de logements sociaux, sans qu'ils fassent l'objet d'évaluation jusqu'en 2005.

Or, depuis Octobre 2005, la Direction Générale des Impôts (DGI), attaché au ministère des finances (MF), publie annuellement des rapports traitant les dépenses fiscales, dans lesquels sont présentées les mesures dérogatoires recensées et évaluées ainsi que les bénéficiaires de celles-ci[514]. Selon le rapport de 2018, on recense 418 mesures fiscales dérogatoires (au lieu de 337 en 2004) au profit des différents secteurs d'activité dont l'activité immobilière. Ces rapports, représentent un outil précieux, qui participe à la transparence des finances publiques, qu'on essayera d'exploiter tout au long du présent chapitre.

La batterie des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière[515], comporte l'ensemble mesures dérogations en faveur des différents intervenants dans l'activité immobilière : depuis le promoteur immobilier, en passant par les entreprises de construction et en arrivant en fin à l'acquéreur du logement produit.

Il est important de noter que l'ensemble des mesures prises ne sont pas évaluées dans leur totalité dans le cadre des rapports annuels[516] respectifs. Par conséquent, nous tenterons, dans ce qui suit, de passer en revue l'évolution de ces mesures et essayerons de voir comment se traduisent-elles en termes de manque à gagner pour le budget de l'Etat. Pour commencer, nous présenterons un bref aperçu du contenu de ces dépenses fiscales en termes de nombre de mesures par année.

4.1.1 Nombre de mesures fiscales en faveur de l'activité immobilière

Le premier indicateur de l'importance accordée par l'Etat à l'activité immobilière se manifeste dans le nombre des mesures fiscales en faveur de ce secteur d'activité et son évolution dans le temps. Ci-après nous dresserons l'état de cette évolution entre 2004 et 2020, ainsi que le nombre de mesures évaluées à l'occasion de la préparation des projets de lois des finances.

Tableau N°51 : Evolution du nombre de mesures fiscales en faveur de l'activité immobilière

[514] La liste des codes, la contenance des aides fiscales ainsi que leur distribution par les différents bénéficiaires sont renseignées dans les rapports de la Direction Générale des Impôts (Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022). Exemple, pour le rapport de 2016, voir les pages 55 à 103.

[515] L'activité immobilière comprend toutes les branches d'activités en relation avec la création de logement : Promoteurs immobiliers, Entreprises de construction, et Acquéreurs de logements subventionnés.

[516] Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.

Année	Mesures /Activité Immobilière[517]			Total Mesures Fiscales[518]			% Mesures Activités Immobilière/Total Mesures Fiscales
	Nombre Mesures	Nombre Mesures Evaluées	% Mes. Evaluées	Nombre Mesures	Nombre Mesures Evaluées	% Mes. Evaluées	
2004	**42**	16	**38%**	**337**	60	**18%**	**12%**
2005	**42**	16	**38%**	**337**	102	**30%**	**12%**
2006	**43**	19	**44%**	**405**	159	**39%**	**11%**
2007	**44**	21	**48%**	**410**	178	**43%**	**11%**
2008	**38**	19	**50%**	**392**	192	**49%**	**10%**
2009	**38**	23	**61%**	**393**	202	**51%**	**10%**
2010	**39**	28	**72%**	**384**	225	**59%**	**10%**
2011	**41**	33	**80%**	**399**	271	**68%**	**10%**
2012	**44**	35	**80%**	**402**	284	**71%**	**11%**
2013	**46**	36	**78%**	**412**	302	**73%**	**11%**
2014	**44**	37	**84%**	**402**	300	**75%**	**11%**
2015	**43**	35	**81%**	**399**	300	**75%**	**11%**
2016	**45**	36	**80%**	**407**	306	**75%**	**11%**
2017	**49**	37	**76%**	**418**	309	**74%**	**12%**
2018	**40**	33	**83%**	**295**	234	**79%**	**14%**
2019	**39**	34	**87%**	**293**	236	**81%**	**13%**
2020	**43**	37	**86%**	**302**	261	**86%**	**14%**
2021	**43**	37	**86%**	**306**	259	**85%**	**14%**

Source : élaboration personnelle.

De ce tableau, il parait clairement que le nombre des mesures fiscales en faveur de l'activité immobilière a connu une quasi-stagnation jusqu'en 2007 (42 à 44 mesures incitatives). L'année 2008 avec seulement 38 mesures, a connu l'annulation d'un certain nombre de mesures en faveur de ce secteur, ce qui a eu un impact direct sur le nombre de conventions signées avec l'Etat pour la création de logements sociaux formels. Cette tendance va durer jusqu'en 2010, année de l'adoption de la nouvelle série de mesures fiscales, dans la loi des finances, en faveur de l'activité immobilière. Cette série de mesures va continuer sa tendance à la hausse pour atteindre 45 mesures en 2017, contre 39 en 2010. Avec l'approche de 2020, le nombre de mesures fiscales va diminuer pour se stabiliser aux alentours de 43 mesures en 2020 et jusqu'à l'arrivée à termes du dispositif en fin juin 2021.

Le nombre total de mesures incitatives dans les exercices budgétaires successives, a connu aussi la même tendance (évolution de 337 en 2004 à 410 en 2007, pour chuter en 2008 à 392 avant d'enchainer avec la hausse en 2011 avec 399 pour arriver à 418 en 2017), ce qui montre le rôle de locomotive que joue le secteur immobilier pour l'économie nationale.

[517] Exploitation des rapports de la Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.
[518] Ibid.

Concernant les mesures évaluées, elles sont passées de 38% en 2003 à plus de 86% en 2020 pour celles destinées à l'activité immobilière, contre 18% en 2003 à 86% également en 2020 pour ce qui est du nombre total des mesures fiscales, ce qui montre le suivi en termes d'évaluation dont font objet les incitations financières consenties pour les opérateurs dans ce domaine d'activité.

La part des incitations fiscales accordées à l'activité immobilière, dans les lois de finances consécutives est quasi stable se situant entre 10% et 12% par rapport au nombre total de mesures dérogatoires (entre 2004 et 2017), avant d'évoluer sensiblement vers la fin de l'année 2020 pour atteindre une part de 14%. Mais cet indicateur ne suffit pas pour avoir une idée claire sur le poids que ces mesures représentent. D'où l'intérêt de s'intéresser aux montants des manques à gagner pour le budget de l'Etat, ce qui constitue l'objet du point suivant.

4.1.2 Les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière

Pour appréhender ce point concernant les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière en général (promoteurs immobiliers et ménages), nous avons jugé plus pertinent d'analyser les montants qui en découlent pour apprécier la grandeur des aides fiscales de l'Etat accordées à ce secteur d'activité, puis dans un second lieu voir comment se distribuent ces dépenses entre les différentes taxes en termes de pourcentages[519].

4.1.2.1 Montant des dépenses fiscales accordées à l'activité immobilière par type d'impôt

D'après l'exploitation des différents rapports sur les dépenses fiscales de la DGI (des années 2005 à 2022), nous avons pu ressortir les montants auxquels a renoncé l'Etat au titre des différentes impôts et taxes pour encourager le secteur de l'activité immobilière et atteindre l'objectif de l'accès au logement pour les couches sociales défavorisées.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution des montants par type d'impôt correspondants aux dépenses fiscales entre 2003 et 2021 et présente aussi la part de ces incitations fiscales accordées au secteur de l'activité immobilière par rapport au montant total des dépenses fiscales dans le budget national.

[519] Les pourcentages traités ici, sont issus de l'étude et de l'exploitation des différents rapports de la DGI, du ministère de l'économie et des finances depuis 2005 et jusqu'en 2022.

Tableau N°52 : Evolution du montant des Dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière

Année	Montant des Dépenses Fiscales pour l'activité immobilière[520] (en MDHS)						Montant Total des incitations Fiscales (en MDHS)
	TVA	IS	IR	DET	Total DF/AI	% /Montant Total Dépenses	
2003	1 396	314	352	809	2 871	22%	13 013
2004	1 470	292	376	851	2 989	20%	14 995
2005	1 544	307	395	894	3 140	20%	15 457
2006	1 416	394	455	1 437	3 702	17%	21 456
2007	1 451	522	539	1 446	3 958	17%	23 612
2008	1 177	495	567	2 287	4 526	17%	26 944
2009	1 084	516	601	1 885	4 086	14%	28 734
2010	1 290	469	645	2 034	4 438	15%	29 801
2011	1 373	469	823	2 782	5 447	17%	32 722
2012	1 892	790	805	2 772	6 259	17%	36 238
2013	1 561	573	1 091	2 651	5 876	18%	33 284
2014	3 331	663	785	2 648	7 427	22%	34 407
2015	2 423	584	1 402	2 383	6 792	21%	31 749
2016	2 534	1 038	1 463	2 621	7 656	24%	32 423
2017	2 738,00	735,00	1 789,00	525,00	5 787	20%	28 551
2018	2 732,00	567,00	1 835,00	616,00	5 750	20%	28 558
2019	2 369,00	580,00	1 206,00	252,00	4 407	16%	28 423
2020	2 623,00	564,00	1 235,00	1 408,00	5 830	21%	27 827
2021	2 505,00	409,00	1 279,00	2 353,00	6 546	22%	29 501

Source[521]

L'analyse des résultats précédents, montre que l'évolution des montants relatifs aux dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière a connu six périodes phares :

- La période 2003-2005 : cette période va être marquée par un montant des incitations fiscales accordées au secteur ne dépassant que de peu les 3140MDHS, avec un pourcentage dans les dépenses fiscales totales d'environ 20% ;

- La période 2006-2008 : malgré la tendance haussière des dépenses fiscales atteignant 4526 MDHS en 2008, cette période sera la lanterne rouge dans le tableau de bord des

[520] Exploitation des rapports de la Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.
[521] Ibid.

décideurs en matière de politiques publiques de logement. En effet, la part des dépenses fiscales en faveur de ce secteur va connaitre une stagnation à 17% par rapport au montant total des dépenses fiscales ce qui donne des signes d'essoufflement de la politique du logement social formel sous le dispositif en place ;

- La période 2009-2010 : c'est la confirmation de la crise des politiques publiques en matière de logement social formel, avec les retombées négatives de la suppression des incitations fiscales au titre de la loi des finances 2008, ce qui va conduire à la chute des dépenses fiscales à 4086 MDHS en 2009. La loi des finances de 2010 va apporter une bouffée d'oxygène au secteur de l'activité immobilière, ce qui va se traduire par le renouement avec la hausse des dépenses fiscales, tout en restant au-dessous du chiffre de 2008, avec 4438MDHS à la fin de l'année 2010.Pour ce qui est de la part des mesures en faveur du secteur par rapport au montant total des dépenses fiscales en cette période, elle ne dépassait pas 15%, ce qui vaut tout dire ;

- La période 2011-2016 : les dispositions de la loi des finances de 2010 vont commencer à produire leur effet positif sur l'évolution du secteur de l'activité immobilière, avec une tendance à la hausse des dépenses fiscales en sa faveur avec 5414 MDHS en 2011, pour atteindre 7656MDHS en 2016. La part des dépenses fiscales en faveur du secteur par rapport au total des dépenses fiscales du budget de l'Etat, va s'envoler de 17% en 2011 à 24% 2016.

- La période 2017-2019 : en cette période et en raison du manque de visibilité des promoteurs immobiliers face à l'avenir du dispositif des incitations fiscales 4 ans avant l'arrivée à son échéance en 2020, les dépenses fiscales vont connaitre une diminution de 5 787MDHS en 2017 à 4407 MDHS en 2019. Concernant la part des dépenses fiscales en faveur du secteur par rapport au total des dépenses fiscales elle va connaitre une chute pour s'établir à 16% 2019.

- La période 2020-2021 : avec le prolongement du dispositif fiscal de la loi des finances jusqu'au 30/06/2021, pour permettre aux promoteurs immobiliers d'achever leurs projets et honorer leurs engagements au titre des conventions signées avec l'Etat, les dépenses fiscales accordées au secteur de l'activité immobilières vont connaitre une hausse notoire de 5830MDHS en 2020 à 6546 MDHS en 2021, avec une part dans les dépenses fiscales totales dépassant 21%.

En outre, l'activité immobilière (y/c dans le logement social) a engendré des dépenses fiscales conséquentes pour les finances publiques, avec une moyenne annuelle de 6 Milliards de dirhams sur la période 2010-2021, soit 1.6 fois presque des montants enregistrés sur la période 2005-2009 (moyenne annuelle de 3.88 milliards de dirhams).

4.1.2.2 Distribution des dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière par type d'impôt

Les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière se partagent entre quatre types d'impôts essentiels (TVA[522], IS[523], IR[524] et DET[525]). Ci-après, nous allons présenter la

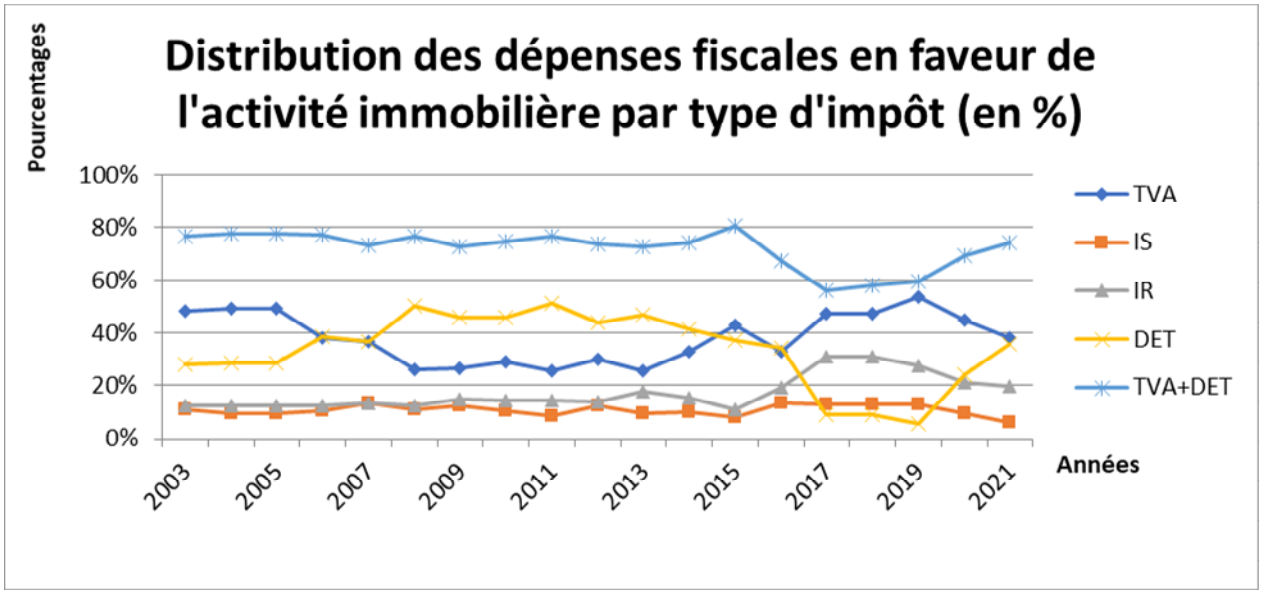
[522] TVA : Taxe sur la valeur Ajoutée, qui bénéficie essentiellement aux promoteurs immobiliers à l'occasion des ventes des logements sociaux et aux particuliers qui vendent des logements construits dans le cadre de l'autopromotion et dont la surface couverte ne dépasse pas 300 mètre carrés.

[523] IS : Impôt sur les Sociétés, qui bénéficie particulièrement aux promoteurs immobiliers engagés dans la production des logements sociaux conventionnés.

[524] IR : Impôt sur le Revenu, bénéficie essentiellement aux promoteurs immobiliers au titre des revenus réalisés en vendant des logements sociaux et aux ménages acquéreurs de ces logements conventionnés et qui sont vendus après leur occupation pendant une période dépassant 4 ans en plus de la restitution de l'IR (dans la limite de 10% du revenu imposable suite à la contraction de crédit d'acquisition ou de construction du logement social).

distribution de ces dépenses fiscales selon la part de chaque type d'impôt, ainsi que l'évolution de cette distribution depuis 2003.

Figure N°23 : Evolution des parts des dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière par type d'impôt



Source : exploitation des données des rapports de la DGI (2005-2022).

Avant de commencer l'analyse de ce graphe, il est à signaler que l'importance des parts de la TVA et de la DET, nous a obligé à les traiter ensemble. Car en analysant les rapports des dépenses fiscales publiés par la DGI entre 2005 et 2022, on remarque que la prépondérance de la TVA est un signe majeur de ventes massives par les promoteurs immobiliers de logements sociaux, alors que la prépondérance de la DET est un indicateur de mesures majoritairement destinées aux acquéreurs.

Ainsi, durant la période 2003-2016, la part de la TVA et des DET, pris ensemble, dans les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière se situent entre 71% et 81%. En effet, jusqu'en 2005 la TVA représente presque 50% de ses dépenses contre presque 28% pour les DET. Entre 2006 et 2007 ses deux taxes se sont équilibrées avec 38% pour la première 39% pour la deuxième. A partir de 2008 et jusqu'en 2013, la tendance est inversée à l'avantage des DET dont le pourcentage se situait entre 44% à 51%, contre 25% à 30% pour la TVA. Puis entre 2014 et 2016, la part des deux taxes s'est dirigée plutôt vers un partage de leur poids dans les dépenses fiscales. Finalement, entre 2017 et 2020, la part de la TVA va prendre le dessus avec des taux avoisinant 50%, contre une moyenne de 20% pour les DET.

Pour ce qui est des deux autres taxes, à savoir : l'IS et l'IR, durant toute la période d'étude, leurs pourcentages respectifs dans le manque à granger pour le budget de l'Etat, se situe dans les alentours de 9% à 13% pour l'IS, contre 11% à 15% en général pour l'IR. Ces deux taxes prises ensemble représentent à peine 25% en moyenne dans les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière dans cette période.

[525] DET : Droit d'Enregistrement et de Timbre, qui bénéficie au même temps aux promoteurs immobiliers au titre des opération d'acquisition des terrains destinés à la réalisation même en partie de logements sociaux, et aux ménages acquéreurs au titre de leur acquisition de ces logements.

Or, il est à rappeler que les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière, bénéficient à plusieurs intervenants dans la production du logement, à savoir[526] :

- Les promoteurs immobiliers en général inscrits dans les différents programmes publics de logement, dont le logement social formel ;
- Les ménages acquéreurs des divers projets de logements subventionnés, dont les projets de logement social formel (FVIT à 140.000DHS et LSF à 250.000DHS) et plus des ménages qui construisent leurs propres logements sociaux formels dans le cadre de l'autopromotion ;
- L'Etat (code incitation : 50.129.45) ;
- Les Autres intervenants dans la production de logement (ALEM, SONADAC, SALA ALJADIDA, …etc.).

Ainsi, pour avoir plus de visibilité sur le poids des dépenses fiscales accordées au logement social formel, nous allons dans ce qui suit traiter la distribution de ces dépenses par rapport aux différentes parties concernées par l'activité immobilière. De ce fait, il serait inéressant de présenter les dépenses dont bénéficient les deux parties incontournables ciblées par les politiques publiques en matière de logement social formel, à savoir : les **Promoteurs Immobiliers** et les **Acquéreurs** (**Ménages**).

4.2 Les Avantages fiscaux consenties en faveur des Promoteurs Immobiliers dans le cadre des projets de logement social formel

Les avantages fiscaux accordés aux promoteurs immobiliers est un moyen que l'Etat a déjà employé depuis 1996 au titre du Programme National de 200 000 logements (PN200.000L). En effet, l'Etat a accordé des avantages financiers d'une valeur totale de 420 MDHS aux promoteurs immobiliers sous forme de ristournes et dépenses fiscales entre 1996-2005[527], soit une moyenne de 42 MDHS par an.

Par ailleurs, l'analyse que nous avons menée montre que le dispositif de dépenses fiscales mis en place, en faveur des promoteurs immobiliers, dans le cadre des lois des finances depuis 2004 recèle une panoplie de mesures visant l'encouragement de la production de logements sociaux formels destinés aux couches sociales défavorisées. Or, on note qu'à l'image du dispositif fiscal en faveur de l'activité immobilière déjà traité, l'ensemble des mesures fiscales ne sont pas évaluées dans leur totalité ce qui empêche l'appréciation de leur valeur exacte dans le manque à gagner pour le budget de l'Etat.

Par conséquent, il serait question dans cette section d'étudier l'évolution du manque à gagner pour le budget de l'Etat en relation avec ces mesures dérogatoires mises en place en faveur des promoteurs immobiliers. Cette étude sera donc scindée en deux sous-points :

- Evolution dans le temps des montants des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers, et leur part par rapport aux montants consenties en faveur de l'activité immobilière ;
- Ventilation des montants de dépenses fiscales par type d'impôt : pour apprécier l'importance de chaque impôt par rapport aux autres et par rapports au montant global des

[526] La liste des codes, la contenance des aides fiscales ainsi que leur distribution par les différents bénéficiaires sont renseignées dans les rapports de la Direction Générale des Impôts (Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2006 à 2016). Exemple, pour le rapport de 2016, voir les pages 55 à 103.

[527] Ministre de l'habitat et de l'urbanisme lors de la présentation des résultats de l'étude sur l'évaluation du programme de 200.000 logements et des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19. Rabat le 27 mars 2008. La vie éco. N° du 28 mars 2023.

dépenses fiscales ;

4.2.1 Evolution des montant des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers

Les dépenses fiscales auxquelles a renoncé l'Etat au titre des différentes taxes, afin d'inciter les promoteurs immobiliers à s'inscrire dans la mise en œuvre des politiques publiques de logement social formel, ont connu une variation disparate depuis 2003. A cet effet, il serait intéressant d'interroger cette évolution, notamment pour mettre en exergue les différents types d'impôts constituant ce dispositif incitatif, et par conséquent l'analyse du poids que constitue le manque à gagner pour le budget de l'Etat de tel ou tel impôt consentie en faveur des promoteurs immobiliers et spécialement par rapport aux incitations fiscales accordées à l'activité immobilière en général.

Le tableau ci-après montre l'évolution des montants correspondants aux dépenses fiscales accordées aux promoteurs immobiliers entre 2003 et 2021, ainsi que leurs parts par rapport au montant total des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière.

Tableau N°53 : Evolution du montant des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers dans le LSF

Année	Montant Dépenses Fiscales /Promotion immobilière (PI) (en MDHS)					Montant Total DF/ l'Activité Immobilière (AI) (en MDHS)	% Montant PI/ AI
	TVA	IS	IR	DET	Total DF/PI		
2003	1290	313,9	197	171	1971,9	2 871	68,7%
2004	1353	292,3	211	179	2035,3	2 989	68,1%
2005	1175	375	229	530	2309	3 140	73,5%
2006	1256	394	263	458	2371	3 702	64,0%
2007	660	523	293	197	1673	3 958	42,3%
2008	354	495	300	555	1704	4 526	37,6%
2009	699	517	318	516	2050	4 086	50,2%
2010	881	469	237	683	2270	4 438	51,1%
2011	801	469	265	685	2220	5 414	41,0%
2012	1275	790	266	718	3049	6 318	48,3%
2013	1011	573	256	561	2401	6 074	39,5%
2014	2934	663	262	571	4430	6 684	66,3%
2015	2423	89	262	294	3068	7 093	43,3%
2016	2534	1038	262	455	4289	7 656	56,0%
2017	2738	735	69	98	3640	5 787	62,9%
2018	2732	567	58	153	3510	5 750	61,0%
2019	2369	580	62	99	3110	4 407	70,6%
2020	2623	564	165	1061	4413	5 830	75,7%
2021	2505	409	114	1808	4836	6 546	73,9%

Source : Exploitation des rapports annuels de la Direction Générale des Impôts sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.

Ainsi l'analyse du tableau ci-dessus nous permet de distinguer l'évolution des montants relatifs aux dépenses fiscales consenties en faveur des promoteurs immobiliers selon les cinq phases suivantes :

- Entre 2003 et fin 2006 : cette période a été marquée par un montant d'incitations fiscales moyen d'environ 2170MDHS par an, avec un pourcentage dans les dépenses fiscales totales accordées à l'activité immobilière situé en moyenne à 69% (avec un pic de 73.5% en 2005) : ce qui correspond à la première phase marquée par l'inscription massive des GGP publics et privés dans la réalisation des projets de logement social avec un marché en plein essor ;

- Entre 2007 et fin 2008 : cette période a connu une baisse des dépenses fiscales à environ 1690MDHS par an. C'est un signal d'alarme pour les décideurs en matière des politiques publiques de logement social. En outre, la part des dépenses fiscales pour les promoteurs immobiliers par rapport au secteur de l'activité immobilière va connaitre une baisse notoire, par rapport à la première phase, pour se stabiliser au tour de 40% en moyenne. Ces réalisations sont enregistrées grâce aux productions déjà lancées avant la loi des finances 2008 ;

- Entre 2009 et fin 2012 : après une phase de crise de plus de deux ans, cette période va correspondre à l'époque de redynamisation de la production des logements sociaux formels, notamment suite au rapport du BET McKinsey[528] sur les marges extraordinaires réalisées par les promoteurs immobiliers dans ce créneau social de logement et suite aussi au rapport : Immobilier 2020 : Eléments de prospective élaboré par le BET Ernest & Young[529], rapport commandé par le Ministère de l'Habitat, de l'urbanisme de l'Habitat et de l'Aménagement de l'Espace, ce qui avait comme corolaire l'adoption des mesures fiscales contenues dans la loi des finances 2010 (mesures relatives à la production du logement social à 250 000 DHS). Ces mesures fiscales vont commencer à produire leurs effets positifs sur la réanimation du secteur immobilier en général et du secteur du logement social en particulier. En cette période, les dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers vont atteindre pour la première fois le seuil des 3049MDHS en 2012, atteignant une moyenne de 2400MDHS par an. La part des promoteurs immobiliers dans les dépenses fiscales accordées à l'activité immobilière va ainsi renouer avec la hausse pour se situer en moyenne aux alentours de 48% ;

- Entre 2013-fin 2019 : au début de cette époque on va assister à des signe d'essoufflement du marché par une abondance des productions et une mévente de plus en plus ressentie, ce qui conduire à une baisse des dépenses fiscales consenties en faveurs des promoteurs immobiliers en 2013 à 2401MDHS avec une part ne dépassant pas 40% par rapport au volume des dépenses fiscales des accordés à l'activité immobilière. En générale, pendant cette période et suite à l'introduction sur le marché en 2014 du produit logement FVIT commercialisé à 140 000DHS, le secteur va connaitre une évolution en dents de scie tantôt en hausse tantôt en baisse, pour enregistrer une moyenne des dépenses fiscales de 3500MDHS par an. Pour ce qui est de la part de ces dépenses par rapport au dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière, elle se situe environ à 57% par an en moyenne ;

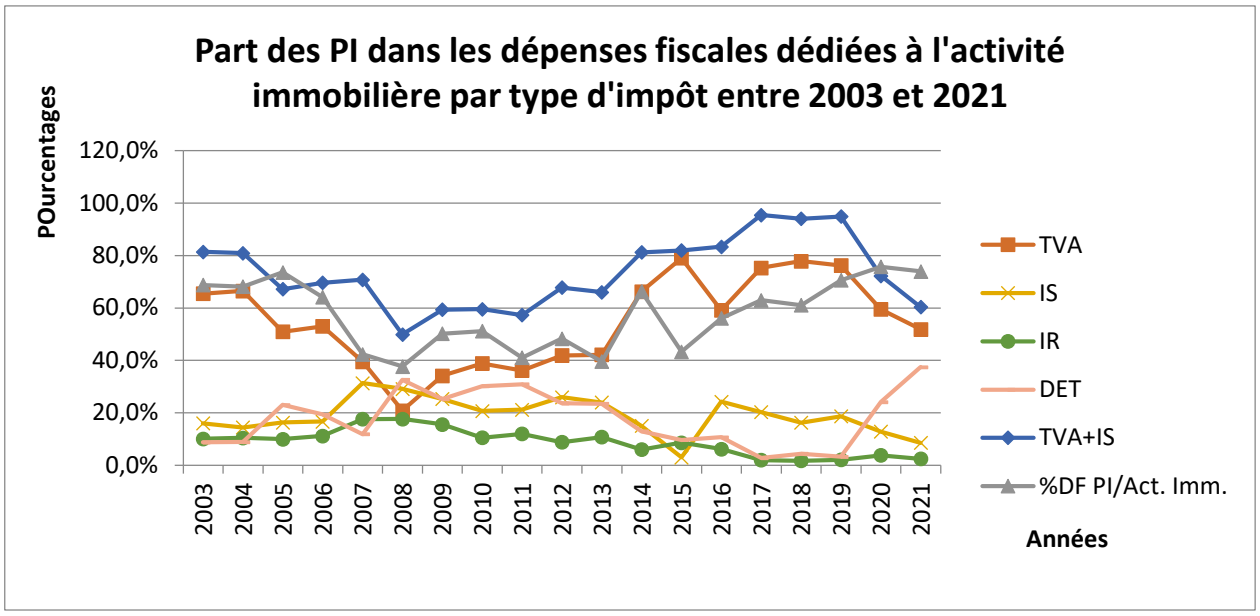
[528] Ministère de l'Economie et des Finances, Crise internationale, Dossier Construction / Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. 15 Septembre 2009.
[529] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011.

• 2020-2021 : cette période concerne les dernières années des dispositions fiscales mises en place par les pouvoirs publics pour la promotion du logement social formel. En effet, les promoteurs immobiliers concernés par ce genre de produit, ont accéléré leurs productions pour bénéficier au maximum de ces dispositions avant l'arrivée à terme de leur période d'application, initialement fixée à fin 2020 puis prolongé de six (06) mois à fin juin 2021 suite à la demande des promoteurs immobiliers. De facto, le montant des dispositions fiscales consenties en faveur des promoteurs immobiliers en cette période c'est vu enregistrer une moyenne dépassant 4625MDHS par an (avec 4836 MDHS en 2021). La part de ce qu'ont gagné ces derniers a dépassé 75% de ce que l'Etat a consentie en faveur de l'activité immobilière en 2020.

4.2.2 Évolutions des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers par type d'impôt

Les montants des dépenses fiscales en faveur de la promotion immobilière dans le LSF se partagent essentiellement entre les trois types d'impôts : TVA, l'IS et les DET. Ci-après, nous allons présenter la distribution de ces dépenses fiscales par ces trois types d'impôts, ainsi que leur évolution depuis 2003.

Figure N°24 : Evolution des parts des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers dans ceux dédiées à l'activité immobilière par type d'impôt



Source : Exploitation des rapports annuels de la Direction Générale des Impôts sur les Dépenses Fiscales entre 2003 à 2022.

Le graphe ci-dessus montre la forte corrélation qui existe entre le rythme d'évolution des dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers et celui de l'évolution des dépenses fiscales relatives à la TVA, ce qui témoigne de la commercialisation des logements produits et met en exergue par la même occasion le bénéfice des promoteurs immobiliers de la ristourne de 40000DHS par unité de logement social vendue, notamment depuis 2010, (Cf. loi des finances 2010).

Entre 2003-2004, on remarque que la part de la TVA et de l'IS prises ensemble (ce qui correspond en cette période aux travaux de construction de masse des logements sociaux face à une demande fleurissante), dépasse la moyenne des 80% du montant des dépenses fiscales

en faveur des promoteurs immobiliers. Le poids de ces deux taxes, entre 2004 et 2013, oscille entre 60% et 80% des mesures incitatives en faveur des promoteurs immobiliers, en raison de la difficulté de commercialisation des logements sociaux produits.

Ensuite, entre 2014 et 2020, les manques à gagner relatifs à la TVA, ont connu une hausse importante, enregistrant une moyenne d'environ 75% des dépenses fiscales en faveur de la promotion immobilière, suite à la reprise des livraisons de logements sociaux formels à 250.000DHS produits dans le cadre des dispositions de la loi des finances 2010 et aux logements FVIT à 140.000DHS introduits en 2014.

Pour ce qui est de l'IR, durant toute la période d'étude, leur pourcentage dans le manque à granger pour le budget de l'Etat, se situe dans les alentours de 10%, avec un pic d'environ 20% en 2008, en raison de la suppression des dispositions de l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, et diminution des dépenses fiscales en matière de TVA. Cette valeur très faible de la part des IR dans les dépenses fiscales en faveur des promoteurs immobiliers produisant du logement social formel est un signe de non structuration du secteur immobilier et la prédominance de la production informelle, et dans le meilleur des cas son interférence avec elle. Ce constat conforte les résultats de la première partie de cette thèse

Les dépenses fiscales en matière de DET eux ont connu une moyenne de près de 20% sur la période 2003-2019. Les chiffres enregistrés entre 2020 et 2021, avec près de 40% en 2021, montrent l'accélération du rythme des productions et des ventes avec l'arrivée à échéance du dispositif incitatif en faveur des logements sociaux.

Dans ce qui suit, il serait intéressant de voir la place occupée par les ménages-acquéreurs dans ces incitations fiscales.

4.3 Avantages fiscaux en faveur des Ménages-acquéreurs des logements sociaux formels

Pour encourager les populations défavorisées dans leur parcours d'accès à la propriété, l'Etat a mis en place, depuis le début des années 2000, une série de mesures fiscales en leur faveur afin de les aider à s'offrir un toit avec un standard de qualité et à un prix ''abordable'' pour cette tranche sociale.

L'appréciation des dépenses fiscales supportées par le budget de l'Etat, en faveur des ménages-acquéreurs des logements sociaux formels produits dans le cadre de la promotion immobilière, peut s'apprécier à travers les montants de ces dépenses, ainsi que par leur part dans les dépenses relatives à l'activité immobilière en général (à l'image de ce qu'on a vu pour les promoteurs immobiliers ci-dessus).

Pour ce faire, nous allons procéder à l'analyse des mesures contenues dans les rapports des dépenses fiscales annuels publiés par la DGI[530] chaque année entre 2003 et 2022.

4.3.1 Evolution des Montant des Dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs des LSF

Les mesures fiscales destinées à encourager les populations à faible revenu à accéder à la propriété, représentent depuis le début des années 2000 une opportunité à saisir par les ménages ciblés dans leur quête d'amélioration de leurs conditions d'habitat. Ainsi, au titre des lois des finances successives de nouvelles dispositions en faveur des ménages-acquéreurs viendront s'ajouter à leurs précédentes par périodes, pour rendre le secteur immobilier plus attractif et au même temps satisfaire une frange importante de la demande cumulative en logement insolvable pour les produits logements mis sur le marché immobilier.

[530] DGI : Direction Générale des Impôts du Ministère de l'Economie et des Finances.

Partant, l'objectif ''faciliter l'accès au logement'', est un concept qu'on rencontre dans les rapports de la DGI, qui insinue l'ensemble des incitations fiscales accordées par l'Etat au titre des lois des finances aux ménages à faible revenu, comme soutien de leurs efforts d'accès à la propriété.

Le tableau ci-après donne l'évolution par type d'impôt des montants correspondants aux dépenses fiscales entre 2003 et 2021 destinées aux acquéreurs, ainsi que la part de ces incitations par rapport au montant total annuel des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière en général.

Tableau N°54 : Evolution du montant des dépenses fiscales en faveur des Ménages-Acquéreurs des LSF

Année	Montant Dépenses Fiscales /Acquéreurs (Acq.) (en MDHS)				Montant Total DF/ l'Activité Immobilière (en MDHS)	Part des DF Acq. /A.I(%)
	TVA[531]	IR	DET	Total DF/Acq.		
2003	106	155	638	899	2 871	31,3%
2004	117	165	672	954	2 989	31,9%
2005	152	182	882	1216	3 140	38,7%
2006	160	192	926	1278	3 702	34,5%
2007	167	219	978	1364	3 958	34,5%
2008	643	239	1649	2531	4 526	55,9%
2009	385	253	1320	1958	4 086	47,9%
2010	409	272	1916	2597	4 438	58,5%
2011	572	526	9	1107	5 414	20,4%
2012	617	504	271	1392	6 318	22,0%
2013	390	805	551	1746	6 074	28,7%
2014	0	495	496	991	6 684	14,8%
2015	0	1119	499	1618	7 093	22,8%
2016	0	1176	555	1731	7 656	22,6%
2017	0	1720	427	2147	5 787	37,1%
2018	0	1777	259	2036	5 750	35,4%
2019	0	1144	153	1297	4 407	29,4%
2020	0	1070	345	1415	5 830	24,3%
2021	0	1165	757	1922	6 546	29,4%

[531] Pour ce qui est des véritables bénéficiaires des dépenses fiscales (notamment en matière de TVA), nous restons convaincus que les discours officiels qui tentent de nous persuader que ce sont les acquéreurs qui en bénéficient le plus, ont tort sur ce point. En effet, les montants versés en terme de subvention au titre de la TVA sont destinés aux promoteurs immobiliers, via les notaires qui accomplissent les actes de vente des logements sociaux formels. De ce fait, les promoteurs immobiliers sont ceux qui encaissent ces sommes et non pas les acquéreurs, sinon il fallait la verser directement à ces derniers. Les pages 55 à 103 du rapport sur les dépenses fiscales de la DGI de 2016 offre une distribution des incitations fiscales (dont la TVA bénéficiant aux promoteurs immobiliers) selon les bénéficiaires.

Source[532]

D'après le tableau précédent, l'évolution des montants afférents aux dépenses fiscales consenties en faveur des ménages-acquéreurs des logements sociaux formels a connu depuis 2003 (année effective du commencement de l'évaluation du dispositif d'incitations fiscales) les phases marquantes suivantes :

- Entre 2003 et 2010 : cette période va être marquée par une évolution continue des dépenses fiscales dans leur globalité en faveur des acquéreurs, avec un montant moyen des de celles-ci de 1600MDHS par an, avec un pic de près de 2600MDHS en 2010 en raison des dispositions de la loi de finances 2010. Cette évolution est confirmée par la part moyenne de ces dépenses fiscales destinées aux acquéreurs dans les dépenses fiscales totales accordées à l'activité immobilière est confirmée estimée à environ 42%, passant ainsi de 31.3% en 2003 à 58.5% en 2010 ;

- Entre 2011 et 2013 : cette phase va être marquée par l'importante chute des dépenses fiscales en faveur des ménages en 2011 évaluées à 1107MDHS, en raison des faibles acquisitions des logements sociaux comme en témoigne la faiblesse des DET (9MDHS). En 2012, sous l'effet des premières réalisations des LSF conventionnés au titre de la loi des finances 2010, on va assister à un nouveau redressement du rythme de croissance des dépenses fiscales en faveur des ménages pour enregistrer en 2013 un chiffre de 1746MDHS. En ce qui concerne la part des dépenses destinées aux ménages dans la masse globale destinée à l'activité immobilière, elle n'a pas dépasser 29% dans le meilleur des cas ;

- Entre 2014 et 2017 : en 2014, des signes d'essoufflement du marché vont apparaitre (991MDHS seulement de dépenses fiscales destinées aux acquéreurs), mais les productions en logements FVIT à 140.000DHS vont pousser les dépenses fiscales en faveur des ménages à renouer avec la hausse avec l'engouement vers les divers produits de LSF. Ainsi, depuis 2014 et suite aux dispositions incitatives de la loi des finances 2010 et aux FVIT, les dépenses fiscales en faveur des ménages vont atteindre 1620MDHS/an en moyenne pendant cette époque. En outre, la part des acquéreurs dans les dépenses fiscales accordées au secteur de l'activité immobilière n'a dépassé que de peu 20% entre 2014 et 2016 ;

- Depuis 2018 : après les 4 dernières années de croissance des dépenses fiscales en faveur des acquéreurs, l'année 2018 va connaitre l'entame d'une évolution mitigée de ces dépenses fiscales, avec une moyenne de près de 1668MDHS/an. Cette période est marquée essentiellement par l'importance des valeurs des restitutions au titre de l'impôt sur le revenu au profits des acquéreurs des logements par crédits bancaires, et non par l'importance des nouvelles acquisitions des LSF. D'autre part, le pourcentage des dépenses fiscales en faveur des ménages par rapport à ceux accordées à l'activité immobilière a enregistré une moyenne ne dépassant pas 30%, à cause de la hausse importante du volume des incitations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers depuis 2010.

4.3.2 Distribution des dépenses fiscales en faveur des ménages par type d'impôts

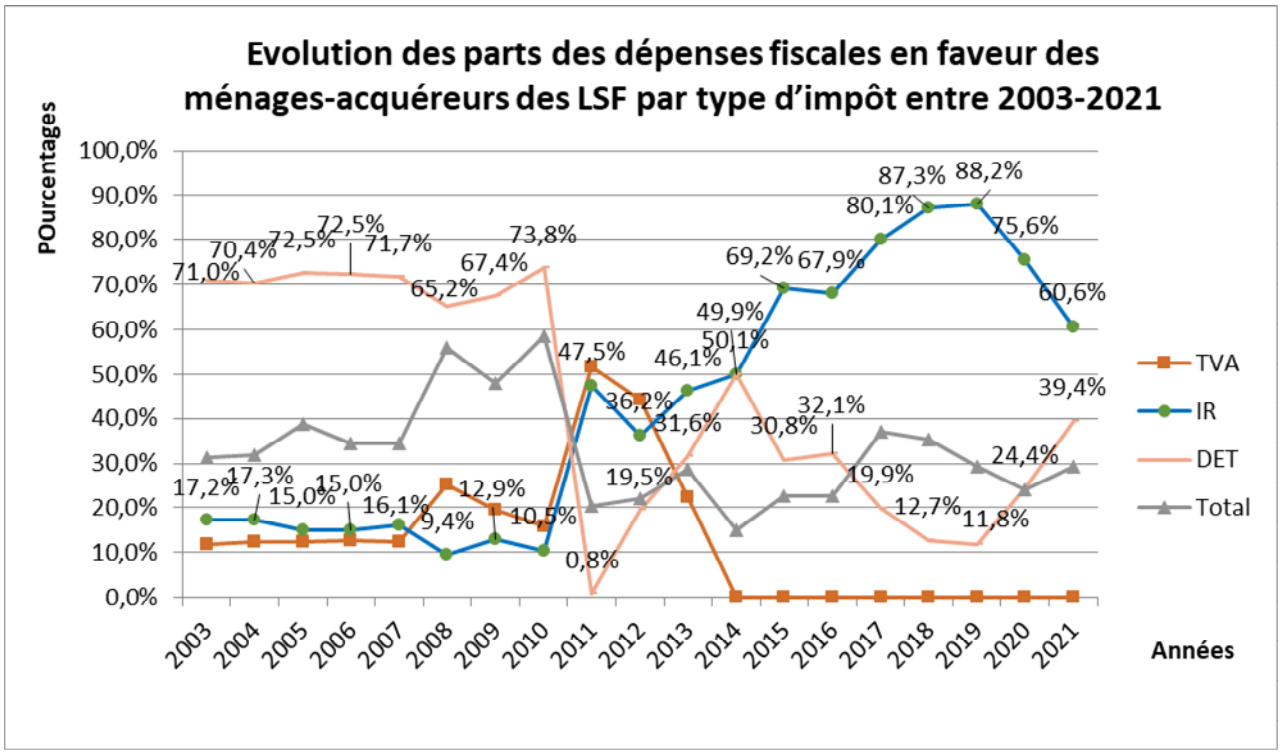
Les principaux avantages fiscaux accordés aux ménages-acquéreurs de logements sociaux formels en relation avec la facilitation de l'accès au logement pour les couches défavorisées, ont porté sur trois mesures essentielles : TVA, IR et DET.

En ce qui concerne, les montants de dépenses fiscales relatives à ces impôts, ils ont connu une distribution variée. Ci-après, nous allons essayer de présenter l'évolution des parts

[532] Exploitation des rapports de la Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.

de chaque type d'impôt dans les dépenses fiscales accordées aux ménages-acquéreurs depuis 2003,[533].

Figure N°25 : Evolution des parts des dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs des LSF par type d'impôt entre 2003 et 2021



Source : Exploitation des rapports annuels de la Direction Générale des Impôts sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.

D'après la figure, on remarque que depuis 2003, la distribution des dépenses fiscales par type d'impôt, a connu 4 phases importantes :

- Entre 2003 et 2010 : jusqu'en 2010, on remarque que les incitations fiscales en faveur des ménages sont monopolisées par les DET, avec une moyenne supérieure à 80%/an des dépenses consenties en faveur des ménages, contre un peu plus de 14% pour l'IR et environ 15% pour la TVA. La raison derrière ces performances réside dans les productions massives en cette période de logements sociaux, notamment de la part des organismes publics sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ERACs puis AL Omrane, Société Sala AL Jadida, Société Attacharouk, …etc.) en plus d'une frange de grands groupes de promoteurs immobiliers Privé (Groupe Alliances Darna, Groupe Addoha, …etc.), ce qui a eu comme corolaire une forte demande dans un contexte de grand déficit de l'offre de logements à destination des ménages à faible revenu ;

- Entre 2010 et 2014 : la TVA et l'IR ont capté les trois-quarts (¾) des incitations fiscales en faveur des ménages, avec près de 30% et 45% respectivement pour les deux impôts. En outre, la faible part des DET, avec près de 25%, montre la faiblesse des acquisitions des logements sociaux malgré la forte inscription des promoteurs immobiliers publics et privés (GGP et PMP) dans la production des logements sociaux formels, notamment sous l'effet des dispositions de la loi des finances 2010. Mais, le retard des

[533] Exploitation des rapports de la Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales entre 2005 à 2022.

productions de logements, la territorialisation et l'implantation défavorable de ces derniers (voir la 2ème partie de ce travail de recherche) va influencer les acquisitions, et par la suite l'importance des dépenses fiscales au titre des DET ;

- Entre 2015 et 2019 : c'est l'IR et le DET qui se partagent presque équitablement les dépenses fiscales allouées aux ménages acquéreurs, avec une part moyenne d'environ 80% pour la première taxe et près de 20% pour la deuxième. Ces pourcentages montrent que les exonérations de l'impôt sur les revenus des biens immobiliers déjà acquis par les ménages sont quatre fois plus importantes que les nouvelles acquisitions des logements sociaux formels, mises en évidence par la part des DET, pendant cette phase. En outre, la part nulle relative aux dépenses fiscales au titre de la TVA, est due au versement direct à travers les notaires depuis 2010 des incitations fiscales y afférentes aux promoteurs immobiliers conformément à la loi des finances 2010 ;

- Entre 2020 et 2021 : on remarque qu'avec l'approche de la fin du dispositif en faveur de l'accès au logements sociaux formels, mis en place en 2010, les DET vont s'améliorer pour dépasser 30% des dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs, contre près de 70% pour l'IR. Cette performance montre l'amélioration des acquisitions des logements sociaux formels pendant ces deux dernières années.

En général, on remarque que depuis 2003, les dépenses fiscales se partagent en moyenne en deux grandes périodes. Une première, dominée par les dépenses fiscales au titre des DET ce qui la montre l'importance des acquisitions des LSF, qui s'étend depuis 2003 à 2010 connaissant une évolution importante des dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs par rapport à celles destinées à l'activité immobilière de 31.3% en 2003 à 58.5% en 2010 (avec une moyenne annuelle de 41.7%).

Alors que la deuxième période, dominée par les IR trahissant les difficultés de commercialisation des LSF produits, est comprise entre 2011 et 2021, caractérisée par une évolution en dents de scie, avec une moyenne annuelle de 26.1% des dépenses fiscales en faveur des ménages-acquéreurs par rapport à celles consenties en faveur de l'activité immobilière.

Ce schéma confirme le constat selon lequel on peut conclure que les promoteurs immobiliers s'accaparent la part du lion des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière, notamment suite aux dispositions fiscales introduites par la loi des finances 2010, ce qui confirme la bonne maitrise des zones d'ombre de ce jeu d'acteur, que constitue la production des logements sociaux formels.

4.4 Qui bénéficie le plus des dépenses fiscales en faveur des logements sociaux formels

Après avoir présenté un bilan de l'évolution des incitations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers d'une part, puis aux ménages-acquéreurs d'autre part, séparément, par rapport à ceux accordées à l'activité immobilière en général, il serait à présent très important de consacrer ce point à la recherche d'une réponse à la question centrale suivante : à qui bénéficie le plus les avantages fiscaux en relation avec l'activité immobilière en matière de Logement Social Formel, aux promoteurs immobiliers ou aux ménages-acquéreurs ?

Ainsi, il convient de présenter un état de cette question, à travers le tableau ci-après, qui illustre les parts des promoteurs immobiliers d'un côté et les ménages-acquéreurs de l'autre en volume et en pourcentage par rapport au volume total des dépenses fiscales en leur faveur.

Tableau N°55 : Evolution des dépenses fiscales accordées promoteurs immobiliers et aux Ménages-Acquéreurs en matière de Logements Sociaux Formels entre 2003 et 2021

Année	Montant DF (en MDHS)		Montant Total des DF (PI+Mén-Aq) (En MDHS)	Part DF PI (%)	Part DF Mén-Aq (%)
	Promoteurs Immobiliers (PI)	Ménages-Acquéreurs (Mén-Aq)			
2003	2088,8	899	2987,8	69,9%	30,1%
2004	2116,6	954	3070,6	68,9%	31,1%
2005	2455	1216	3671	66,9%	33,1%
2006	2502	1278	3780	66,2%	33,8%
2007	1903	1364	3267	58,2%	41,8%
2008	1899	2531	4430	42,9%	57,1%
2009	2249	1958	4207	53,5%	46,5%
2010	2502	2597	5099	49,1%	50,9%
2011	2424	1107	3531	68,6%	31,4%
2012	3573	1392	4965	72,0%	28,0%
2013	2718	1746	4464	60,9%	39,1%
2014	4831	991	5822	83,0%	17,0%
2015	2895	1618	4513	64,1%	35,9%
2016	5065	1731	6796	74,5%	25,5%
2017	4306	2147	6453	66,7%	33,3%
2018	4019	2036	6055	66,4%	33,6%
2019	3628	1297	4925	73,7%	26,3%
2020	4812	1415	6227	77,3%	22,7%
2021	5131	1922	7053	72,7%	27,3%

Source : Exploitation des rapports annuels sur les Dépenses Fiscales de la DGI entre 2006 à 2022.

On remarque en somme, d'après le tableau précédent, que les promoteurs immobiliers s'accaparent en moyenne la part du lion des incitations fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière en matière de logement social formel, durant toute la période 2003 et 2021, avec deux tiers en faveur des promoteurs immobiliers, contre un tiers pour les ménages acquéreurs.

En approfondissant l'analyse des données de ce tableau, on peut déceler trois périodes phares qui ont caractérisé l'évolution de la distribution des aides fiscales entre les promoteurs immobiliers et les ménages- acquéreurs des logements sociaux formels, à savoir :

- Entre 2003 et 2006 : les promoteurs immobiliers se sont dotés en moyenne de 68% des dépenses fiscales en leur faveur, contre 32% pour les ménages-acquéreurs, sous l'effets des dispositions incitatives en matière de production des logements économiques et sociaux instaurées par l'article 19 de la loi des finances 1999/2000, malgré l'instauration du Fonds de Solidarité Habitat (FSH), qui a contribué à la solvabilité d'une frange de la demande insolvable qui était écartée de fait des offres en logements mis sur le marché inadaptées à leurs moyens financiers (notamment, avant 2005);

- Entre 2007 et 2010 : cette phase a connu la chute de la part des promoteurs immobiliers dans les incitations fiscales destinés au logement social formel, notamment depuis 2008 qui a connu la suppression des dispositions de l'article 19 déjà cité en leur faveur. D'autre part, les ménages dans un contexte de crise mondiale de 2008 qui a conduit à la hausse des valeurs immobilières vont essayer de continuer à tirer plus de profit des encouragements des pouvoirs publics à l'acquisition des logements sociaux formels, notamment avec la garantie crédits bancaires (FOGARIM, FOGALOG, … etc.) en plus de la baisse des taux d'intérêts sur les crédits immobiliers. De facto, en cette période la distribution des dépenses fiscales va connaitre un quasi-équilibre, avec près de 51% en faveur des promoteurs immobiliers et 49% environ pour les ménages-acquéreurs ;

- Depuis 2011 : suite à la loi des finances 2010, réinstaurant un important dispositif fiscal en faveur des promoteurs immobiliers sous la pression de leur fédération (dispositif supprimé en 2008), ces derniers vont retrouver leur place de dominateur du bénéfice des aides fiscales octroyées dans le cadre de la production des logements social formel avant 2010. C'est ainsi, que la part des promoteurs immobiliers dans les dépenses fiscales, au titre des politiques publiques de logement social formel, va dépasser à nouveau une moyenne annuelle qui avoisine 70%, contre 30% environ pour les ménages-acquéreurs. Ce constat traduire aussi les signes d'essoufflement du marché de logement social formel, malgré l'introduction des logements FVIT sur le marché afin d'insuffler une bouffée d'air dans le secteur de production de ce type de logement.

En général, d'après ce qui précède, et vu que les acquéreurs n'ont bénéficié que de moins de 34% en moyenne par an des incitations fiscales en matière de Logement Social Formel entre 2003 et 2021, il ne sera pas exagéré de dire que ceci ne montre pas la place qu'ils doivent occuper dans le cadre des politiques publiques en matières de logement social. Par ailleurs, selon ''la théorie des jeux''[534], ce sont les promoteurs immobiliers qui mènent le jeu d'acteurs, conduisant à la distribution des aides fiscales de l'Etat (avec une moyenne annuelle entre 2003 et 2021 de 66% environ), en utilisant leur pouvoir ''d'expertise''[535] qui leur permet d'influencer la décision publique à travers leur stratégie efficace de maitrise de l'information et de la communication.

Si les mesures fiscales sont destinées à résorber le déficit en matière de financement de l'acquisition des logements sociaux formels pour une population qui n'est pas solvable pour les produits courants du marché, il n'en demeure pas moins que ces mesures sont indirectement bénéfiques en grande partie aux promoteurs immobiliers car elles leur permettent d'écouler leur produit facilement.

Quoique ce résultat, est loin d'être surprenant, notamment parce que il a été déjà soulevé par plusieurs études, notamment par le rapport du MEF[536], il était très intéressant de mesurer le poids réel des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière en général et le logement social formel en particulier. En effet, les mesures fiscales évaluées par les rapports annuels de la DGI et traitées ci-dessus ne représentent qu'un point de vue d'expertise et d'analyse, ce qui nécessite pour plus d'objectivité de voir comment ces rapports officiels sur les dépenses fiscales sont-ils accueillis et surtout critiqués par les promoteurs immobiliers.

[534] CROZIER M. et FREIDBERG, l'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective. Seuil. 1971.P 18.
[535] Ibid. P 85.
[536] Ministère de l'Economie et des Finances (MEF), Crise Internationale, Dossier Construction /Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. Septembre 2009. P 15.

5 Riposte de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) contre les rapports officiels sur les dépenses fiscales

Suite aux rapports du MHUAE[537] et du MEF[538], notamment ceux publiés par la Direction Générale des Impôts, concernant le volet des incitations fiscales accordées à la promotion immobilière dans le cadre de la production du logement social formel, les promoteurs immobiliers ont crié leur ras-le-bol ! Taxés de principaux dépensiers des recettes fiscales, ils ont essayé à travers leur rapport contradictoire[539],de clarifier les choses.

En effet, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) a commandé une étude auprès de trois BET, portant sur la dépense fiscale en matière de logement social formel dont les résultats ont été communiqués lors d'une conférence de presse en date en novembre 2012 à Casablanca. Ce rapport présente dans un premier lieu une lecture dans les dépenses fiscales consenties en faveur de la promotion immobilière et dans un second lieu propose le calcul du rendemant fiscal d'une unité de logement social. Dans ce qui suit nous essayerons ci-après d'exposer et de critiquer les principaux résultats obtenus dans ce rapport.

5.1 Appréciation de la FNPI sur les aides fiscales en faveur de la promotion immobilière

L'appréciation de la FNPI sur les incitations fiscales s'est déroulée en 2 étapes essentielles, que nous présenterons comme suit :

5.1.1 Evaluation des mesures fiscales en faveur de la promotion immobilière

Les principaux éléments à relever dans le rapport d'évaluation des mesures fiscales accordées à la promotion immobilière de la FNPI, sont :

- Les Dépenses fiscales relatives aux activités immobilières, selon le rapport, sont estimées à 5413MDHS en 2011 (16.9% du total des dépenses fiscales dans leur totalité) au titre de 40 mesures (représentant 10.3% des mesures estimées en cette année au nombre de 399 dont 271 sont évaluées) ;
- Sur les 40 mesures dérogatoires (LF 2012) : il n y'a que 5 seulement en faveur des PI produisant des logements sociaux formels et 16 destinées aux acquéreurs, 5 mesures profitent aux OST[540], 4 aux FVIT réalisés par les OST principalement, 6 mesures pour les campus universitaires et opérations de location, 2 mesures pour les entreprises, 1 mesure pour les banques et 1 mesure pour les coopératives.

Critique : *le nombre de mesures accordées aux promoteurs immobiliers n'est pas un indicateur déterminant dans la distribution* des *aides fiscales publiques. En effet, un seul indicateur (TVA : voir les sections précédentes) peut être équivalent en terme de Volume à la majorité des mesures en faveur des acquéreurs* ;

- Le poids de la charge fiscale sur la trésorerie des entreprises représente entre 20% et 25% du prix de revient ;
- L'augmentation des charges de production fait que le dispositif des incitations voit ses effets s'essouffler au bout d'une période ;

[537] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011.
[538] Ministère de l'Economie et des Finances (MEF), crise internationale, dossier construction/ Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. 15 Septembre 2009.
[539] FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social. Invest Conseil, Saaidi & Hdid Consultants et Accounting & Auditing, Management, Consulting, Tax& Advisory services.2012. P 15-33.
[540] OST : Organismes Sous Tutelle du MHUPV.

- Sur les 5413MDHS de dépenses fiscales accordées à la promotion immobilière, 4155MDHS sont accordées aux acquéreurs (76.8%).

Critique : *Ce constat est erroné car il suppose que l'exonération de la TVA profite aux acquéreurs, contrairement à la réalité (le montant de la TVA est versé aux promoteurs immobiliers à travers les notaires établissant les contrats de vente). Cette réalité est confortée par la distribution opérée par la DGI*[541] *des incitations fiscales sur les différents destinataires*;

- Les 1258MDHS (23.2%) profitent aux Promoteurs Immobiliers engagés dans la production des LSF, mais aussi aux non engagés dans le Logement Social (établissements publiques, entreprises, banques et coopératives) ;
- Les 1258 MDHS représente 3.9% des dépenses fiscales à l'échelle nationale ;
- Le cout fiscal doit être corrigé par les retombées fiscales de la construction immobilière sur le rendement fiscal des activités en amont et en aval ;
- Dépenses fiscales en faveur des acquéreurs : 4155MDHS (TVA 1373 MDHS+ Enregistrement 2782MDHS).

Critique : *Le Constat est erroné, selon la même explication ci-dessus*.

- Dépenses fiscales en faveur des Promoteurs Immobiliers : 1259MDHS (IS 469 MDHS+ IR 790 MDHS). En totalité 3.9% et non 17% avancé par le rapport du MHU (3072MDHS), alors que les services publics (opérateurs publics) bénéficient de 3143MDHS ;
- En 2012, la production de Logement Social ne bénéficie que de 13.98% des dépenses fiscales liées à la Promotion Immobilière ;
- En 2012, 2552MDHS en terme de dépenses fiscales sont liées aux programmes sociaux (TVA 1661MDHS, en totalité pour les acquéreurs et 502 MDHS liées à l'IS, 330 MDHS pour le droit d'enregistrement et 59 MDHS à l'IR d'où un total de 891MDHS en faveur des Promoteurs Immobiliers).
- 14% des dépenses fiscales sont destinées vers les promoteurs immobiliers, 26% pour les acquéreurs et 60% pour les autres intervenants selon le rapport.

Critique : *Le Constat est erroné, selon la même explication ci-dessus*.

- Même en période de crise, le bâtiment est un levier de la croissance économique, surtout que ses retombées négatives sur les déséquilibres extérieurs sont moindres (effet d'entrainement) ;
- Pour le promoteur : on suppose qu'il est exonéré de l'IS alors qu'on en tient compte ;
- Pour les acquéreurs : la TVA dont ils bénéficient est contrebalancée par les autres impôts et taxes (dépense fiscale de 24031 DH/Unité);
- La TVA est un facteur neutre pour l'Etat et ne se traduit pas un coût.

Critique : *Au contraire, la TVA a un coût pour le budget de l'Etat car elle permet aux promoteurs immobiliers de récupérer le rendement fiscal qu'ils ont déboursé par unité de LSF dans la limite de 40000DHS (Ristourne en matière de TVA), le reliquat est reversé à l'Etat.*

- Malgré les exonérations, le promoteur contribue aux recettes fiscales (TVA, IS par la composante non économique (commerces, …), TPA, taxe sur le ciment ce qui se traduit par un cout de 29416 DH/Unité logement.

Critique : Evidement il y a des impots payés en amont, notamment en terme de TVA, m*ais, ce rendement fiscal est amorti par la Ristourne en matière de TVA*, reversé en faveur dupromoteur immobilier.

- Une unité de logement social génère en moyenne une recette fiscale globale de 68190DH/Unité logement indépendante de la TVA versée à l'acquéreur.

[541] Voir le Rapport de la DGI sur les dépenses fiscales de 2016. Pages 55 à103.

Critique : *Ce n'est pas juste, la TVA est versée au promoteur et non pas à l'acquéreur !*

- Les effets d'entrainement sur les autres filières et maillons de la filière de l'immobilier sont estimés à : 26.000 DHS/Unité de logement pour l'Etat ;
- La contribution totale d'une unité de Logement Social Formel aux recettes de l'Etat est estimée à : 31.500 DHS/Unité de logement.

Critique : *les effets d'entrainement ne sont pas négligeables, mais ils ne doivent pas cacher l'ampleur des dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière (promoteur immobiliers, acquéreurs, entreprises de construction, OST, ...etc.) et les promoteurs immobiliers en particulier.*

Le rapport est passé ensuite à la présentation des différents impacts des aides de l'Etat, sur la promotion immobilière, qui se manifestent à plusieurs niveaux.

5.1.2 Impact des aides de l'Etat sur l'Intensification de l'offre et la dynamisation du Marché immobilier

Les aides de l'Etat, selon la FNPI, conduisent à l'augmentation de la production du logement social et du logement économique, encouragent l'engagement croissant des promoteurs à réaliser les logements sociaux en termes de conventions signées et augmentation du rythme de croissance de la création de l'emploi. La FNPI, note aussi l'impact positif de ces aides fiscales en faveur du secteur immobilier sur les autres filières immobilières : intrants et métiers qu'il englobe.

Impact sur le niveau des prix sur le marché immobilier :

La demande de logement destiné à la classe moyenne nécessite l'adoption de dispositif fiscal pour encourager les promoteurs à s'engager dans ce segment (480.000DHS/unité de logement) en plus du Logement Social à 250.000DHS et Logement Economique FVIT à 140.000DHS.

Impact sur le niveau de rentabilité dans le secteur

Le constat sur la rentabilité du secteur, relevée par les rapports officiels, n'est pas partagé par la FNPI, qui voit la situation autrement :

- Le dispositif fiscal bénéficie plus à la demande qu'à l'offre !
- Le promoteur immobilier reste redevable de plusieurs impôts : Une dizaine de taxes et impôts nationales (parfois réduites) : Cinq taxes locales et Quatre taxes parafiscales spécifiques au secteur ;
- L'effet d'entrainement du secteur de la Promotion Immobilière sur les autres filières montre qu'il n'y a pas de largesses fiscales en faveur de la promotion immobilière, mais assume le rôle de service public au moindre coût pour l'Etat ;
- Rentabilité entre 10% (pour les entreprises de VRD et de construction) et 30% pour les fournisseurs (sable, gravier et diverses fournitures) ;
- Impact sur la concurrence au niveau du marché immobilier résidentiel à travers le soutien de l'Etat ;
- Nécessité de l'actualisation et de l'amélioration des incitations est de la pérennisation de la dynamique de croissance, surtout avec l'augmentation des coûts du foncier et de la construction qui diminue la marge bénéficière.

Après avoir présenté une lecture des incitations fiscales, la FNPI, a présenté un calcul du rendement fiscal d'une unité logement social. Mais avant de passer au calcul proprement, elle a présenté, comme on va le voir ci-après, les hypothèses de base de ce calcul.

5.2 Hypothèses du calcul du rendement fiscal d'une unité de logement social :

Pour prouver ses propos, la FNPI a renforcé son rapport par la présentation d'une simulation pour un projet réalisé sur une parcelle de terrain de superficie $S_{terrain}$=2.30ha dont le prix d'acquisition est : 1200 DHS/m^2, et contenant : 500 logements et 40 magasins (à raison de 240Unités/ha) .

5.3 Hypothèses de calcul

Cette simulation est basée sur les hypothèses suivantes :

- **Hypothèse N°1** : coût de construction d'une unité logement

Le cout de construction d'un appartement de logement social de 60[542] m^2, englobant les travaux Gros œuvres et second œuvres en plus des coûts d'études diverses (architecturales et techniques), vaut selon le rapport: 103 349.00DH.HT.

- **Hypothèse N°2 :** Prix de Vente Hors Taxe : PV(HT)

Le rapport met l'accent sur le prix de vente hors taxe PV(HT) d'une unité logement fixé par la Loi des Finances 2010, à : 250.000,00 DH.HT.

Critique : il ne faut pas négliger la persistance de la pratique du noir surtout dans les grandes villes et sites mieux placés. Le rapport néglige aussi la ristourne de la TVA aux promoteurs immobiliers d'un montant de 40 000.00 DHS pour chaque unité de logement social formel.

D'un autre côté, le PV(HT) d'un ***mètre carré de commerce*** est de : 10.000,00 DH.TTC/m^2.

- **Hypothèse N°3 :** sources de Financement

Là encore le rapport, essaye de montrer que les facilités de crédits sont plus orientées vers les acquéreurs que les promoteurs immobiliers, soit :

- ***Pour le Promoteur :***
  - 25% de recours aux fonds propres ;
  - 75% de concours bancaires sur 12 mois (durée des travaux).
- ***Pour l'acquéreur*** : 75% de concours bancaires sur 20 ans en général.

- **Hypothèse N°4 :** marge bénéficiaire

Les marges bénificiaires sont estimées à 10% pour les entreprises (VRD et de construction) et comprises entre 20et 30% pour les fournisseurs de matériaux de construction (sable, gravier ,…etc.).

- **Hypothèse N°5** : taux d'intérêts appliqués par les banques sur les prêts
  - 6% pour les crédits contractés par les promoteurs ;
  - 5% pour les acquéreurs. Les intérêts sur les crédits des acquéreurs sont actualisés à 10% pour 20ans (durée des crédits) pour le calcul des recettes fiscales générales par les banques ;
  - Le coût des ressources 3%.

[542] La surface moyenne a été estimée d'après l'analyse du rapport de la FNPI et des projets enquêtés.

- **Hypothèse N°6 :** fiscalité du projet

  - ***Concernant les corps de métiers et autres intervenants :***

- IR : 20% pour les vendeurs de terrains et 38% pour les notaires ;
- TPA : (impact sur distribution des dividendes) : 10%.

  - ***Concernant les acquéreurs :***

- Droit d'enregistrement pour l'acquisition de LS : 3% ;
- Droit d'enregistrement pour l'acquisition de commerce : 4% ;
- Droit de conservation foncière : 1% +75 Taxe fixe/unité ;
- Droit de timbre : 250DH/Unité ;
- Prise en charge de la TVA pour les Logements Sociaux ;
- Prise en charge par l'acquéreur final (consommateur final) de la TVA au taux de 10 % sur les intérêts bancaires et les honoraires des notaires.

  - ***Concernant les promoteurs :***

- Droit d'enregistrement : 0% ;
- Droit de conservation foncière : 0% +75 Taxe fixe/unité ;
- IS 0% pour les Logements Sociaux et 30% pour les commerces ;
- IS retenue à la source sur les dividendes distribués de 10% ;
- TVA récupérable de 20% (10% pour les intérêts) ;
- TVA facturée de 20% sur les différentes composantes du projet (LS et magasins) ;
- Taxe professionnelle et taxes sur les services communaux non prise en compte (projet totalement sous-traité).

Critique : *il faut noter que l'exonération fiscale couvre la taxe sur les opérations de construction des logements sociaux en faveur des communes d'accueil du projet, ce qu'essaye de cacher le rapport en intégrant les commerces dans la simulation (car ils ne sont pas couverts par les exonérations fiscales de la loi des finances 2010)*.

- IR sur les salaires non pris en compte.

Critique : *il faut signaler que : la filière informelle et la plus dominante (les ouvriers intégrés dans les entreprises de constructions ne constituent qu'une minorité) ! d'où la faiblesse des dépenses fiscales en la matière !*

Ainsi, pour prouver que les dépenses fiscales en faveur de l'activité immobilière ne bénéficient que peu pour les prmomoteurs immobiliers dans le logement social, la FNPI s'est investie dans une analyse du cout de revient, que nous traiterons dans ce qui suit.

5.4 Le cout d'une unité logement et le rendement fiscal qui en découle selon le rapport de la FNPI

Cet axe sera scindé en deux points distincts, le premier concerne le montage du cout d'un appartement selon la FNPI[543]*, et le deuxième concerne le calcul du rendement fiscal réalisé dans ce cadre.*

[543] FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social. Invest Conseil, Saaidi & Hdid Consultants et Accounting & Auditing, Management, Consulting, Tax& Advisory services.2012. P.23

5.4.1 Calcul du cout de revient d'une unité de logement social :

pour ce faire et pour des raisons de commodité et de simplification des calculs, il faut passer par les trois étapes présentées ci-dessous:

5.4.1.1 Coût de viabilisation du terrain par unité de logement social

Le rapport distingue entre le cout de viabilisation (travaux de lotissement ou VRD[544]) et travaux de construction proprement dite.

Tableau N°56 : Les travaux de viabilisation par unité logement

Désignation des Ouvrages	Prix (DHHT)
Assainissement	4428.00
Voirie	7487.00
Pose du réseau de l'Eau Potable	449.00
Téléphonie	487.00
Eclairage Public	1404.00
Total VRD	**14 255.00**

Source : selon le rapport de la FNPI. P.23

5.4.1.2 Coût de construction d'un logement social

Ensuite, pour évaluer les besoins en principaux matériaux par mètre carré couvert et par conséquence par appartement de logement social formel, nous avons procédé à la ventilation des principaux matériaux de construction utilisés (d'après le Devis Quantitatif de chaque opération étudiée) par mètre carrés couvert et par appartement moyen de logement social formel de 60 mètres carrés environ, pour confronter les résultats obtenus aux données issues du rapport de la FNPI.

Tableau N°57 : comparaison des besoins en principaux matériaux de construction par mètre carré couvert et par appartement entre les projets étudiés et le rapport de la FNPI

Matériaux	Unité	Quantités Calculées[545]		Quantités et Montant par appartement Selon la FNPI	
		Par m^2 couvert	Par appartement	Quantité	Montant en DHS
Ciment CPJ 45	**Kg**	**31.99**	**1 919.40**	**14 320.00**	**11 887.00**
Ciment CPJ 35	**Kg**	**107.05**	**6 423.00**		
Sable	**m^3**	**0.21**	**12.48**	**22.80**	**5 472.00**
Gravier	**m^3**	**0.32**	**19.48**	**14.40**	**1 224.00**
Acier	**T**	**20.15**	**1.21**	**1.20**	**8 673.00**
Poutrelles	**ml**	**1.61**	**82.93**	**……..**	**2 497.00**
Agglos et Briques	**Unité**	**56.31**	**3 378.35**	**…….**	**6 813.00**
Hourdis creux	**Unité**	**6.91**	**414.67**		

Source : élaboration personnelle d'après les enquêtes menées et le rapport de la FNPI. P.24

[544] VRD : dans le jargon technique : Voirie et Réseaux Divers (Assainissement, Alimentation en Eau Potable, Electricité et Téléphonie).
[545] Quantités calculées selon les enquêtes réalisées au titre des projets étudiés.

L'évaluation des besoins élémentaires en matériaux de construction, montre que la FNPI a surdimensionné de 70% les quantités de ciment par appartement de LSF. Les quantités de granulats (sable et gravier) ont connu aussi une majoration de près de 16%. Quant à l'acier, c'est le seul matériau donné en valeur exacte, tandis que les quantités des autres matériaux restent dans un ordre de grandeur acceptable.

Ensuite, le rapport[546] va exposer le cout de construction d'une unité de logement social de superficie d'environ 60 m^2 y compris les travaux de Gros œuvre et Seconde Œuvre.

Tableau N°58 : Cout de construction d'un appartement de logement social selon la FNPI

Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire (DHHT)	Prix Partiel (DHHT)	Observations/prix sur le marché[547]
Matériaux/Intrants GO[548]			**Soit un prix[549]**		
Ciment	T	14.32	830.10	11 887.00	Quantité exagérée ?!
Sable	M^3	22.80	240.00	5 472.00	Exagéré 12.5m^3?!
Gravier	M^3	14.40	85.00	1 224.00	Sous-estimé 19.5 m^3?!
Acier	T	1.20	7 227.50	8 673.00	acceptable
Poutrelles	F	01	2 497.00	2 497.00	2ml*60m^2*60DH=600DHS ?!
Agglos Briques et Hourdis	F	01	6 813.00	6 813.00	Prix acceptable
Autres fournitures GO	F	01	5 294.00	5 294.00	Exagéré (part du moellon, polyester d'isolation, mise à la terre…etc.) ?!
Total Gros œuvres				**41 860.00**	
Matériaux/Intrants de SO[550]					
Etanchéité	F	01	1 299.00	1 299.00	Prix raisonnable
Menuiserie	F	01	15924.00	15924.00	Ne dépasse pas 10 000.00
Electricité	F	01	5493.00	5493.00	Ne dépasse pas 4 000.00
Plomberie & sanitaire	F	01	4441.00	4441.00	Prix raisonnable
Peinture	F	01	1780.00	1780.00	Prix raisonnable
Total seconds œuvres				**28937.00**	
TOTAL GO+SO				**70 797.00**	
Main d'œuvre et Frais d'Etudes					
Travaux de construction ou MO (Main d'Œuvre)	m^2	60[551]	500[552]	30000.00[553]	500DHS/m^2 est 2.5 fois le montant de la MO des travaux GO sur le marché (le coût des SO est inclus dans les prix proposés ci-dessus) ?!
Etudes architecturales (3% des couts de	F	01	2 552.00	2552.00	3%*(14255+ 70797) Prix sur le terrain 1000DHS/Unité ?!

[546] FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social. Invest Conseil, Saaidi & Hdid Consultants et Accounting & Auditing, Management, Consulting, Tax& Advisory services.2012. P 25-27.
[547] Prix réels du marché, d'après étude de cas et consultation des promoteurs immobiliers et sous-traitants.
[548] GO : Travaux Gros Œuvre.
[549] Analyse personnelle d'après les données du rapport.
[550] SO : Travaux Second Œuvre.
[551] La surface moyenne est estimée d'après les projets enquêtés.
[552] Quantité calculée en divisant le prix partiel donné par le rapport par la surface moyenne d'un logement social.
[553] Valeur donnée par le rapport par unité de logement social.

VRD et fournitures de construction)					
Total MO et Etudes				**32 552.00**	
Cout de construction d'un logement (DH.HT)	**Unité**	**01**		**103 349.00**	

Source : élaboration personnelle d'après les enquêtes menées sur le terrain et données du rapport de la FNPI.

Les observations contenues dans la dernière colonne, obtenue d'après les investigations et consultations des différents corps de métiers dans l'aire de l'étude, montrent qu'il y a une tendance à l'exagération des dépenses engagées pour la production d'un appartement de logement social de la part des rédacteurs du rapport. Or, puisqu'il s'agit à présent de la critique de ce rapport, et pour continuer cette analyse, il faut adopter le cout de construction d'un appartement de logement social de 60 m^2, englobant les travaux Gros œuvres, second œuvres et le coûts d'études diverses (architecturales et techniques), estimé à: **103 349.00DH.HT**.

5.4.1.3 Calcul du coût de revient d'une unité logement social

Pour récapituler le Cout de Revient (HT) d'une unité de Logement Social Formel d'après le rapport de la FNPI, on retient les éléments suivants à tenir en compte :

- Le cout de construction d'un appartement : **103.349,00DHS**
- La quote-part des travaux de viabilisation du terrain par appartement : **14.255,00DHS**
- Le cout de commercialisation d'un appartement= 2% du Prix de vente : **5.000,00DHS**
- TVA payée en amont (matériaux de construction et main d'œuvre) : **21.000,00DHS**
- Taxe spéciale sur le ciment : **2.148,00DHS**
- La quote-part de l'acquisition du terrain par appartement (1200DHS/m^2) : **51.111,00DHS**

=(2.3*10.000)*1200/540

L'agrégation des éléments précédents, nous permet de conclure que les promoteurs immobiliers prétendent que le **CR (HT)** d'un appartement est porté à : **196.863, 00DHS.HT**.

5.4.2 Synthèse du calcul du rendement fiscal d'une unité de logement social :

Le rapport affirme également que le rendement fiscal par unité de logement social est équivalent à des recettes de l'ordre de : **29 416DHS**, pour les promoteurs immobiliers, contre **un gain** de **24 031DHS** pour les acquéreurs **(reliquat de la ristourne en matière de TVA** qui leur est remboursée, selon la FNPI, moins les dépenses fiscales auxquelles ils sont assujettis).

Critique : Ces *chiffres sont basés sur l'hypothèse erronée selon laquelle l'aide fiscale en matière de la TVA, bénéficie aux acquéreurs. Or, cette ristourne de TVA est versée aux promoteurs immobiliers par l'intermédiaire des notaires. En réalité, le reliquat de la TVA*

remboursée au promoteurs immobiliers par rapport au rendement fiscal par Unité logement social est reversé par le promoteur concerné à l'Etat, ce qui confirme ce que nous disons.

Si on introduit les recettes fiscales par unité logement social dues aux autres filières (10 856DHS), banques (15 009DHS) et notaires (300DHS), le rendement fiscale d'une unité logement est estimé à : **31 550DHS**.

Il en ressort du rapport de la FNPI, que la dépense fiscale consentie par l'Etat au logement social bénéficie en grande partie aux acquéreurs finaux de ces logements (nouvelle confusion !). En plus le promoteur immobilier, selon le même rapport, et malgré les exonérations dont il bénéficie, contribue aux recettes fiscales de l'Etat pour les composantes non sociales (commerces et autres) pour un montant de **29 416DHS** par unité logement social.

Critique : *ce qui constitue une aberration, puisque la part de ces composantes dans les projets de logements sociaux sont faibles à nulle ! En plus, les projets de logements sociaux ne sont qu'un moyen, comme on l'a déjà vu, pour bénéficier des dérogations en matière d'urbanisme et des terrains publics à cout trop bas pour en faire un moyen de spéculation en vue de réaliser des plus-values énormes*[554].

La FNPI, ne va pas s'arrêter là, elle va avancer un autre constat très impressionnant dans son rapport : le rendement fiscal global (pour tous les corps de métier) et par unité logement avoisine le montant de **68 190DHS**, sans prendre en compte la TVA versée aux acquéreurs !

Finalement, le plaidoyer du rapport s'est achevé par la conclusion que le logement social ne se traduit pas in fine par des dépenses fiscales pour le budget de l'Etat, et qu'au contraire le dispositif fiscal en place crée des effets d'entrainement sur les autres secteurs d'activités, en permettant la rentrée directe et indirecte de ressources fiscales importantes au budget de l'Etat, d'où la nécessité selon la FNPI de maintenir le système fiscal actuel, voire même l'améliorer.

5.5 La marge bénéficiaire réalisée pour une unité de logement social formel d'après l'analyse du rapport de la FNPI

Il est à signaler que le rapport de la FNPI, quand il parle de prix de vente d'un logement social, il ignore totalement la pratique du noir, dont la pratique existe inéluctablement dans certains projets surtout dans les grandes villes. Donc, et d'après l'analyse du rapport précédent notre calcul de la marge bénéficiaire (question sur laquelle le rapport reste silencieux) ne se basera que sur l'hypothèse relative au prix de vente officiel déclaré.

En effet, le Prix de Vente Hors Taxe (PV(HT)) d'une unité logement est fixé par la Loi des Finances 2010 à : **250.000 DH.HT**. Quant aux commerces, le prix de vente du mètre carré est fixé dans le rapport par la FNPI à : **10.000DH.TTC/m²**.

Par conséquence, si on prend en compte les commerces contenus dans le projet, il faut ajouter au cout de revient d'un appartement le montant relatif aux taxes à payer hors logement social, évaluées à : **29.416** DHS/Unité (TPA, TVA et IS). Ainsi, le cout de revient pondéré (500 unités LSF de cout de revient 196863 DH/Unité et 40 commerces de cout de revient 196.863+29.416 DH/Unité) d'une unité logement social formel sera porté à : **199.042DHS,** et par conséquence, la marge bénéficiaire par rapport au prix de vente de **250.000DHS**, ne dépassera pas, selon la FNPI, **20.4%** du prix de vente (**250.000 DH.HT)** au titre des

[554] C'est le cas des deux projets d'Alliances et Addoha, où les promoteurs immobiliers ont bénéficié de terrains collectifs à 100DHS/m², et après leur viabilisation, ces derniers sont vendus pour la construction MMM et de villas et autres à plus de 2300DHS/m². Donc intégrer ces lots de spéculation dans l'analyse, va augmenter sans doute le rendement fiscal par unité de logement social, mais va aussi fausser l'analyse du bénéfice réalisé dans le cadre des projets de logements sociaux par la suite.

logements sociaux formels construits.

Critique : si on isole les logements sociaux produits des commerces **(ayant un Cout de Revient=196.863DHS)**, et en tenant compte de la ristourne de TVA versée au promoteur immobilier équivalente au rendement fiscal afférent à chaque unité de logement social (taxes payées en amont de près de 23.148DHS/unité), la marge bénéficiaire réalisée par ce dernier par rapport au prix de vente avoisinera **31%** au titre de cette opération.

Cette dernière valeur de la marge bénéficiaire réalisée par les promoteurs immobiliers par unité de LSF, confirme les valeurs émises par les rapports officiels déjà cités (Rapports de établis par les Cabinets McKinsey[555] et le BET d'Ernest & Young[556]) estimés à près de 30% du PV(HT) en moyenne. D'autres part, le calcul afférent à cette marge dans le rapport de la FNPI essaye de réfuter cette valeur, en faisant état d'une marge ne dépassant pas les deux-tiers de ce que déclarent les rapports officiels cités ci-dessus (soit 20% du PV(HT)).

6 Conclusion

Les aides de l'Etat, sous forme de réduction ou d'exonération fiscale, sont souvent accusées de créer des effets d'aubaine, notamment en relation avec l'activité immobilière. A travers ce chapitre nous avons essayé de dresser un état de cette question, afin de déceler les vrais bénéficiaires des dépenses fiscales se rapportant au secteur immobilier.

En effet, Les promoteurs immobiliers ont souvent l'initiative d'un point de vue stratégique et sont source d'innovation permanente pour pouvoir défendre leur position face aux incitations mises en place par les pouvoirs publics (à l'image de la réduction des productions suite à la suppression des dispositions de l'article 19 de la loi 1999/2000 en 2008). Ainsi, ils considèrent qu'sont en proie à des menaces constantes de leurs intérêts et doivent réagir soit en améliorant la position globale du champ (augmentation de la demande globale) soit en augmentant leur position acquise dans le champ « parts de marché» [557]. Les stratégies alors mises en place, même si elles s'avèrent de pur bluff sont rendues crédibles et efficaces de par le capital symbolique associé à leur position au sein du champ.

En outre, l'analyse des rapports concernant les dépenses fiscales publiés par la DGI à l'occasion de la préparation des budgets annuels, nous a permis d'agréger les incitations fiscales destinées aux promoteurs immobiliers et aux ménages en relation avec le logement social. De l'interprétation des résultats obtenus, il s'est avéré que près de 71% du manque à gagner pour le budget de l'Etat en relation avec l'activité immobilière dans le logement social, profite bien aux promoteurs immobiliers depuis 2010, d'où la faiblesse des avantages accordées aux ménages-acquéreurs des LSF. Ce constat, est conforté par les études officielles en la matière, élaborées par les ministères concernés directement par la question : le Ministère de l'Economie et des Finances et le Ministère chargé de l'habitat.

Nolens volens[558], il est économiquement connu que lorsque des secteurs d'activités sont trop soutenus, même pour de bonnes raisons, cela peut créer un effet d'éviction sur les investissements, qui peuvent se diriger prioritairement vers ce secteur, ''créant un effet de bulle dangereux''[559] pour l'économie dans son ensemble. C'est la raison même pour laquelle les pouvoirs publics ont procédé à plusieurs occasions à des évaluations, quoique partielles,

[555] MEF, Crise internationale, Dossier Construction / Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. 15 Septembre 2009. P 16.
[556] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. Rapport du Cabinet d'Ernest &Young Juillet 2009. P 300.
[557] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 307.
[558] Nolens volens : bon gré, mal gré. Qui est indépendant de la volonté des parties.
[559] CES, Le système fiscal marocain : développement économique et cohésion sociale. 2012. P 29.

des effets des incitations fiscales en général sur l'économie nationale. A titre d'exemple, les mesures fiscales en faveur de l'activité immobilière ont fait l'objet de plusieurs études, à l'image du rapport annuel du conseil de la concurrence de 2013 et du rapport du CES de 2012.

Les résultats issus de ces rapports, notamment le dernier, montrent que les promoteurs immobiliers sont pointés d'être les principaux bénéficiaires des dépenses fiscales consenties en faveur de l'activité immobilière. De sa part, et dans le but de clarifier la situation de production des logements sociaux formels et réfuter les chiffres officiels accusant les promoteurs immobiliers de s'accaparer la part du lion des manques à gagner pour le budget de l'Etat, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), a préparé une étude en la matière. Cette étude rejette catégoriquement les chiffres officiels, et affirme au contraire que ce sont les acquéreurs des logements sociaux formels qui bénéficiaient principalement des dépenses fiscales en la matière.

Selon cette étude, chaque unité de logement social formel produite dégage une recette nette en faveur de l'Etat d'un montant de 31 550 DHS. La FNPI, ajoute aussi, que sur les 40 mesures dérogatoires évaluées à 5 MMDHS sur une niche fiscale totale de 33 MMDHS, qui ont été allouées au secteur au titre de l'année 2011, 16 d'entre elles sont exclusivement destinées en faveur des acquéreurs. Les 24 restantes bénéficient aux opérateurs et autres intervenants dans la production du logement social formel.

Or nous remarquons clairement, de ce que nous avons vu ci-dessus, *que quand on parle en terme de nombre de mesures fiscales (pas très significatif comme indicateur), la balance s'incline vers les acquéreurs, alors qu'en terme de volume c'est une autre chose* ! Ainsi, l'étude de la FNPI démontre que 76,8% de la dépense fiscale profite aux acquéreurs alors que 23,2% de la dépense fiscale revient à tous les autres intervenants, ce qui ne dépasse pas plus de 3,9% des dépenses fiscales du budget de l'Etat.

La FNPI souligne également l'importance du secteur dans la participation à la réduction du déficit structurel en terme de logements estimés à 840.000 en 2011, et dans la réponse aux besoins en nombre d'unités à 250.000DHS estimés à 368.103unités en 2020. D'où l'intérêt, selon le rapport, de maintenir le dispositif fiscal incitatif actuel, voire même de l'améliorer.

Or, il est grand temps d'instaurer des mécanismes annuels d'évaluation des mesures fiscales de soutien de la politique publique de logement social formel afin de mesurer, non seulement, le bienfondé de ces aides fiscales, mais d'évaluer également les effets d'entrainement qu'elles peuvent avoir sur le tissu productif et sur l'économie nationale en général.

Sur la base de ce qui précède, il est évident que les avantages fiscaux jouent un rôle important dans l'amélioration de l'attractivité du secteur immobilier, notamment en relation avec la production du logement social formel. Par conséquence, on peut qualifier les conclusions du rapport de la FNPI de contradictoires. D'un côté, le rapport révèle que le secteur d'activité immobilière n'est pas assez favorable en termes d'incitations fiscales pour les promoteurs immobiliers, et de l'autre il recommande le maintien du dispositif fiscal en place.

En guise de conclusion, les marges bénéficiaires calculées d'après les résultats de l'analyse du rapport précédent, présentent pour nous des chiffres qui s'alignent avec les résultats des rapports réalisés par le MHUAE[560] et le ministère des finances[561]. Par ailleurs, il

[560] MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. 2011.
[561] MEF, Crise internationale, Dossier Construction / Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. 15 Septembre 2009.

sera opportun de vérifier ces marges bénéficiaires en se basant sur l'étude des projets de logement social formel entrant dans le cadre de ce projet de recherche.

Chapitre N°8: Le profit dans le cadre de la production du logement social formel : essai de compréhension de l'engouement des promoteurs immobiliers vers ce créneau

1 Introduction

Dans la continuité de l'analyse, que nous avons entamé dans le chapitre précédent, en relation avec le dispositif fiscal mis en place en faveur des promoteurs immobiliers et des acquéreurs en relation avec la question de la production du logement social formel, nous envisageons dans ce qui suit de pousser notre analyse plus loin vers l'évaluation du profit des promoteurs immobiliers engagés dans la réalisation des projets de logements de ce type réalisés dans le cadre des politiques publiques ciblant de favoriser l'accès des couches sociales défavorables à la propriété.

Le débat sur la question d'évaluation du profit en relation avec le logement social formel, n'est pas nouveau, car il est depuis le début des années 2000 sujets de polémique tant au niveau des médias que dans la sphère des spécialistes et instances concernés par cette question. En effet, le manque d'informations nécessaires pour mener à bien une réflexion sur ce sujet en raison de l'opacité du secteur de construction face à cette question en plus de la diversité des terrains d'étude et la singularité de chaque cas, la complexité de le mener n'est pas du genre à faciliter cette mission, néanmoins l'obstacle ne demeure pas infranchissable.

En outre, dans les pays concernés par le benchmark que nous avons réalisé en relation avec la question de logement social formel (au cours du premier chapitre de cette thèse), nous avons pu relever que les marges bénéficiaires réalisées par les promoteurs immobiliers en relation avec la production des logements destinés aux couches défavorisées ou ce qu'on appelle : le logement du grand nombre, se situent comme suit :

- En France : 5%[562] et entre (6% à 10%)[563] ;
- La moyenne Européenne[564] : 10%.

Cependant, au Maroc, on a vu que les rapports officiels mettent en exergue des marges bénéficiaires à l'échelle nationale, sans distinction entre les différentes catégories de producteurs de ce type de logement, dépassant largement les taux précédents pour se situer aux alentours de 30% par unité logement social formel commercialisée.

D'où, la motivation qui nous a animé pour traiter un sujet aussi épineux et peu traité par les la recherche académique. Pour ce faire, une longue série d'enquêtes, d'investigations techniques, commerciales en plus d'un travail considérable de traitement des résultats obtenus sont nécessaires, pour pouvoir in fine déduire le profit réel réalisé par les promoteurs immobiliers en tant qu' « agents efficients» [565] actifs dans le champ de production des logements sociaux formels à travers les différents projets étudiés.

En effet, cet agent (promoteur immobilier), n'est donc pas un simple calculateur aux décisions rationnelles orientées vers la maximisation du profit. Ses actions, et par conséquent sa capacité à négocier et à décider un prix (vente ou achat), sont influencées et limitées par la

[562] https://vendreaunpromoteur.com/comment-se-calcule-la-marge-promoteur-immobilier/. Visité le 15/08/2023.
[563] CC. Rapport annuel 2013. P 16.
[564] Ibid. P 16.
[565] BOURDIEU P., Les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 159.

structure du rapport de force. De ce fait, l'action économique des promoteurs immobiliers reste immergée dans des réseaux de relations sociales composés d'agents possédant ''des atouts spécifiques''[566] distincts leur conférant une position de ''dominant''[567] ou de ''dominé''[568].

Le champ de production de logements sociaux formels comme champ économique est un champ de lutte au sein duquel s'affrontent des agents (notamment, les sociétés de promotion immobilière de différentes catégories) aux ressources différentes. Leur influence sur la structure du ''rapport de force''[569] dépend de leur position au sein de celui-ci et plus précisément de la structure et de la distribution du capital, dont chacun d'eux est doté.

En outre, les stratégies des sociétés de promotion immobilière ''dépendent de la position qu'elles occupent dans la structure du champ''[570]. Leur position, ainsi que la position de leurs concurrents déterminent les mouvements au sein du champ de la production des logements sociaux formels. Cette représentation est généralement liée à la maîtrise de l'information et des structures cognitives par les différentes firmes présentes dans l'espace économique ou champs concerné. Ces derniers ''s'organisent autour de l'opposition relativement stable : leaders / challengers''[571].

Le marché de logement est un mécanisme de concrétisation de l'ensemble des comportements ''d'agents décentralisés''[572]. Ce mécanisme est perçu comme une relation horizontale entre des agents dotés du même pouvoir d'influence sur le marché, ''pouvoir qui est nul lorsque la concurrence est parfaite''[573], ce qui n'est pas le cas généralement d'après ce que nous avons vu jusqu'ici.

Cependant, le marché du logement sociale est considéré comme ''unificateur de l'espace, de la circulation et de ses agents, dissolvant les spécifications anthropologiques, et pour lequel les marchés locaux constituent, dans un univers où l'économie est encore dominée par le social, les premiers lieux de cristallisation''[574]. Ce qui revient à dire que, chaque fois qu'on est en présence d'espace économique à dominance sociale et si le type de logement dominant qui y est érigé est de type social, il y aura de fortes chances que cet espace soit un lieu de cristallisation et de ghettoïsation.

Par ailleurs, Pierre BURDIEU affirme par l'hypothèse de ''rationalité substantielle''[575], que chaque agent connaît l'ensemble du système de prix, et que ''les agents forment des routines permettant de se repérer par rapport à la sphère économique dans laquelle ils opèrent habituellement''[576]. C'est le cas des promoteurs immobiliers qui opèrent dans la production des logements sociaux formels, qui pour se faire adoptent des habitudes et des routines qui se manifestent à travers les filières de production (voir la première partie de ce travail de recherche) en plus du choix de la qualité des matériaux et matériels obéissant à un standard leur permettant de réaliser les marges bénéficiaires qu'ils visent de leur production.

En outre, et sur la base des cas étudiés dans le cadre des phases précédentes de ce travail de recherche, surtout pour ceux situés dans le grand Kenitra (Kenitra et Mehdya), nous allons procéder dans ce qui suit à l'analyse du cout de revient d'un appartement par projet afin

[566] BOURDIEU P., Les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 297.
[567] Op cit.
[568] Op cit.
[569] Ibid. P 314.
[570] Op cit.
[571] Ibid. P 307.
[572] Boyer R., l'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU. Actes de la recherche en sciences sociales. N° 150. Le Seuil. 2003/5 | P 69.
[573] Ibid. P 69.
[574] Robineau C., Anthropologie économique et marché. In : Journées des économistes de l'ORSTOM sur le thème du marché. 1992. P. 26.
[575]Boyer R., l'anthropologie économique de Pierre BOURDIEU. Actes de la recherche en sciences sociales. N° 150. Le Seuil. 2003/5 | P 74.
[576] Ibid. P 74.

d'évaluer le bénéfice réalisé par les promoteurs immobiliers concernés par la production des logements sociaux formels. Cette analyse nécessite la prise en compte de la distinction déjà mise en exergue, lors de la première partie de cette thèse, entre les différentes catégories des promoteurs immobiliers concernés par les projets étudiés, à savoir : les GGP et les PMP.

Bien sûr, il serait aussi intéressant de prendre en compte la vision des promoteurs immobiliers en matière du profit qu'ils réalisent dans le cadre des opérations de LSF, à travers l'analyse de l'étude de la FNPI réalisée à cet effet en 2012. Cette analyse sera suivie d'une lecture critique des résultats obtenus.

Finalement, quoique les politiques publiques en matière de logement social formel sont orientées, au moins selon les discours officiels, vers les couches défavorisées, il faut noter que la réalité sur le terrain a montré que ces projets suscitent largement l'intérêt des autres classes sociales, notamment celui de la classe moyenne. D'où l'importance d'étudier l'impact de ces politiques publiques sur cette classe sociale et les raisons derrière son glissement vers ce type de logement.

2 Eléments méthodologiques

L'évaluation du profit réalisé par un promoteur immobilier lors d'une opération de construction de logement en général, et de logement social formel en particulier, nécessite la définition d'un cheminement logique de décortication des différents frais engagés par ce dernier, notamment dans le cas des projets étudiées, pour la production d'une unité logement et sa comparaison avec son prix de vente. Cette évaluation commence depuis les cout d'acquisition du foncier jusqu'aux frais de commercialisation de cette unité de logement social formel.

2.1 Présentation de projets étudiés objet de l'évaluation

Les projets ayant été choisis pour l'évaluation du profit des promoteurs immobiliers sont ceux déjà étudiés dans le cadre du processus de production du logement social formel, à savoir les projets situés dans le grand Kenitra (communes de Kenitra et de Mehdya), en plus de quelques projets choisis pour des fins de comparaison et de généralisation des résultats obtenus. Il s'agit des projets suivants :

Projets principaux (dans l'aire de l'étude) :

- **Projet N°1** : Ensemble Immobilier et Touristique de Mehdya du **GGP privé** Alliances Darna à Mehdya (1ère Tranche) ;
- **Projet N°2** : Les Résidences du Golf, du **GGP privé** ADDOHA à Kenitra ;
- **Projet N°3 :** Nassim Al Bahr 6, du **PMP** Nassim Al Bahr à Kenitra ;

Projets secondaires (pour des fins de comparaison) :

- **Projet N°4** : Projet de logements sociaux du **GGP public** ALEM à Tétouane ;
- **Projet N°5** : Projet de logements sociaux Al Manar, du **PMP**, COPREF à Larache ;
- **Projet N°6** : Projet de logements sociaux Ibn Khaldoun, du **GGP public** Al Omrane à Tanger ;

- **Projet N°7** : Projet de logements sociaux et FVIT Les Jardins d'Ifrane, du **GGP privé** Asma Invest à Ifrane ;

- **Projet N°8** : Construction de logements sociaux Jnane Azzahrae, du **PMP** H3 Holding à Ain Atiq.

2.2 Base théorique d'évaluation du profit

Dans le but de déterminer le coût d'un appartement de logement social formel, nous avons remonté le processus depuis le début, à commencer par les opérations préliminaires de métré. En effet, le métré est la quantification des besoins en matériaux ainsi que tous les intrants nécessaires à la production d'une unité logement, à travers l'analyse des Devis Quantitatifs et Estimatifs (DQE) recueillis auprès des différentes entreprises de constructions engagées dans la concrétisation des projets concernés.

Par ailleurs, la décortication du cout de revient d'un appartement de logement social formel, nécessite la clarification d'un certain nombre de préalables terminologiques et de concepts utilisés dans la nomenclature des articles composant une opération de construction et qui sont récapitulés dans le DQE, appelé aussi bordereau des prix –détail estimatif, de chaque opération. De facto, la méthodologie suivie, ainsi que la terminologie que nous avons employé pour mener à bien cette tâche sont inspirées des manuels d'études des prix en bâtiment et travaux publics, notamment le manuel élaboré sous la direction d'Yves Widloecher[577].

Ainsi, les principales étapes du travail mené, sont :

- La détermination, selon le projet étudié, de la partie à étudier : Un immeuble, un groupes d'immeubles ou le projet en entier ;

- Le recueil par la suite des métrés des travaux réalisés pour la partie du projet considérée. Ces métrés sont récapitulés dans un tableau intitulé : Devis Quantitatif (DQ) ;

- L'application des prix unitaires reçus soit de la part des promoteurs immobiliers eux-mêmes (tirés du DQE) ou de la part des entreprises de constructions concernées (au cours des enquêtes réalisées avec leurs responsables), pour calculer le prix de construction de la partie concernée de chaque projet. Ensuite, nous avons dressé le Devis Quantitatif et Estimatif (DQE), appelés aussi : Bordereaux Des Prix –Détail Estimatif (BDPDE) de chaque projet. On obtient à ce niveau :

  - Le Cout de Revient (**CR**) de chaque entité étudiée pour les projets des **PMP,** puisque c'est eux qui coordonnent la réalisation des travaux et réalisent même la part importante de ces derniers (totalité des GO et une part des SO, voir les résultats de la 1ère partie de ce travail de recherche) via leurs entreprises de construction ;

  - Le Cout Direct (**CD**) ou le Cout de Revient sur chantier de chaque entité étudiée pour les projets des **GGP**[578], auquel il faut ajouter les **FG** pour avoir le **(CR)** (Frais de siège et autres charges comme les frais d'étude des dossiers d'appel d'offres non prises en compte dans les DQE de chaque opération que nous exposerons en détail dans la section suivante).

- La détermination de la contenance de chaque entité logement (surface couverte en mètre carré), qui servira à la détermination du prix de construction du mètre carré d'une unité logement social formel, calculée sur la base des plans d'architecture recueillis lors des investigations sur le terrain. Cette phase nous permettra de déterminer :

[577] WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012. P 77-84.
[578] Puisque, il ne reste à intégrer que les Frais Généraux pour avoir le coût de revient, dont on perlera dans le point suivant.

o Le Cout de Revient (**CR**) du mètre carré couvert habitable pour les projets des **PMP** ;

o Le Cout Direct (**CD**) du mètre carré couvert habitable pour les projets des **GGP,** auquel il faut ajouter les **FG** pour trouver le **(CR)**.

- Finalement, nous pouvons déduire le Cout de Revient (CR) d'un appartement pour chaque projet étudié à part, en multipliant le CR du mètre carré couvert habitable par la surface moyenne habitable de chaque appartement de logement social formel.

2.3 Notions de base de l'Etude des prix et établissement du budget prévisionnel d'un projet en BTP

Pour éclaircir ce domaine aussi vaste que varié, qui est l'étude des prix dans le domaine de BTP et sur la base des différents ouvrages spécialisés, notamment l'ouvrage de référence cité d'**Yves Widloecher et David Cusant,** il convient d'élucider ci-après la terminologie à adopter dans la présentation des différentes charges financières relatives à la production du logement social formel avec le maximum de précision possible.

2.3.1 Terminologie adoptée dans le domaine d'étude des prix et établissement du budget prévisionnel

La décomposition de la partie du projet de logement social formel à étudier, en vue de la soumettre à une évaluation du cout de revient, nécessite l'adoption d'une terminologie précise désignant les différentes parties de l'ouvrage (ici unité de logement). Ainsi, dans le domaine d'étude des prix et établissement du budget prévisionnel, la terminologie adoptée généralement est présentée dans le tableau suivant, donnant à chaque quantité des travaux sa correspondance financière.

Tableau N°59 : Terminologie employée en Etude des prix et établissement du budget prévisionnel en BTP

Quantité des Travaux	Correspondance financière
Production : Ensemble des réalisations de l'entreprise pendant une période donnée (mois, année,…etc.)	**Chiffre d'affaire :** Montant général de l'activité de l'entreprise durant cette période.
Ouvrage : Réalisation de l'entreprise prise dans son ensemble (Unité logement, immeuble, projet global, …etc.).	**Montant Hors taxes des travaux :** Montant global (Hors TVA) des travaux d'un ouvrage.
Ouvrage Elémentaire (OE) Partie spécifique de l'ouvrage qui se distingue par sa nature particulière du travail demandé. **Exemple** : *Béton Armé en Fondation, maçonnerie de brique 6T, carrelage en grés cérame, …etc.* A chaque OE correspond un article du Devis Quantitatif et Estimatif (bordereau des prix).	**Montant partiel :** Coût d'un ouvrage élémentaire (HT).
Unité d'ouvrage élémentaire : unité d'OE Unité commune à l'étude de prix et au métré, qui est la plus petite décomposition de l'ouvrage élémentaire. **Exemple**: *un m^3 de béton armé en fondation, un m^2 de maçonnerie de brique 6T, un m^2 carrelage en grés cérame,…etc*.	**Prix de vente unitaire :** Elément de base de la facturation des travaux, représentant la valeur d'une unité d'OE. $Q^{té}$ d'OE x PV(HT) /U= Montant partiel (HT**)**

Source : élaboration personnelle suite à l'exploitation du Manuel de l'Etude des prix [579]

Cette décomposition est la méthode utilisée dans l'évaluation des quantités d'OE lors du calcul des quantités de matériaux utilisé dans chaque partie de projet étudié. D'un autre côté, les quantités trouvées sont confrontées aux prix de vente unitaires de chaque ouvrage élémentaire pour trouver le montant partiel.

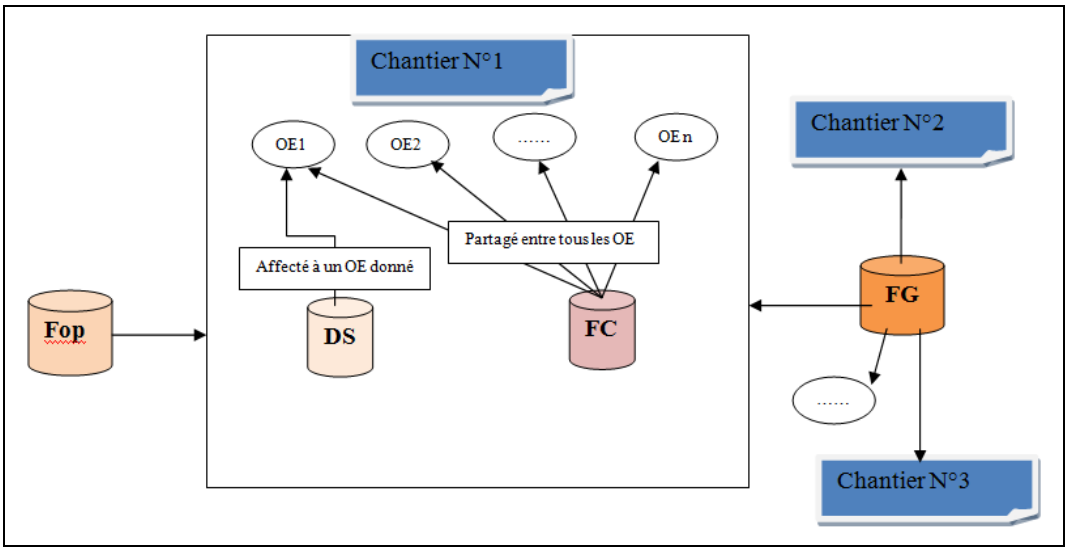
Or, pour calculer ce prix de vente unitaire, il faut connaitre les différentes catégories de frais engagées pour réaliser les ouvrages élémentaires.

2.3.2 Les Frais engagées par les promoteurs immobiliers pour réaliser un ouvrage élémentaire

La réalisation d'un ouvrage élémentaire (OE) ou d'un ouvrage, nécessite d'engager un certain nombre de charges financières. Ces charges, représentent les différents frais que doit supporter un promoteur immobilier, quel que soit sa catégorie (GGP ou PMP), pour la production de l'OE concerné, d'un ouvrage et par la suite d'un mètre carré de Logement Social Formel.

Sachant que le producteur de ce type de logement travail généralement à cheval sur plusieurs projets au même temps (Chantier N°1, Chantier N°2, Chantier N°3, … etc .), les quatre catégories de Frais[580], par lesquelles peuvent-être distribuées l'ensemble des dépenses engagées pour la production d'un OE, d'un ouvrage ou d'une unité de logement en fin de compte, peuvent être illustrées selon la figure suivant.

Figure N°26 : les catégories de frais entrant dans la production d'un OE



Source : élaboration personnelle suite à l'exploitation du Manuel de l'Etude des prix

D'après cette figure, les 4 catégories de charges se présentent comme suit :

- **<u>Charges financières dépensées à l'intérieur du chantier :</u>**

- Le déboursé sec (**DS**) : L'ensemble des frais engagés, à l'intérieur du chantier et qui sont directement affectables à la réalisation de l'OE donné :

Exemple : pour 1 m^2 de dalle en béton armé d'épaisseur 10cm

- *Matériaux (**MAT**) : 0.04m3 de sable, 0.08m3 de gravier et 7.5 kg d'acier Tor ou Haute Adhérence (**HA**) ;*

[579] WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012. P 33.
[580] WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012. P 20-21.

- *Matériel (**Mat**) : 0.12 h de bétonnière (amortissement du matériel) et 1m2 de coffrage ;*
- *Main d'œuvre (**MO**): 0.75 h de main d'œuvre pour coffrage et 0.1 h pour le bétonnage ;*
- *Matières consommables (**M.Cons**.) : 0.14kg de clous.*

- Les Frais Chantier (**FC**) : L'ensemble des frais engagés à l'intérieur du chantier et qui sont indispensables pour le bon déroulement des travaux, mais ne concernent pas directement un seul OE donné (communs à tous les OE) :

Exemple : pour 1 m^2 de dalle en béton armé d'épaisseur 10cm,

- *Frais de la clôture de chantier ;*
- *Frais du personnel d'encadrement : chef de chantier, chefs d'équipe, …etc. ;*
- *Frais du Gardiennage ;*
- *Frais relatifs aux campements des ouvriers et installation de chantier ;*
- *Frais relatifs au Bureau de chantier et de son équipement ;*
- *Frais relatifs aux raccordements et consommations de l'Eau, Electricité, …etc.*

➢ **Charges financières dépensées à l'extérieur du chantier :**

- Les Frais d'opération (**Fop**) : frais relatifs aux études architecturales (Plans architecturaux) et techniques des bureaux d'études BET (Béton armé et VRD), frais de laboratoires, frais du Bureau de Contrôle (BC), du Bureau d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination des travaux (OPC), …etc. Cette catégorie de frais est engagée à l'extérieur du chantier, et concerne directement le chantier étudié.

Exemple : pour 1 m^2 de dalle en béton armé d'épaisseur 10cm,

- *Part relative aux Frais du BET ;*
- *Part relative aux Frais du laboratoire ;*
- *Part relative aux Frais du BC et OPC.*

- Les Frais généraux (FG): ce sont des frais engagés à l'extérieur du chantier, et concernent tous les chantiers en cours de l'entreprise, donc doivent être prises en charge au prorata[581] indirectement par le chantier étudié. Les frais concernés sont :

Exemple : pour 1 m^2 de dalle en béton armé d'épaisseur 10cm,

- *Part relative aux Frais de siège de l'entreprise ;*
- *Part relative aux Frais du personnel administratif et technique travaillant au siège de l'entreprise ;*
- *Part relative aux Frais du parc des véhicules de l'entreprise, …etc.*

Ainsi, pour calculer les différents coûts engagés pour la production d'un OE, d'une unité d'OE, d'un ouvrage et par la suite d'une unité de logement social formel (ici par exemple d'un mètre carré de dalle en béton armé d'épaisseur 10cm), il faut respecter les étapes suivantes :

- **Calcul du Déboursé Sec : DS**

DS=MAT+ Mat+ MO+ M.Cons.

Tel que :

MAT : Coût des matériaux
Mat : Coût des Matériels
MO : Coût de la main d'œuvre
M.cons. : Coût des matières consommables

- **Calcul du Coût de Production : CP**

[581] Prorata : frais partagés entre plusieurs entités, ici en fonction du poids de chaque chantier en cours.

Le "coût de production" est un coût partiel intéressant l'ensemble des dépenses exigées par la production sur chantier.

CP= DS+FC

Tel que : les FC, se décomposent en quatre grandes catégories :

- Frais d'encadrement et de personnels non directement productifs au chantier (chef de chantier, conducteur de travaux...). Ils peuvent être imputés à un seul chantier, ou ventilés sur un ou plusieurs chantiers ;
- Frais de matériel non affectable : il s'agit du matériel et des engins qui seront utilisés pour l'exécution de différents ouvrages, sans qu'il soit possible d'affecter les dépenses dues à l'amortissement et / ou à la location, à tel ou tel ouvrage élémentaire en particulier.
- Frais d'installation de chantier et de repliement (bureau de chantier, palissade de clôture, …etc.) ;
- Frais complémentaires non affectables (frais relatifs aux fluides, entretien des véhicules...) ;

- **Calcul du Coût Direct : CD**

Le "coût direct" est aussi un coût partiel. Il représente l'ensemble des dépenses directement affectables à l'opération de construction ou au projet proprement dit.

CD= CP+Fop

- **Calcul du Coût de Revient : CR**

Le "coût de revient" est le coût total des frais engagés directement et indirectement affectables à l'opération de construction ou au projet étudié.

CR= CD+FG

Souvent, les FG se décomposent en 3 catégories :

- Les Frais d'Etudes (FB) : Ce sont les frais nécessaires à la conception du devis. Ils concernent le personnel de l'entreprise ou tout personnel extérieur collaborant à quelque niveau que ce soit, à l'exécution du devis (métreurs, économiste…) ;

- Les FG d'exploitation : Ces frais regroupent l'ensemble des dépenses de production communes à plusieurs chantiers sans qu'il soit possible de les ventiler par chantier ;

- Les FG de siège (FS) : Ces frais rassemblent toutes les dépenses complémentaires qui ne peuvent pas être imputées à l'exploitation directe des chantiers mais qui sont indispensables à la direction et à la gestion de l'affaire.

Une fois ces notions de base clarifiées, et suite aux enquêtes et investigations de terrains réalisées auprès des responsables de la production des projets étudiés, nous avons entamé le travail d'évaluation du cout de revient d'une unité logement social formel par projet, ainsi que la marge bénéficiaire qui en découle. Ci-après nous exposons les principaux résultats obtenus de chaque élément de calcul après la présentation des hypothèses ayant servi à ce calcul.

3 Évaluation du profit réalisé par les Promoteurs immobiliers dans le cadre des projets de logements sociaux formels étudiés

L'acquéreur du logement social formel, en tant que client des promoteurs immobiliers, est un ''Homo Economicus tel que le conçoit l'orthodoxie économique est une sorte de

monstre anthroplogique''[582], qui est un individu historique dont les dispositions économiques telles que le besoin, les préférences ou les propensions ne lui sont pas exogènes mais endogènes.

D'autre part, les promoteurs immobiliers en tant qu'agents économiques s'engagent sur la base de l'expérience acquise en pratique et ainsi, conduites et anticipations sont plutôt ''raisonnables que rationnelles''[583]. La traduction sur le terrain de ce qui précède est clairement perceptible dans la recherche continue de la part des promoteurs immobiliers de maximiser leur profit réalisé dans un créneau un peu spécial de production de logement, à savoir le logement social formel. En fait, le profit en question, au moins d'après le benchmark[584] réalisé dans quelques pays européens, doit se situer dans une fourchette minimale, surtout qu'il est réalisé dans le cadre des politiques publiques de l'Etat et sous les incitations fiscales qu'il offre aux producteurs de ce type de logement.

La réalisation d'un profit comme finalité de tout projet immobilier est une question très légitime, néanmoins les contestations des promoteurs immobiliers en relation avec les chiffres officiels sur les marges réalisées dans le cadre de la construction de logements sociaux formels, publiés dans les différents rapports publics et traités dans le chapitre précèdent, nous poussent à nous pencher sur cette question. A cet effet, nous allons essayer dans ce qui suit de vérifier un certain nombre d'hypothèses qui vont nous permettre de mener à bien cette tâche, suivant un cheminement logique adapté aux normes et procédés en vigueur dans le domaine de BTP.

Ainsi, notre travail va suivre une certain nombre d'étapes, qui nous permettront de mettre en exergue les éléments de différentiation des projets étudiés et impactant le profit réalisé dans ce domaine par les différents promoteurs immobiliers. Concrètement, la simulation tiendra compte des hypothèses que nous présentons comme suit :

3.1. Calcul de la charge foncière par unité logement social formel et par projet

Il s'agit, dans un premier lieu de la clarifier les deux éléments essentiels suivants : le premier concerne la contenance de chaque partie, qui va être prise en compte pour le calcul du profit immobilier par unité de LSF. Le deuxième concerne, la quote-part des charges relatives à l'acquisition du foncier se rapportant à chaque unité de LSF que le cout de revient de cette dernière doit inclure par projet.

3.1.1 Hypothèse N°1 : contenance de la partie étudiée par projet

La contenance de chaque partie de projet à étudier concerne :

- La superficie de terrain concernée par la partie du projet à étudier ;
- Le nombre de logements sociaux formels concernés. Il est à noter qu'il existe trois catégories de logements destinés aux couches sociales défavorisées, à savoir :
  - Logements économiques à 200.000DHS, initiés par les dispositions de la loi des finances 99/00 ;
  - Logements sociaux formels à 250.000DHS, initiés par les dispositions de la loi des finances 2010 ;
  - Et, les logements FVIT à 140.000DHS, lancés en 2008.

[582] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 319.
[583] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 23.
[584] Voir chapitre 7 précèdent.

Ainsi, pour harmoniser notre anlyse pour les différents projets étudiés, nous avons choisi la catégorie des LSF à 250.000DHS, présente dans tous les projets, notamment pour ceux situés dans le grand Kenitra. Pour les LSF à 200.000DHS, on les trouve que dans les Projets des GGP à Kenitra, alors que pour les FVIT ils ne sont rencontrés que dans le projet étudié à Ifrane et dans le projet situé à Larache. D'où, l'intérêt de traiter une catégorie commune à tous les projets, pour donner sens aux comparaisons à entamer par la suite.

- Spécificités de la production des logements sociaux réalisés par les GGP dans les projets étudiés :

A la commune de Kenitra, comme à la commune de Mehdya, les promoteurs immobiliers soulèvent souvent la question du cout supplémentaire supporté pour la réalisation des projets de contenance partielle de logements sociaux formels, principales raison valable pour pouvoir s'attribuer des terrains collectifs, couvrant la remise des lots d'indemnisation gracieusement aux ayants droits de la collectivité ethnique propriétaire initial du foncier support de leurs projets.

Et sachant que, les terrains collectifs sont généralement commercialisés dans les projets étudiés à des prix dérisoires ne dépassant pas 100 DHS/m^2, l'analyse de la question des lots attribués aux collectivistes propriétaires initiaux des terrains (collectivité ethnique) se révèle très intéressante. En effet, cette analyse permet de mettre en exergue le poids financier réel de cette indemnisation dans la concrétisation des projets de LSF pour les promoteurs immobiliers concernés.

Bien que cette indemnisation n'est rencontrée que dans le projet d'Alliances Darna, qui connait la réalisation d'un grand nombre de LSF, le projet recense également parmi ses composantes une part importante de lots destinés à la vente (environ 2000 lots de superficies comprises entre 90 et plus de 320m^2). Ces derniers lots se distribuent entre : immeubles d'habitation, immeubles pours projets touristiques, lots de villas et lots de villas semi-finis. En plus de ce qui précède, le projet recèle plus de 1100 lots destinés aux collectivistes (environ 80m^2 de superficie chacun).

Par conséquence, il serait aberrant de parler de charge financière que représentent les lots destinés aux collectivistes sur la réalisation du projet, et par conséquent sur la production des LSF. En outre, sa prise en compte (comme charge négative) dans le calcul du bénéfice réalisé par les promoteurs immobiliers dans la cadre des projets de logements sociaux formels, nécessite de prendre en compte également des autres lots commercialisés (comme avantage financier), ce qui permet aux promoteurs immobiliers de générer des marges bénéficiaires supplémentaires dans le cadre de leurs projets.

En effet, si le coût de la quote-part de terrain par appartement de LSF est favorisé par le coût dérisoire d'achat de terrain fixé à 100 DH/m^2, il est impacté négativement par la quote-part des lots destinés aux collectivistes (dont le coût de revient après viabilisation avoisine les 350 DHS/m^2)[585]. Or, cette pénalisation se trouve largement soulagée par la commercialisation des lots destinés à la vente, dont le coût de revient du mètre carré est également estimé à 350 DHS/m^2, alors que le prix de commercialisation du mètre carré desdits terrains dépasse les 1800DH/m^2 pour les lots des villas et 2800DH/m^2 pour les lots des terrains destinés aux petites villas (maisons de ville) et aux construction à RDC+2.

[585] Entretien effectué avec le Chef du projet d'Alliances Darna en mois d'octobre 2021.

Par conséquent, nous avons choisi de ne pas prendre en compte ces lots d'indemnisation pour garantir le maximum possible d'harmonie dans notre analyse des projets étudiés.

Tableau N°60 : contenance des parties étudiées de logement social formel par projet

N°	Projet étudié	$S_{éq}$[586] Terrain (ha)	Nombre de (LSF)	Nombre de (Commerces)	S plancher partie (m^2)
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**0.2256**	**42**	**12**	**3485.10**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA-Kenitra**	**0.1360**	**20**	**06**	**1364.55**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**0.7573**	**232**	**2**	**20036.30**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - Tranche 2. Ain Atiq	0.7595	191	0	1300.00
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	1.7424	230	0	17500.00
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	0.4720	136	0	3008.00
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	0.4076	101	02	6648.00
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	0.6510	384	54	28720.00

Sources : exploitation des données des enquêtes (documents et plans des différents projets)

3.1.2 Hypothèse N°2 : Surface moyenne plancher d'un logement social formel par projet

La taille moyenne d'un logement social formel par projet étudié est une hypothèse, très décisive dans la détermination de la marge bénéficiaire. Ainsi, pour déterminer cette information nous avons croisé les données des Bordereaux Des Prix de détail estimatif (BDPE[587]) et celles obtenues de l'exploitation des documents de chaque projet[588], afin de ressortir la surface moyenne plancher d'un appartement par projet.

Tableau N°61 : surface moyenne plancher par logement social formel par projet étudié

[586] $S_{éq}$ Terrain : la surface équivalente de terrain réservée à la réalisation de la partie étudiée par projet, est déduite du ratio que représente le nombre d'appartement de logements sociaux formels à l'hectare par projet. **Exemple**, pour le projet d'Alliances Darna, on a choisi un Ilot d'immeubles Type A, constitué de 42 appartements et 12 commerces (chaque 3 commerce peuvent être assimilés à un appartement de LSF, selon l'étude de la FNPI), soit 46 unités LSF équivalents. Ainsi, la surface équivalente de la portion de terrain réservée au 46 LSF, est égale au ratio que représentent les 46 LSF dans les 2732 unités LSF programmées dans le Mail Central (MC) du projet multiplié par la surface de terrain de 150.000m^2 (15ha) réservé à la construction des LSF du MC.

[587] Il faut noter que les BDP (Annexe 5) présentent un moyen plus pratique que la décomposition adoptée par la FNPI dans son rapport, car cette dernière à pour objectif de défendre son point de vue vis-à-vis des rapports du MEF et du MHUPV, alors que les BDP sont élaborés pour l'exécution réelle des travaux de construction. Ces BDP, sont obtenus d'après les travaux de terrains que nous avons effectués. Voir l'exemple de BDP en Annexe 5, relatif au projet d'Alliances Darna, qui montre le cout de construction de la partie du projet concernée, et à la fin du tableau, on note le cout de construction d'un mètre carré plancher. Ce dernier prix sera utilisé pour calculer, sur la base de la surface moyenne d'un appartement moyen de LSF du projet, le cout d'une unité de ce type de logement.

[588] Afin d'analyser techniquement chaque projet, nous avons recueilli lors des travaux de terrain, les plans ainsi que tous les documents disponibles nécessaires à un bon diagnostic des questions qui touchent à notre problématique.

N°	Projet étudié	Surface moyenne plancher d'un LSF (m^2)[589]
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**63.9**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA- Kenitra**	**61.5**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**59.6**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq	59.1
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	58
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	71.5
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	64.7
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	63.2

Sources : exploitation des données des enquêtes (documents et plans des différents projets)

3.1.3 Hypothèse N°3 : La charge foncière par appartement de Logement Social Formel

En utilisant les données des tableaux des deux hypothèses précédentes, le coût de la charge foncière de chaque logement social formel est calculé tout simplement en appliquant la formule suivante :

$$(Charge\ de\ la\ qoute-part\ de\ terrain)/Unité\ LSF = (prix\ acquistion\ m^2\ de\ terrain)\ x\ \frac{Séq\ terrain}{Néq\ LSF}$$

Tel que :

- La quote-part de surface de terrain équivalente, est la surface de terrain dont le cout d'acquisition doit être supporté par un appartement de LSF ;
- La charge de la quote-part de terrain par unité de LSF est donnée en DHS ;
- Le prix d'acquisition du m^2 terrain, signifie le prix d'un mètre carré de terrain ;
- La Séq de terrain est la surface de terrain moyenne équivalente de la partie de LSF du projet à analyser dans le cadre de chaque opération étudiée ;
- Néq de LSF, est le nombre total de logements sociaux formels équivalent (en convertissant 3 commerces en Unité LSF) par opération étudiée ;

Ainsi, la charge foncière relative à un appartement de LSF est calculée sur la base de la quote-part de terrain équivalente[590]. Les résultats obtenus sont récapitulés dans le tableau suivant :

Tableau N°62 : quote-part de terrain par Unité de LSF et par projet étudié en DHS

[589] D'après la consultation est l'interprétation des différents plans des projets étudiés.

[590] La quote-part de surface de terrain équivalente, est la surface de terrain dont le cout d'acquisition doit être supporté par un appartement de LSF. Exemple, dans le cas d'Alliances Darna, cette surface est égale à : 0.2256ha /45U=0.0050ha= 50m^2.

N°	Projet étudié	Catégorie promoteur immobilier	Prix d'acquisition (m² terrain)	Néq [591] (LSF)	$S_{éq}$ [592] Terrain (m^2)	Quote-part terrain/U LSF en (m^2)	Charge de la Quote-part terrain /U LSF en (DHS)
			A	B	C	D = C/B	A*D
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**GGP-Privé**	**100,00**	**46**	**3485**	**75.80**	**7580**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA-Kenitra**	**GGP-Privé**	**100,00**	**22**	**1360**	**61.82**	**6182**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**PMP**	**1 000,00**	**233**	**7573**	**32.50**	**32 500**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » Tranche 2-Ain Atiq	**PMP**	1 000,00	191	7595	39.76	39 760
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	**GGP-Privé**	100,00	230	17 424	75.76	7576
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	**GGP-Public**	700,00	136	4720	34.71	24 297
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	**GGP-Public**	100,00	157	4076	39.95	3995
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	**PPP GGP-public & PMP**	1 000,00	402	6510	16.19	16 190

Sources : exploitation des données des enquêtes (documents et plans des différents projets)

D'après la charge foncière par unité de logement social obtenue dans la dernière colonne du tableau ci-dessus, on remarque qu'il y a une disparité dans l'accès au sol urbain entre les différents promoteurs immobiliers engagés dans la réalisation des logements sociaux formels, notamment du côté de par leurs différentes catégories. En effet, ceci est dû essentiellement aux conditions d'acquisition du terrain support de leurs projets. Si d'après les enquêtes terrain menées tout au long de ce travail de recherche les GGP bénéficient, dans la plupart des cas, de terrains collectifs ou domaniaux (sous la tutelle des pouvoirs publics du ministère de l'intérieur pour le premier type et du ministère des finances pour le deuxième) à des prix au mètre carré très bas, les PMP n'ont pas la même possibilité d'en bénéficier, ce que les obligent à concrétiser leurs projets sur des terrains privés en s'acquittant de prix nettement plus chers au mètre carré.

Par conséquent, au moment où les **GGP** bénéficient de charge relative à la quote-part de terrain dans leurs LSF ne dépassant pas les 7580DHS par unité logement social, les **PMP** doivent dépenser plus de 32 500DHS, rien que pour payer le foncier par appartement. Le cas du projet de l'ALEM (**GGP public**) est un cas exceptionnel, car le projet se situe plus au moins au centre-ville de Tétouane ce qui explique la cherté du foncier, en plus du fait que les

[591] Néq (LSF) : est égale au nombre de LSF, en plus du nombre de commerces converti en LSF (chaque 3 commerce peuvent être assimilés à un appartement de LSF, selon l'étude de la FNPI).

[592] $S_{éq}$ Terrain : la surface équivalente de terrain réservée à la réalisation de la partie étudiée par projet, est déduite du ratio que représente le nombre d'appartement de logements sociaux formels à l'hectare par projet. **Exemple**, pour le projet d'Alliances Darna, on a choisi un Ilot d'immeubles Type A, constitué de 42 appartements et 12 commerces, soit 46 unités LSF équivalents. Ainsi, la surface équivalente de la portion de terrain réservée au 46 LSF, est égale au ratio que représentent les 46 LSF dans les 2732 unités LSF programmées dans le Mail Central (MC) du projet multiplié par la surface de terrain de 150.000m^2 (15ha) réservé à la construction des LSF du MC.

appartements qui y sont construits ont des superficies plus vaste (moyenne de 71.5m^2) ce qui alourdit la charge foncière y afférente.

Ainsi, pour avoir une idée plus précise sur cette question, relative à la charge foncière par unité de logement social formel, nous proposons d'arrondir cette charge foncière au mètre carré de de logement produit par projet étudié.

Tableau N°63 : Comparaison de la quote-part de la charge foncière du terrain par m^2 couvert habitable par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Charge foncière d'acquisition foncière en (DHS)		
		Quote-part/U de terrain	S_{moy} /U LSF (m^2)	Par m^2 plancher
		A	B	C= A/B
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**7580**	**63,90**	**119**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA-Kenitra**	**6182**	**61,50**	**101**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**32500**	**59,60**	**545**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - Ain Atiq	39760	59,10	673
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	7576	58,00	131
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	24297	71,50	340
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun Tanger	3995	64,70	62
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	16190	63,20	256

Sources : élaboration personnelle suites aux données recueillies des enquêtes terrains.

Ce tableau confirme ce qu'a été dit auparavant. En outre, malgré le fait que les GGP payent moins cher le foncier de leur projet, qui reste très faible par rapport à celui des PMP, ils sont dans certains cas (cas d'Alliances Darna) obligés de supporter des frais supplémentaires, notamment pour libérer le terrain de ces occupants (ayants droits en usufruitiers ou des occupants par voie de fait).

3.2 Les frais d'aménagement et de construction d'une unité de logement social formel

Cette section sera traitée en deux sous-sections : on va commencer tout d'abord par les frais d'aménagement ou de viabilisation afférents à un mètre carré de plancher, puis on va essayer de présenter un calcul du cout de revient des travaux Gros œuvres et seconds œuvres entrant dans le cout de construction d'un mètre carré d'appartement de logement social formel par projet.

3.2.1 Hypothèse N°4 : le cout de viabilisation du terrain par appartement de LSF

L'aménagement de l'assiette foncière ou sa viabilisation comme étape préalable de la réalisation du projet de LSF, génère des coûts variables selon les projets étudiés. Si dans la plupart des projets des PMP, le promoteur immobilier peut se contenter du simple raccordement de quelques dizaines de mètres aux réseaux divers publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité et téléphonie) déjà existant à proximité de son projet,

ceci n'est possible pour les projets des GGP que moyennant la réalisation des infrastructures de raccordement à ses réseau se trouvant parfois à quelques centaines de mètres, voire des kilomètres du projet (Raccordement Hors-site).

En effet, les GGP sont contraints de débourser des montants importants pour équiper leurs projets en réseaux divers, voire même réaliser une partie des réseaux d'assainissement hors site en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers qui réalisent des projets voisins. C'est le cas des projets d'Alliances Darna et d'Addoha, respectivement à Mehdya et à Kenitra. A l'occasion de la réalisation de leur projets respectifs, les deux GGP étaient menés à coopérer pour la réalisation d'une station de pompage des eaux usées et d'une galerie souterraine d'évacuation des eaux pluviales.

Le tableau suivant, montre la répartition des frais engagés par les différents promoteurs immobiliers pour la viabilisation de leurs projets respectifs.

Tableau N°64 : coût de viabilisation du terrain rapporté au m^2 couvert de LSF par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Nbre LSF/ha	Coût de viabilisation [593]		
			D'un (ha) en (DHS)	D'une unité LSF (DHS)	D'un m^2 plancher (DHS)
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**220**	**1 098 000**	**4 991**	**78**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA - Kenitra**	**220**	**1 040 000**	**4 727**	**77**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6 - Kenitra**	**230**	**419 664**	**1 825**	**31**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - Ain Atiq	230	750 000	3 261	55
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) - Ifrane	132	1 400 000	10 606	183
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	200	750 000	3 750	52
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	220	1 200 000	5 455	84
8	Projet de logement social AL MANAR - Larache	230	200 000	870	14

Source : élaboration personnelle suite à l'analyse des données des enquêtes effectuées.

De ce tableau, nous concluons que les PMP bénéficient de quotes-parts de viabilisation du terrain, rapportées au mètre carré couvert de logement social formel, plus faibles grâce à la taille de leurs projets et à leur insertion au milieu des agglomérations urbaines (terrain équipés), contrairement aux GGP qui dépensent plus du double en la matière (équipements en VRD in-site et Hors-sites très onéreux). Le cas du projet les Jardins d'Ifrane apparait plus onéreux en matière des aménagements extérieurs grâce à la faiblesse du nombre d'appartements à l'hectare, ce qui a une conséquence directe sur la diminution du nombre de mètres carrés couverts en plus des exigences de l'investisseur en termes d'aménagements vu que le projet est conçu en villégiature.

3.2.2 Hypothèse N°5 : le coût de Revient de construction d'un mètre carré couvert d'appartement de logement social formel

Il faut distinguer, au début de cette sous-section, entre le cout de revient de construction (**CR_c**) et le cout de revient (**CR**) d'un appartement de logement social formel ou tout

[593] D'après les enquêtes menées sur le terrain, le cout de viabilisation par mètre carré plancher, est déduit des montants déclarés par le promoteur immobilier pour le projet en entier (lors de la demande de l'autorisation de lotir) divisé par le nombre de mètres carrés couverts du projet.

simplement d'un mètre carré couvert de cette appartement. Le calcul du cout de revient de construction (**CR_c**) d'un appartement de logement social formel, englobe les couts des travaux des Gros Œuvres (GO), des Seconds Œuvres (SO) en plus des frais généraux. Ensuite on ajoute au (**CR_c**) le cout de la charge foncière et les frais de viabilisation du terrain pour obtenir le (**CR**) afférent à un appartement de logement social formel (LSF) ou à un mètre carré couvert de celui-ci.

3.2.2.1 Part des travaux GO et SO dans la construction d'un mètre carré couvert de LSF

En exploitant les (DQE), recueillis lors des enquêtes terrains, le cout dépensé sur chantier par mètre carré couvert de logement social formel est obtenu en divisant par le nombre de mètres carrés couverts (surface couverte totale) le coût de construction global de l'opération (payé aux entreprises de construction et/ou aux différents intervenants dans cette construction sur chantier). En outre, pour calculer la part des travaux GO et SO par projet étudié, il faut opérer dans les bordereaux des prix ou (DQE) une distinction entre les prix relatifs aux travaux gros œuvres de ceux relatifs aux travaux seconds œuvres (finitions) (dont on trouvera un exemplaire en annexe).

Cependant, il faut préciser selon la figure N°26 précédente que le montant global du (DQE) (TTC) ne signifie pas la même chose, selon qu'il s'agit d'un **GGP** ou d'un **PMP**. En effet :

- Dans le cas d'un **GGP** : il est évident que ce montant signifie le coût déboursé par le promoteur pour se faire construire par l'intermédiaire d'une entreprise de construction le projet, c'est-à-dire les frais engagés sur chantier, ce coût est appelé coût de production (CP), car les frais d'opération et les frais généraux viendront s'ajouter à cette valeur après pour donner le (CR) ;

- Dans le cas des PMP : ce montant désigne tous les frais engagés pour la production du projet, ce qui veut dire le coût de revient (CR). Le tableau suivant recueil les résultats obtenus :

Tableau N°65 : Part des travaux GO et SO dans le coût du m^2 couvert d'un LSF par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Part des GO		Part des SO		Total DH.TTC
		Montant	%	Montant	%	
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche) - Mehdya**	**1248**	**64%**	**702**	**36%**	**1950**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA-Kenitra**	**1327**	**66%**	**683**	**34%**	**2010**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**1540**	**67%**	**759**	**33%**	**2299**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq	1481	63%	870	37%	2351
5	Projet de logement social et FaibleValeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	1713	67.3%	832	32.7%	2545
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	1645	67%	810	33%	2455
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	1674	65%	901	35%	2575
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	1542	66%	794	34%	2336

Source : exploitation et analyse des données enquêtes réalisées.

On remarque que dans les projets appartenant au grand Kenitra, les PMP dépensent plus de 300DHS par mètre carré couvert de plus pour construire leurs logements sociaux formels, que ce que dépensent les GGP. D'un autre côté, la part des travaux GO dans la production des logements sociaux formels, représente un peu moins de 2/3 du cout global du mètre carré couvert (entre 1950 et 2300 DHS). En outre, les montants que déboursent les promoteurs immobiliers par mètre carré couvert en matière des travaux seconds œuvres se situent entre (683-702DHS) pour les GGP et 760DHS pour les PMP.

Ceci montre, d'une part que les GGP bénéficient de l'effet d'économie d'échelle vu la taille de leurs projets, ce qui leur confère la possibilité d'exiger des entreprises soumissionnaires de faires des rabais importants sur les prix de construction. Cette situation se répercute généralement selon les cas étudiés (voir la deuxième partie de ce travail de recherche) sur la qualité des logements sociaux formels construits. D'autre part, les PMP en raison de leur incapacité de concurrencer les GGP en termes d'importance de l'offre, se voient contrariés de chercher des avantages comparatifs en visant l'amélioration de la qualité de leur production, malgré le surcout qu'ils sont obligés de supporter à cet égard.

Pour les projets situés hors du grand Kenitra, les parts des travaux GO et SO, sont presque les mêmes, mais le cout global du mètre carré couvert à Ifrane et au Nord du royaume (Tanger et Tétouane) est un peu supérieur aux couts de construction ailleurs. Cette différence est due d'après les enquêtes menées, à Ifrane au mode de construction spécifique (exigence de la résistance au froid, dalle en charpente, … etc.), et à Tanger et Tétouane au cout relativement élevé des intrants (béton et ses constituants, …etc.) en plus de la main d'œuvre très chère dans ses villes par rapport aux reste de villes étudiées.

3.2.2.2 Les frais majorateurs pour le calcul du cout de revient : CP, CD et FG

Dans le but de calculer le CD du mètre carré couvert habitable (dans le cas des GGP) ou le CR (pour les PMP), il serait question de passer par une base commune de calcul pour tous les projets étudiés. Cette base ne peut être que le DS[594] présenté ci-dessus.

Ainsi, pour calculer le CP, le CD ou le CR, il est nécessaire de prendre en compte les trois coefficients majorateurs déjà définis ci-dessus : FC, Fop et FG (coefficients donnés en fonction du DS). Ces coefficients sont obtenus en deux méthodes différentes :

- Coefficients reçus suite aux enquêtes réalisées avec les promoteurs immobiliers auteurs des projets étudiés (ou leur directeur de chantier), et qu'ils ont déjà calculés d'après l'expérience de chacun (projets réalisés antérieurement) ;
- Par détermination, d'après les seuils définis dans la littérature[595] existante dans le domaine de l'étude des prix en bâtiment et travaux publics, et approbation des pourcentages obtenus par les personnes ressource par projet.

La première méthode est adoptée pour les FC et les Fop, pour la majorité des cas, puisque l'information est disponible notamment pour la deuxième catégorie (Fop) qui concerne principalement les frais d'études dont le seuil et fixé de façon réglementaire, alors que le plafond est imposé par la concurrence entre les hommes d'art concernés.

Pour ce qui est des frais généraux (FG), c'est un coefficient dont l'information n'est pas souvent disponible voir même confidentielle, ce qui nous a poussé à utiliser les plafonds fixés à ces charges par la littérature (deuxième méthode).

[594] WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012. P 61.
[595] Ibid. P 67.

Il faut signaler, que pour les projets des GGP publics (ALEM et AL OMRANE), les FG ne sont pas comptabilisés, puisque les frais y afférent relatifs aux frais de sièges et du personnel technique et administratif sont prises en charge par le budget de l'Etat, et qu'on prendra en compte qu'un faible pourcentage de 2% qui couvrira les frais que doit supporter le projet directement.

Ainsi et d'après, les enquêtes menées sur le terrain, nous avons pu élaborer le tableau ci-dessous, qui récapitule les coefficients majorateurs relatifs aux FC, Fop et FG, qu'il faut appliquer au déboursé sec (DS), afin d'obtenir respectivement : le CP, le CD et le CR.

Tableau N°66 : les pourcentages des FC, Fop et FG par projet (en fonction du DS)

N° Projet	Intitulé du Projet	FC $=(K_1*DS)$	Fop $=(K_2*DS)$	FG $=(K_3*DS)$
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche)-Mehdya**	**9,0%**	**3,5%**	**20,0%**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA- Kenitra**	**8,5%**	**3,5%**	**20,0%**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**6,0%**	**2,0%**	**10,0%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » -Ain Atiq	7,0%	2,0%	14,0%
5	Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT)- Ifrane	17,0%	3,5%	18,0%
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	17,0%	3,5%	2,0%
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	15,0%	3,5%	2,0%
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	7,0%	2,0%	13,5%

Source : exploitation et analyse des données enquêtes réalisées.

Concernant les FC, on remarque que dans les projets appartenant au grand Kenitra, les PMP supportent une part moindre du DS (6%) que les GGP (8.5% à 9%), en raison de la faiblesse des charges d'installation de chantier et de la faiblesse d'encadrement sur chantier. Pour ce qui est des GGP publics, la part élevée de ces charges est due, d'après les enquêtes réalisées, aux exigences des CPS[596], du code des marchés publics et des règlements en vigueur[597], en plus de la nécessité d'assurer un encadrement technique de pointe pour maitriser la production.

Pour ce qui est des Fop, il est notoire que les GGP dépensent pratiquement tous le même pourcentage (3.5%) comme charges d'études couvrant les frais d'élaboration des plans et du suivi de réalisation de l'opération construction. Tandis que les PMP ne dépassent pas (2%), vu qu'en pratique, ils procèdent à des consultations avec les hommes d'art en forfait (via des négociations). Par exemple, le promoteur immobilier qui a réalisé le projet Al Manar à Larache, nous confie avoir dépensé 1000DHS par appartement pour les plans d'architecture (prix forfaitaire).

En outre, en ce qui concerne les FG et en complément de ce qui a été dit auparavant, les GGP dépensent près de (20%) à ce titre, contre moins de (15%) pour les PMP, en raison de la taille de l'entreprise, aux frais et aux charges de siège de moindre importance.

[596] CPS (Cahier des Prescriptions Spéciales). Dans le CPS on trouve un descriptif détaillé des exigences relatifs aux différentes tâches à réaliser.

[597] DGA (devis général d'architecture), CCAG-T (cahier des clauses administratives et techniques-travaux), et CPC (cahier des prescriptions commune), …etc.

Ainsi, pour arriver au cout de revient d'un appartement de LSF, nous avons enchainer notre raisonnement par : le calcul du cout de revient de construction d'un mètre carré couvert, puis l'évaluation du cout du foncier urbain et son pourcentage dans le CR de construction et finalement par l'évaluation de la part de la quote-part de viabilisation du terrain par mètre carré de LSF.

3.2.2.3 Cout de revient de construction d'un mètre carré de LSF

Le calcul du DS est effectué en divisant le cout de construction du mètre carré couvert habitable [598](GO et SO), recueilli des bordereaux des prix de chaque projet étudié, par un Coefficient K, qui permet de passer directement du DS au CR de construction ($CR_{const.}$). Le coefficient K[599] est donné comme suit:

Sachant que : $CR_{const.} = DS + FC + Fop + FG$

Avec : $K1 = K1*DS$ et $Fop = K2*DS$ et $FG = K3*DS$

Soit : $CR_{const.} = DS + K1*DS + K2*DS + K3*DS = (1 + K1 + K2 + K3) * DS = K * DS$

Tel que : $\mathbf{K = 1 + K_1 + K_2 + K_3}$

Dans le tableau suivant, nous exposerons le CD et $CR_{const.}$ (Qui n'englobe pas hors la viabilisation et la quote-part du terrain par métré carré habitable) calculés en se basant sur les coefficients précédents (FC et Fop et FG) donnés en fonction du DS.

Tableau N°67 : DS, CD et CR de construction d'un m^2 couvert de logement social formel par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Promoteur	DS	CD	CR_{const} en DHTTC
1	**Projet Immobilier et Touristique (1ère Tranche)-Mehdya**	GGP- Privé Alliances Darna	**1789**	**2013**	**2370**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA- Kenitra**	GGP- Privé ADOHA	**1853**	**2075**	**2445**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	PMP- Nassim Al Bahr	**1771**	**1913**	**2090**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - Ain Atiq.	PMP- H3 Holding	1738	1894	2138
5	Projet de logement social et (FVIT)- Ifrane	GGP Privé- ASMAE INVEST	2175	2621	3012
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	GGP Public- ALEM	2098	2528	2570
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	GGP Public - ALOMRANE	2239	2653	2698
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	PPP (GGP- Public et PMP) ALOMRANE et COPREF	1734	1890	2124

Source : élaboration personnelle.

Si on se fiait juste aux résultats de ce tableau, on s'accorderait de dire que les GGP supportent pour la construction d'un mètre carré couvert habitable des frais plus élevés que ce que déboursent par les PMP. En effet, ce coût se situe pour les GGP entre 2400DHS environ à Kenitra et 2600 à 2700DHS au Nord du royaume. Le CR de construction rencontré dans la ville d'Ifrane situé au voisinage de 3000DHS est dû à la nature du projet et sa conception architecturale s'inspirant du cachet urbanistique de cette ville touristique avec des toitures très

[598] Le Coût du mètre carré couvert habitable doit tenir compte de sa part du cout de construction des dépendances et espaces communes : escaliers, couloirs, …etc.

[599]WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012. P 69.

couteuses en charpente inclinée (difficultés techniques et exigences particulières de mises en œuvre).

Pour ce qui est des projets des PMP, le cout de revient de construction se situe aux alentours de 2100DHS le mètre carré dans tous les cas étudiés, ce qui est un signe de la standardisation des modes de production et des fourchettes de qualité du produit final dans les différents projets étudiés (constat qu'on peut généraliser à l'échelle nationale).

Le CR trouvé jusqu'ici, concerne seulement le cout de construction proprement dit (sans prises en compte des frais hors ceux destinés à la construction proprement dite). Or, pour pouvoir juger du **CR de production (CR)** d'un mètre carré couvert, il faut prendre en compte les frais de viabilisation (aménagements et travaux extérieurs : voiries, assainissement, alimentation en eau potable, électricité, téléphonie et aménagements extérieures) et ceux relatifs à la quote-part du terrain par mètre carré couvert d'appartement. En effet, le **CR** d'un mètre carré couvert de logement social formel dépend en plus de ce qui précède des éléments suivants :

- Le prix d'acquisition du mètre carré de terrain ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (surface construite du terrain construite par rapport à la surface allouée au sol) ;
- Le coefficient d'occupation du sol (surface bâtie par rapport à l'emprise au sol) ;
- La surface couverte par projet (nombre total de mètres carrés couverts habitables) ;
- L'existence ou non des aménagements hors site (Voirie et Réseaux Divers).

3.2.2.4 Cout de revient d'un mètre carré de LSF

Avant de passer à l'étalement des résultats du calcul du CR de production d'un mètre carré couvert d'un appartement de logement social formel, il convient de préciser que le cout d'acquisition du mètre carré de foncier support du projet ne peut pas être utilisé directement, du fait qu'il faut le confronter aux Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS). Ce coefficient varie selon le cas étudié entre 40% à 60% de la surface de terrain (le reste est utilisé pour l'aménagement de la voirie, des espaces verts, des trottoirs, des places et des parkings, …etc.). De ce fait, il faut ajouter au CR de construction, trouvé précédemment, les charges financières d'acquisition et de viabilisation du foncier.

Le tableau suivant présente l'estimation du Coût de Revient de production d'un mètre carré couvert, englobant toutes les charges de production jusqu'à l'Etat de livraison (juste avant la commercialisation).

Tableau N°68 : CR de production d'un mètre carré couvert d'un LSF par projet en DHS

N° Projet	Intitulé du Projet	CR de Construction DHS	Quote-part terrain DHS	Quote-part Viabilisation	CR	% Foncier/ CR	% viabilisation/ CR
1	**Projet Immobilier et Touristique (1ère Tranche)-Mehdya**	**2370**	**119**	**78**	**2567**	**4.6%**	**3,0%**
2	**Projet Résidences du Golf d'ADDOHA- Kenitra**	**2445**	**101**	**77**	**2623**	**3,8%**	**2,9%**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6-Kenitra**	**2090**	**545**	**31**	**2666**	**20,5%**	**1,2%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE » - Ain Atiq.	2138	673	55	2866	23,5%	1,9%

5	Projet de logement social et (FVIT)- Ifrane	3012	131	183	3326	3,9%	5,5%
6	Projet de Logement Social ALEM - TETOUANE	2570	340	52	2962	11,5%	1,8%
7	Projet de Logement Social Ibn Khaldoun - Tanger	2698	62	84	2844	2,2%	3,0%
8	Projet de logement social AL MANAR- Larache	2124	256	14	2394	10,7%	0,6%

Source : élaboration personnelle suite à l'analyse des données des enquêtes effectuées.

Dans l'aire de l'étude, on remarque que les PMP déboursent près de 2670DHS pour produire un mètre carré couvert de logement social formel, soit une différence allant de 50 à 100 DHS de plus que les GGP. Ce constat est justifié par la cherté du foncier acquis par les PMP, qui est presque 5 fois et demi plus cher que celui acquis par les GGP.

Par ailleurs, on remarque qu'au Nord du royaume (à Tanger et à Tétouan) les prix de construction sont plus élevés par rapport à ce qu'on retrouve dans le grand Kenitra (300DHS de plus par m^2). Cette situation est confrontée également à Ifrane où la conception architecturale inspirée du style de construction local, impose aux GGP de supporter un cout de revient qui avoisine les 3330DHS par mètre carré couvert. Il faut noter aussi, que les GGP de part la contenance importante de leurs projets (des milliers d'unités de logements sociaux formels généralement) se positionnent à la périphérie des villes pour bénéficier des terrains domaniaux et collectifs à des prix dérisoires, ce qui leur permet de produire leurs projets à des prix compétitifs.

Ainsi, les GGP ne dépensent pour le foncier que près de 3% du CR de ce qu'ils dépensent pour produire leurs logements sociaux formels, notamment dans l'aire de l'Etude (Le Grand Kenitra). Le cas du projet de l'ALEM, avec 11.5% montre une part un peu élevée, mais reste raisonnable, si on prend en considération sa situation privilégiée dans la ville de Tétouan. Par ailleurs, si le quote-part du foncier supporté par les GGP reste faible, ils sont dans certains cas (projet d'Alliances Darna à Mehdya) tenus de payer des frais supplémentaires pour libérer le terrain de ces occupants illégaux.

En outre, bien que les PMP bénéficient de la proximité des aménagements urbains (VRD) à proximité de leurs projets, cet avantage ne les empêche pas de payer des CR de production semblables aux GGP en raison du coût élevé du Foncier (soit près de 20% du CR pour le projet Nassim Al Bahr contre 23% environ pour le projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq). Les deux derniers projets montrent que les PMP récupèrent en grande partie en matière des charges de construction et de viabilisation, qui restent très faibles par rapport aux frais supportés par les GGP à ce titre, ce qu'ils dépensent en plus pour l'acquisition le foncier. De surcroit, la situation de choix des projets des PMP leur facilite la commercialisation des unités logements sociaux formels produits par rapport à ceux des GGP.

La proximité du projet du PMP de Kenitra d'une zone pourvoyeuse d'emploi (Zone industrielle de Bir Rami) et la situation du projet du PMP de Ain Atiq de la mer et d'une zone industrielle leur permet de bénéficier de la demande abondante sur le logement social formel dans leur voisinage et facilite l'amortissement des CR excessives qu'ils ont déboursé pour les réaliser à travers la pratique du « noir ».

Dans ce qui suit, et après la prise en compte de toutes les charges entrant dans la réalisation d'un mètre carré couvert de logement social formel (**CR global**), nous allons traiter la question du bénéfice réalisé par les promoteurs immobiliers, chacun dans son projet, par unité logement.

3.3 Calcul du cout de revient global d'un appartement de LSF et de la marge bénéficières par projet

Dans cette section, nous présenteront au début l'hypothèse adoptée pour le calcul de la marge bénéficiaire par projet avant de passer aux calculs proprement dits de cette marge.

3.3.1 Hypothèse N°6 : Calcul du coût de revient global et de la marge bénéficiaire réalisée par appartement de LSF

Le calcul de la marge bénéficiaire par appartement de LSF, passe par les étapes suivantes :

3.3.1.1 Calcul du coût de revient global d'un appartement de LSF

En exploitant les résultats précédents, la déduction du cout de revient de production d'un logement social formel est obtenue par la multiplication du CR par mètre carré par la surface moyenne d'un appartement. Le CR obtenu est majoré par le cout de commercialisation rapporté à une unité de LSF par projet étudié.

3.3.1.2 Calcul des charges liées à la fiscalité du projet

Concernant les charges liées à la fiscalité du projet, est selon le rapport de la FNPI déjà cité, les charges fiscales supportées par les promoteurs immobiliers, doivent prendre en compte :

- La TVA payée en amont (matériaux, intrants et main d'œuvre) ;
- La prise en compte de la ristourne de TVA de 40.000DHS accordée aux promoteurs immobiliers par l'intermédiaire des notaires. En effet, les promoteurs immobiliers en bénéficient à hauteur du rendement fiscal par LSF. D'où la nécessité de tenir compte de la partie de la ristourne à restituer à l'Etat (excédent sur les 40.000DHS avancée, après la conclusion de l'acte de vente).

3.3.1.3 Calcul de la marge bénéficiaire par appartement de LSF par projet

Le calcul de la marge bénéficiaire par projet, est finalement basé sur trois éléments :

- Le prix de vente réel du LSF (éventuels rabais sur les prix officiels *ou* pratique du ''noir'') ;
- La prise en compte des frais de commercialisation d'un appartement de LSF ;
- La prise en compte du rendement fiscal de l'unité de LSF, récupéré par la ristourne de la TVA versée par l'Etat.

La marge bénéficière finalement est calculée, en divisant la diffrénece entre le Prix de vente réel et le CR global d'un LSF par le prix de vente de ce dernier.

3.3.2 Cout de Revient global d'un appartement de LSF produit

D'après ce qui précède (CR de production et hypothèse relative au calcul du CR global d'un appartement de logement social formel), les résultats obtenus sont récapitulés comme suit :

Tableau N°69 : CR d'un appartement de logement social formel par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	S moy Appartement	CR production LSF y/c espaces communes/ m^2	CR(TTC) / LSF en DH.HT	
				Frais de Commercialisation	CR global / Appartement
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (1ère Tranche).Mehdya**	**63,9**	**2952**	**5 000,00**	**193 636**
2	**Projet Résidences du Golf – ADDOHA. Kenitra**	**61,5**	**3016**	**5 000,00**	**190 512**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6- Kenitra**	**59,6**	**3066**	**200,00**	**182 928**
4	Projet de logement social JNANEZAHRAE H3HOLDING - Ain Atiq	59,1	3296	200,00	194 988
5	Projet de logement social et FVIT ASMA INVEST. Ifrane	58	3825	2 000,00	223 844
6	Projet de logement social- ALEM TETOUANE	71,5	3406	-	243 550
7	Projet Ibn Khaldoun – ALOMRANE. Tanger	64,7	3271	-	211 608
8	Projet de logement Social – COPREF. Larache	63,2	2753	200,00	174 196

Source : élaboration personnelle suite à l'analyse des données des enquêtes effectuées.

On remarque dans l'aire de l'étude que les GGP Addoha et Alliances Darna ont un cout de revient global par appartement de LSF très voisins. La différence en matière de CR de production du LSF y compris les espaces communs (circulations, escaliers, dépendances, …etc.), par mètre carré, en faveur d'Alliances Darna est équilibrée par la différence de surface couverte par appartement en faveur d'Addoha. En ce qui concerne les PMP ils déboursent près de 7000DHS de moins que les GGP pour produire un appartement de LSF, ce qui dénote de leur maitrise du processus de production.

Par ailleurs, l'objectif des stratégies publicitaires suivi par les promoteurs immobiliers est de transformer les schèmes de perception des acquéreurs pour leur donner l'occasion de se reconnaître et de s'accomplir à travers le produit offert. Ainsi, ''la publicité ne réussit jamais que lorsqu'elle flatte, excite ou réveille des dispositions préexistantes qu'elle exprime et auxquelles elle donne ainsi l'occasion de s'accomplir''[600] et donc, de combler le décalage existant entre le produit offert, perçu (contaminé par l'image du constructeur) et le produit attendu.

Cette définition de la publicité se traduisant par des frais de commercialisation s'inscrit en porte-à-faux par rapport à la théorie néo-classique. En fait, cette théorie ''refuse de prendre en compte les effets de structure et, à fortiori, les relations objectives de pouvoir, pourra expliquer les avantages accordés aux plus riches en capital''[601]. D'où, la nécessité de ne pas restreindre la relation inter-agents à un simple calcul économique.

Cependant, en ce qui concerne les frais de commercialisation, les GGP privés dépensent en moyenne 5000DHS par appartement de logement social formel (panneaux et spot publicitaires TV et Radio, banderoles, dépliants, …etc.), alors que les PMP ne dépassent pas plus de 200DHS par appartement de même standing, se limitant à la distribution de quelques dépliants, installation de de quelques banderoles et affiches sur palissades de chantier. Il faut rappeler aussi, que l'implantation de choix des projets des PMP leur facilite la

[600] Bourdieu P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 96.
[601] Bourdieu P., Le champ économique. In : Actes de la recherche en sciences sociales. Vol. 119, septembre. Économie et économistes1997. P 45.

commercialisation de leurs produit logement sans être obligé de recourir aux gros moyens publicitaires.

En somme nos concluons que, dans notre aire d'étude, les PMP ne dépassent pas généralement le cap des 183.000DHS en terme de CR global pour produire un appartement de logement social formel, contre environ 190.000 DHS pour les GGP. Cependant, dans les autres cas des GGP, on se trouve avec des CR globaux se situant environ entre 210.000DHS et 223.000DHS par appartement (enregistrés respectivement dans les projets situés à Tanger et à Ifrane). Le cout de revient global d'un appartement de LSF avoisinant les 243.000DHS enregistré à Tétouane est dû à la superficie de l'appartement moyen fourni par l'ALEM ($71.5m^2$) dépassant de loin la fourchette des autres projets (entre 58 et $64.7m^2$).

3.3.3 Prix de vente réel et marge bénéficiaire réalisée par appartement de logement social formel

Le Prix de Vente Hors Taxes PV(HT) d'un appartement de logement social formel est normalement fixé par la loi des finances 2010 à 250.000DHS. En général, ce PV (HT) englobe le coût de revient (toutes les charges supportées par le promoteur immobilier pour produire le LSF) en plus d'une marge bénéficiaire réalisé dans le cadre de cette opération. Ce qui se traduit par la formule suivante :

$$\mathbf{PV(HT)=CR_{global} + Bénéfice}$$

En d'autres termes, le bénéfice est la Marge séparant le coût de revient global d'un appartement de logement social formel de son PV(HT). Or, comme le PV(HT) du logement social formel est fixé par la loi, le défi pour nous était de détecter à travers des enquêtes directes, indirectes avec les services de commercialisation ou bureau de vente des différents projets (à travers des personnes qui ont accepté de coopérer avec nous dans le cadre de cette étude). Dans le cas des projets déjà livrés aux propriétaires, on a recueilli cette information de la part des acquéreurs approchés lors des enquêtes réalisées avec une frange des chefs de ménages.

Lors des enquêtes effectuées, le but de la question sur le prix réel d'acquisition n'était pas seulement de détecter les éventuels cas de rabais qui sont affichés avec fierté par les promoteurs immobiliers sur leurs panneaux publicitaires (ce qui constitue une confirmation des signes de mévente), mais aussi une occasion pour nous afin de détecter l'éventuelle pratique du ''noir'' nié et caché avec beaucoup de précautions de la part des protomoteurs immobiliers, surtout quand on se présente sous la casquette de chercheur d'information dans un cadre académique.

Par conséquent, pour calculer la marge bénéficiaire, le PV(HT) réel d'un appartement de LSF et la somme du montant déclaré par appartement auquel il faut ajouter éventuellement le montant du ''noir'' pratiqué par projet. En outre, la part de bénéfice réalisé par les différents promoteurs immobiliers lors de la vente d'un logement social formel est calculée en divisant le bénéfice par le PV(HT) réel.

Tableau N°70 : marge bénéficiaire réalisée par appartement de LSF et par projet étudié

N° Projet	Intitulé du Projet	Bénéfice par appartement en DHS					
		CR global	Ristourne TVA	Rendement fiscale[602]/ LSF	PV y/c ''Noir''	Bénéfice [603]	% de Bénéfice [604]
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna. Mehdya**	**193 636**	**40 000**	**30 289**	**230 000**[605]	**66 653**	**29%**
2	**Projet Résidences du Golf – ADDOHA .Kenitra**	**190 512**	**40 000**	**30 074**	**223 000**	**62 562**	**28%**
3	**Projet Nassim Al BahrVI- .Kenitra**	**182 928**	**40 000**	**24 913**	**280 000**[606]	**121 985**	**44%**
4	Projet de logement social JNANEZAHRAE H3HOLDING - Ain Atiq	194 988	40 000	25 271	290 000[607]	120 283	41%
5	Projet de logement social et FVIT ASMA INVEST. Ifrane	223 844	40 000	34 939	250 000	61 095	24%
6	Projet de logement social- ALEM .TETOUANE	243 550	40 000	43 072	250 000	46 450	19%
7	Projet Ibn Khaldoun – ALOMRANE. Tanger	211 608	40 000	33 256	250 000	71 648	29%
8	Projet de logement Social – COPREF. Larache	174 196	40 000	34 103	250 000	109 907	44%

Source : élaboration personnelle suite à l'analyse des données des enquêtes effectuées.

D'après les enquêtes[608]effectuées auprès des ménages des projets étudiés dans le grand Kenitra, il nous a été donné de constater que les PMP en général recourent à la pratique du ''noir'' lors de la commercialisation de leurs appartements de logement social formel, profitant de la position privilégiée de leurs projets et du nombre réduit d'unités logements produits dans le cadre de leurs opérations immobilières.

C'est le cas du projet Nassim AL Bahr 6, dans lequel les appartements de logement social formel ont connu un succès sans précédent du rez-de-chaussée au 4ème étage (dont les superficies atteignent les 80m^2 couverts). Cette état des faits a poussé le PMP initiateur du projet à pratiquer des montants de ''noir'' d'une moyenne de 30.000DHS par appartement. En outre, cette pratique est motivée par l'offre d'une place de parking au sous-sol par appartement, d'un ascenseur par immeuble et de plusieurs équipements : salle de prière, terrains de sports, piscine, …etc.

Le cas du projet Jnane Azzahrae à Ain Atiq, connait également la pratique du ''noir'', quoique ce projet ne comprend pas la construction de sous-sol, ni d'ascenseur par immeuble. Néanmoins, la cause derrière la pratique du ''noir'' lors de la commercialisation de ce projet, est liée à des facteurs endogènes et exogènes. Concernant les facteurs exogènes : il s'agit de la proximité du projet de l'autoroute, de la mer et de la zone industrielle. Tandis qu'en relation

[602] Le rendement fiscal est équivalent à la somme des impôts et taxes payés en amont au cours du processus de construction de chaque appartement de logements social formel : c'est 20% de TVA sur le cout de revient par appartement (VRD, intrants dans la construction et main d'œuvre).

[603] Le bénéfice/appartement est égal à : la différence entre le PV (HT) de 250.000 DHS (en tenant compte du rabais ou augmenté du ''noir'' éventuel) augmenté du rendement fiscal plafonné à 40000DHS d'une part, et le CR global de l'autre. On note que le rendement fiscal est amorti par la ristourne de TVA, dont le reliquat est reversé à l'Etat.

[604] Le pourcentage de bénéfice est calculé en divisant le bénéfice par le PV(HT) d'un LSF.

[605] Bien que le montant de vente d'un appartement de LSF soit de 250.000DHS, le promoteur consente un rabais de 20.000DHS au profit des acquéreurs en raison de la concurrence et l'abondance de l'offre.

[606] Ce montant regroupe le montant de 250.000DHS en plus du montant moyen de 30.000DHS de ''noir'' appliqué.

[607] De même ce montant regroupe le montant de 250.000DHS en plus du montant moyen de 40.000DHS de ''noir'' appliqué.

[608] Ces enquêtes ont été effectuées directement dans les projets d'Alliances Darna et d'Addoha, et par l'intermédiaire de personnes ayant acceptées de coopérer avec nous lors de nos investigations concernant le prix de vente réel d'un appartement de logement social formel dans les projets des PMP (Nassim Al Bahr VI à Kenitra et H3 Holding à Ain Atiq). Pour les autres projets on s'est basé sur le prix de vente fixé par l'Etat pour ce type de logement, à savoir 250.000DHS.

avec les facteurs endogènes : le projet accueil une supérette, une aire de jeux pour enfants, ... etc.

Concernant le pourcentage de bénéfice réalisé dans le cadre des projets étudiés, on remarque que malgré la quote-part de la charge foncière supportée par les PMP par unité logement social formel, qui reste très élevée par rapport à ce que déboursent les GGP, et malgré leur cout de revient global élevé par mètre carré et par appartement, les PMP réalisent des marges bénéficiaires allant de 41% à Ain Atiq à 44% à Kenitra et Larache. Pour ce qui est des GGP, le nombre important des appartements construits dans un territoire réduit, en plus de la concurrence accrue entre les deux groupes (Alliances Darna et Addoha), met en exergue l'ampleur du phénomène de mévente des appartements de logement social formel qui sévit les deux projets, ce qui les poussent à consentir à des rabais allant de 20.000DHS chez Alliances Darna à 27.000DHS chez Addoha. En effet, malgré l'application de ces rabais sur le prix officiel de 250.000DHS, la vente des logements sociaux formels, plus au moins difficile, n'empêche pas les GGP du grand Kenitra de réaliser des marges bénéficiaires dépassant les 28%.

Ce dernier pourcentage reste presque le même que celui réalisé par le promoteur immobilier public (Al Omrane Al Boughaz) initiateur du projet Ibn Khaldoun à Tanger. Quant au projet de l'ALEM à Tétouane, il est le projet qui connait le pourcentage de bénéfice le plus faible (19%), vu que les appartements offerts dans le cadre de ce projet sont plus vastes par rapports aux autres projets et au caractère public du promoteur immobilier.

Le projet les jardins d'Ifrane d'Asma Invest., est caractérisé par un bénéfice de 24%, malgré les conditions techniques de réalisation relativement difficiles en comparaison avec les autres projets (charpente inclinée en Béton armé et le nombre de niveau fixé à 3 étages), en raison de la concurrence entre les entreprises engagées dans sa réalisation, ce qui a permis le maintien du cout de revient global d'un logement social formel dans une fourchette de rentabilité acceptable.

En général, on remarque que les marges bénéficiaires réalisées par les promoteurs immobiliers dans le cadre des projets de LSF étudiés, confirment les marges mises en exergue par les rapports officiels du MHUAE et du ministère des finances et les surpassent même largement dans certains cas de PMP. D'autre part, la valeur que nous avons décelé lors de la lecture critique du rapport de la FNPI[609] sur les dépenses fiscales (voir Chapitre 7 précédent), montre que la FNPI tente de réduire cette marge du tiers.

[609] FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social. Invest Conseil, Saaidi & Hdid Consultants et Accounting & Auditing, Management, Consulting, Tax& Advisory services.2012.

4 Conclusion

L'un des objectifs du dispositif fiscal, mis en place par la loi des finances 2010, était d'encourager les promoteurs immobiliers à s'intéresser davantage au créneau des logements sociaux formels destinés aux ménages à faible revenu. En réponse à ces incitations publiques, les promoteurs immobiliers toutes catégories (GGP et PMP) ont répondu présent, tant au niveau des conventions signées en matière des productions de LSF qu'au niveau du nombre de logements sociaux formels produits.

Ainsi, en relation avec cet engouement vers la production du logement social formel, il était question tout au long de ce chapitre de voir à quel point la promotion immobilière dans ce type de logement peut être bénéfique à différentes échelles aux promoteurs immobiliers ? Or, la réponse ne représente pas, en soit, notre centre d'intérêt pour la question, mais ce qui nous intéressait le plus c'était de confronter les valeurs des mages calculées des bénéfices réalisées par les promoteurs immobiliers concernés par cette production avec ce qui ressort des rapports officiels et avec les chiffres avancés par la FNPI dans son rapport relatif aux dépenses fiscales de 2013. En outre, ces résultats nous permettront de détecter une possible corrélation entre ces marges bénéficiaires et les résultats déjà relevés en relation avec le degré de satisfaction des ménages vis-à-vis des logements sociaux formels acquis.

En effet, à travers les résultats obtenus dans le cadre des projets étudiés dans l'aire de l'étude, nous remarquons que les PMP réalisent des marges de 44% par rapport au prix de vente d'un appartement de logement social formel, bénéficiant de la situation avantageuse de leurs projets et du niveau d'équipement élevé par rapport aux projets des GGP. Pour ce faire, les PMP n'hésitent pas à recourir à la pratique du ''noir'' qui constitue leur cheval de batail dans cette opération, quoiqu'apriori le cout élevé du terrain constitue pour eux un désavantage dans la réalisation d'une marge importante selon les promoteurs immobiliers enquêtés de cette catégorie.

Pour ce qui concerne les GGP, les marges bénéficiaires avoisinent généralement les 30% du prix de vente d'une unité de logement social formel dans le grand Kenitra (contre, entre 20% environ à 25% dans les projets de comparaison), ce qui peut être considéré comme un ''poids très important de ces marges''[610]. Ainsi, les GGP et afin de réaliser de telles marges n'hésitent pas à puiser dans les niches informelles (cf. la 2ème partie de ce travail de recherche) : filières de production informelles, matériels et matériaux de qualité entre bas et entrée de gamme. En plus, les promoteurs immobiliers n'honorent pas leurs engagements en relation avec la réalisation des équipements de proximité programmés, promis lors de la présentation de leurs projets pour avoir les autorisations de dérogation en matière d'urbanisme, afin de maximiser leur bénéfice.

Or, il faut noter que si en principe c'est l'engagement des promoteurs immobiliers ''au premier rang, …, qui entrainera l'adhésion et le financement des pouvoirs publics''[611], la réalité sur le terrain montre que le tableau est inversé : ce sont les incitations fiscales financières de l'Etat qui stimulent l'engagement des promoteurs immobiliers.

De facto, il serait très légitime, vu les marges bénéficiaires importantes encaissées par les différents promoteurs immobiliers dans le cadre des projets de logements sociaux formels,

[610]Ministère de l'Economie et des Finances, Crise Internationale, Dossier Construction /Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. Septembre 2009. P 16.

[611] COURLET C.: Territoire et développement économique au Maroc. L'Harmattan, Paris, 2006. P 157-158.

d'interroger l'impact de ces projets sur leur espace urbain d'insertion, notamment en terme d'équipement de proximité et accès aux services de base pour les acquéreurs de ces LSF dans notre aire de l'étude (le grand Kenitra) en priorité, ainsi que pour toute la ville.

Le chapitre suivant sera pour nous une occasion de vérifier l'hypothèse émise en relation avec cette question à travers l'analyse des projets étudiés dans le grand Kenitra.

Chapitre N°9: Quel Impact urbanistique et paysager des projets de logement social formel sur l'espace urbain ? et quel avenir des politiques publiques de logement social au Maroc ?

1 Introduction

La révolution industrielle, notamment depuis la fin du XIX^{ème} siècle avait comme corolaire l'apparition de grands flux de migrations vers les villes industrielles en quête de conditions de vie meilleures. En conséquence, ces larges vagues migratoires ont taché de leur emprunte le bouleversement de la société en matière d'organisation sociale et ont conduit à plusieurs mutations urbaines, notamment en matières de besoins en logement et en équipements de proximité. D'abord, on a assisté à ''la séparation entre le lieu de l'habitat et le lieu de l'activité''[612], ensuite ce fut l'apparition massive de logements insalubres, aux loyers exorbitants mis sur le marché par des ''marchands de sommeil''[613].

Pour faire face à un pareil phénomène, le logement social est arrivé comme une arme potentielle. Le peuplement des villes étant considéré dans la perspective libérale de plusieurs Etats capitalistes, comme l'agrégation des choix individuels et des politiques publiques devant seulement garantir l'équité d'accès à l'offre résidentielle ou foncière des différentes strates de la société dans les conditions du marché. Cette présentation met l'accent sur l'absence de justice spatiale, au même titre que la liberté de choix qui reste formelle, plus que réelle. Par ailleurs, la rénovation urbaine contribue à accentuer dans certaines mesures les injustices sociales et spatiales dans ville, en concentrant l'offre résidentielle effectivement accessible aux couches sociales les moins favorisés dans des espaces territoriaux réduits à la périphérie des agglomérations urbaines.

En effet, l'enjeu de toute politique de logement n'est pas seulement celui de résorber l'écart entre le libre choix d'installation des ménages dans des logements formels et sa traduction concrète sur le terrain, mais d'assurer la mixité sociale, comme défi majeur du logement social formel, à travers des subventions destinées aux couches défavorisées. Cette mixité sociale, figure comme un processus reposant sur la question du choix effectif des couches sociales moins favorisées et le logement social formel, comme offre de logement inclusif et favorisant la mixité sociale, à construire et à encourager par l'Etat pour conjurer les menaces politiques provenant de la discrimination de ces couches sociales aux ressources économiques peu considérables.

En outre, l'un des problèmes posés par les projets de logement social formel est celui de l'accès aux services de bases, dont le manque ou l'insuffisance ne manque pas de marquer par son emprunte les conditions de vie des habitants de ce type de logement. Depuis 2000, le logement social dans le Grand Kenitra a connu un développement important sous l'effet de plusieurs facteurs : politiques, économiques et sociales.

La production de logement social formel dans sa relation avec la gestion des interventions du secteur public et privé en la matière, est un élément très important pour la compréhension de la réponse à la demande importante et croissante de logement. Cette demande est alimentée continuellement par la croissance démographique de la population

[612]NKUINA C.. Le logement social comme levier de revitalisation des espaces urbains : Approche compréhensive et évaluation critique en rapprochement avec la ville de Douala au Cameroun. In HAL Archives-Ouvertes. 2016. P 4.
[613]Ibid. P 4.

d'un côté, et par le sentiment de malaise et de marginalisation largement ressentie chez les habitants de l'habitats insalubre dans toutes ses formes (habitat non réglementaire, bidonvilles, habitat menaçant ruine et cohabitation)

Cette situation a favorisé l'implication l'intervention des pouvoirs publics à travers à l'échelle locale en usant des moyens mis en place par l'Etat central : aides financières, fiscales et foncières, afin d'impliquer les promoteurs immobiliers publics et privé dans ce chantier national d'offre de logement social formel. C'est ainsi que, des opérations spectaculaires ont été ouvertes dans l'aire de l'étude visant, selon les différents départements concernés[614] consultés dans le cadre de ce projet de recherche, la diversification de l'offre d'habitat dans le grand Kenitra et la contribution à son développement durable. L'objectif affiché de ces projets, selon les décideurs et les initiateurs des projets de logements sociaux formels, et de rendre les deux villes du grand Kenitra prospères, plus accueillantes, mixtes socialement et durables (plus d'espaces verts, respect de l'environnement, …etc.).

Par ailleurs, si le logement social formel est supposé, selon les discours officiels, être stimulateur de nouvelles politiques résidentielles et l'occasion de proposer de nombreuses articulations entre la ville et les quartiers insalubres, jusque-là constituant des zones périphériques, il est aussi une occasion de repenser la ville dans une logique non plus centrée sur un ''développement expansif''[615], mais aussi sur une clarification du concept d'urbanisation offrant aux bénéficiaires des projets de logement social formel des conditions de vie décentes. Ainsi, l'implantation d'habitat à connotation sociale doit être une importante occasion de reconversion, de requalification et de revitalisation des parties concernées du territoire afin de stimuler leur évolution vers un développement durable.

Ainsi, dans le sillage des résultats et critiques formulées précédemment à l'encontre des projets étudiés et à travers la documentation officielle disponible en la matière, une évaluation de l'ensemble des dérogations accordées aux producteurs de logement social formel s'avère nécessaire, pour apprécier leur impact sur la dynamique urbaine, ainsi que leurs effets urbanistiques et paysagers. Les projets concernés par notre analyse sont ceux réalisés dans notre aire de l'aire de l'étude.

Pour répondre à cette question, et à travers ce chapitre, nous allons essayer dans un premier lieu, après la présentation de la situation des projets de logements social formel dans l'aire de l'étude, d'évaluer l'aspect urbanistique des projets choisis appartenant à notre aire de l'étude en les confrontant à la grille normative des équipements de proximité[616]. Dans un second lieu, nous tenterons d'analyser l'état paysager de ces projets en relation avec les normes en vigueur et finalement nous allons, à la lumière des enquêtes effectuées avec les ménages des projets étudiés, essayer de déceler l'impact de ces derniers sur la classe moyenne. Et finalement, nous essayerons d'opérer une lecture critique sur l'avenir des politiques publiques de logements social au Maroc.

[614] Selon les entretiens effectués, en mois de Novembre 2021, dans le cadre de ce projet de recherche avec des cadres de :
- L'Inspection Régionale de l'Habitat et de l'urbanisme (le responsable de l'observatoire régional de l'habitat) ;
- L'Agence Urbaine de Kenitra/ Sidi Kacem/Sidi Slimane (AUKSS) (selon l'Architecte Chef du département de la gestion urbaine) ;
- La Division de l'Urbanisme et de l'Environnement (DUE) de la Province de Kenitra (selon un Architecte responsable à cette Division) ;

[615]Développement expansif de la ville : ce développement est accompli sous l'impulsion des incitations de l'Etat en faveur du développement de l'investissement. Il s'agit notamment, des dérogations en matière d'urbanisme encourageant la création de grandes opérations de logements social formel. Ce développement expansif est caractérisé par la difficulté de le contenir, parce qu'il se base sur la recherche effrénée du profit, plus que sur la recherche de l'atteinte des objectifs cadrés par les politiques publiques en la matière.

[616] MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final. Juin 2005. P 106.

2 Les productions de LSF dans le grand Kenitra : Etat des lieux et perspectives

Un bref aperçu sur l'évolution administrative de notre aire d'étude Kenitra, montre que suite au changement de découpage administratif [617] en 2015, la région du Gharb Chrarda Bni Hssen a été fusionnée avec la région Rabat Salé Zemmour Zaïr, dans la région Rabat-Sale-Kenitra. Ce changement de découpage a impacté négativement la place de la ville de Kenitra, qui s'est vue reléguée au rang de chef-lieu de province, alors qu'elle bénéficiait avant du statut de capitale de la région du Gharb Chrarda Bni Hssen (GCBH).

De facto, l'historique du logement social formel dans le grand Kenitra était fortement lié à la place qu'occupait la ville de Kenitra (capitale du Gharb) dans le découpage administratif nationale en tant que chef-lieu de la région du Gharb Chrarda Bni Hssen (GCBH), car elle était dirigée directement par le Wali de la région, considéré également comme gouverneur de la province de Kenitra. Ainsi, le Wali de la région du GCBH, disposait de tous les pouvoirs pour promouvoir le logement social formel et encourager les promoteurs immobiliers à réaliser des projets de grande envergure, notamment en étant :

- Le président de la commission de dérogation en matière d'urbanisme, ce qui fait de lui celui qui fait la pluie et le beau temps pour les promoteurs immobiliers ;
- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire, dans le cas où le projet chevauche entre plus d'une collectivité territoriale, selon la loi 12.90 relative à l'urbanisme (c'est le cas du projet les résidences du golf du GGP Addoha).

Cependant, la région du Gharb Chrarda Bni Hssen avait lancé entre le 19 et 22 juin 2014 la première édition du salon régional de l'immobilier de Kenitra pour la promotion du secteur de l'immobilier. L'événement était une occasion précieuse pour les différents intervenants du secteur dans la région, notamment les promoteurs pour présenter et commercialiser leurs projets constitués essentiellement pour les GGP privés Addoha et Alliances Darna de logements sociaux.

Le salon a été également une opportunité pour dévoiler les dysfonctionnements qui handicapent le marché de l'immobilier à Kenitra et sa périphérie, notamment en relation avec la composante sociale du logement. L'état des lieux du secteur pointait du doigt essentiellement le déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande dans le cadre des projets de logements sociaux formels. En outre, on prévoyait dans le cadre des projets étudiés, objets de conventions avec l'Etat, la construction de près de 22.000 logements sociaux rien que dans cet espace réduit entre Kenitra et Mehdya, (il s'agit de projets instruits et ayant reçu l'avais favorable), dont 16.400 unités environ déjà achevées ou mises en chantier. D'autres part, selon le scénario volontariste des prévisions de l'inspection régional de l'habitat[618] les besoins en terme de logements sociaux formels dans cet espace territorial à l'horizon 2020 ne dépassaient pas les 24.600 unités.

Cette surabondance de logement social formel a poussé certains promoteurs immobiliers, selon les enquêtes que nous avons réalisées, à arrêter une partie de leurs projets (notamment, le GGP Addoha qui a freiné le rythme de sa production). Ceci montre que l'inscription dans les politiques publiques de production de logements sociaux ne signifie pas seulement de se lancer dans la construction d'un nombre important de pâtés d'immeubles de

[617] Le Maroc s'est doté d'un nouveau découpage territorial selon le Décret n°2.15.10 du 20 Février 2015, fixant le nombre des Régions, leurs noms, leurs Chefs-lieux et les Préfectures et Provinces les composant, publié au Bulletin Officiel n° 6340 du 05 Mars 2015. Il compte désormais 12 Régions au lieu de 16 auparavant.

[618] MHUPV, IRGCBH, Bilan de la Mise en œuvre du nouveau dispositif de relance de l'Habitat Social dans la Région du Gharb Chrarda Beni Hssen. DECEMBRE 2012. P 11.

logements garantissant un maximum de profit avec une qualité souvent contestée, mais également la nécessité d'offrir aux ménages bénéficiaires de ce type de logement un cadre de vie décent.

Ce qui vaut dire, que la réussite d'un projet de logement social formel passe nécessairement par la dotation de ce dernier en infrastructures et équipements sociaux de base, … etc. Il faut noter que, l'essentiel, sinon la totalité, de la production des logements sociaux formels dans la région GCBH est réalisée dans le grand Kenitra (Kenitra et Mehdya). D'où la nécessité de traiter la territorialisation de ce type de projets dans notre aire d'étude.

2.1 Territorialisation des projets de logements sociaux formels dans le grand Kenitra

Initialement, il faut distinguer entre deux notions : projet instruit et projet réalisé. En fait, un projet instruit n'est pas nécessairement un projet réalisé, car il peut être en cours de travaux ou même pas encore démarré. En outre, si on tient compte des logements à 250.000DHS réalisés et ceux qui étaient en cours de réalisation à la date de la visite royale de SM le roi Mohamed VI à Kenitra et Mehdya le 22/09/2012, on remarque que les projets de grande importance, initiés par les GGP, sont situés dans leur majorité à la périphérie des deux villes. Alors que les projets des PMP, opèrent une incursion timide dans les quartiers de la dernière couronne urbaine de la ville de Kenitra. La carte suivante nous retrace cet état sur le terrain.

Carte N°24 : Situation des projets de logement social formel à 250.000 DHS achevés ou en cours de réalisation dans le grand Kenitra, présentés à SM le roi Mohamed VI le



22/09/2012.

Source : Inspection régionale de l'Habitat (RGCBH-Kenitra).

Il en ressort, qu'en relation avec les projets de logements sociaux formels achevés ou en cours de concrétisation, on remarque que la ville de Kenitra abrite cinq (05) projets (dont le projets d'Addoha et Nassim AL Bahr 6 concernés par notre étude) sur les six (06) projets entamés dans l'aire de l'étude, contre un seul projet, étudié, à la ville de Mehdya (celui d'Alliances Darna).

En outre, le nombre d'unités logement social formel objets des 20 conventions signées dans le cadre de la loi des finances 2010 et qui sont commercialisés à 250.000DHS (hors des produits à 200.000DHS) est estimé à 32016 unités dans l'aire de l'étude. Cependant, le nombre de logements sociaux formels autorisés ne dépasse pas les 49.1% des logements conventionnés (soit 15725 unités), ce qui confirme notre constat selon lequel les promoteurs immobiliers étalent leurs réalisations sur plusieurs tranches qui peuvent atteindre plusieurs années.

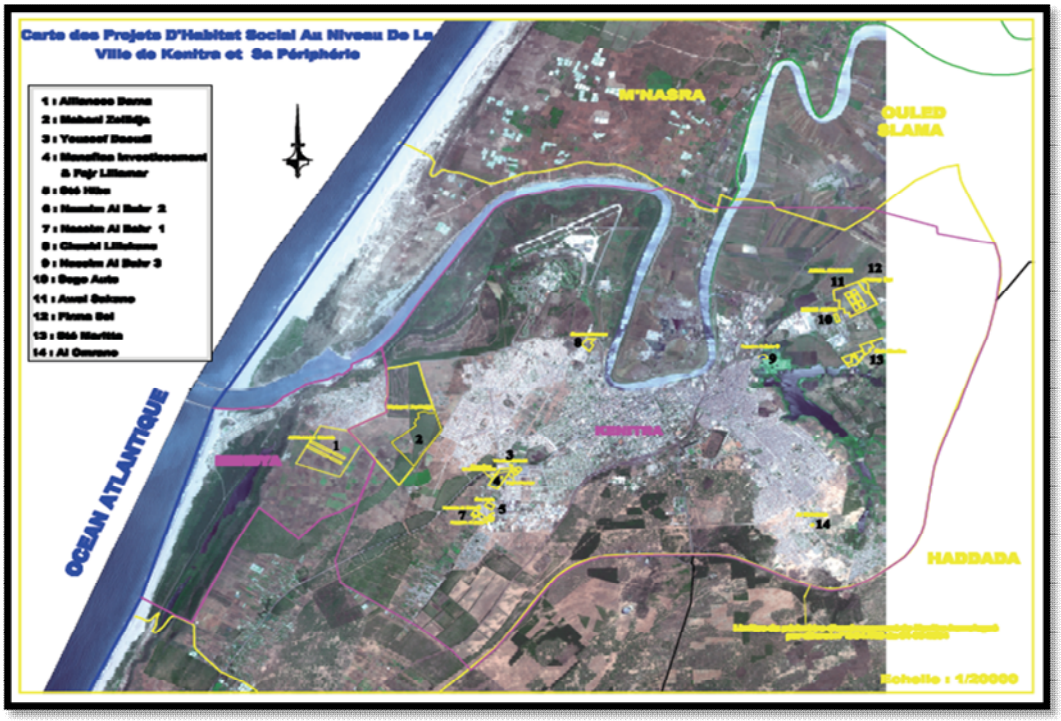
A cet effet, selon les enquêtes que nous avons effectuées sur le terrain et jusqu'en fin juin 2021, date d'arrivée à échéance des dispositions de la loi des finances 2010, les GGP Alliances Darna et Addoha, n'ont pas encore achevé la réalisation de toutes les tranches de leurs projets de logements sociaux formels.

Or, selon la carte ci-dessus le nombre d'unités de logement social formel à produire dans le cadre des six projets seulement avoisine les 15725 unités (avec 11561 Unités seulement dans les deux projets d'Alliances Darna et d'Addoha), soit 49.1% du nombre total. Ce qui montre que la part des deux villes en matière de logement social formel reste très élevée comparée avec leurs besoins réels (notamment, avec la concentration des productions de LSF dans les zones d'opportunité foncière et non là où les besoins réels sont exprimés !). L'illustration flagrante de cet état est le phénomène de mévente constaté en général (notamment, dans les projets des GGP). Au contraire, on constate le fait que les projets des PMP, de faible contenance par rapport aux projets des GGP, ne souffrent pas de mévente à cause de la maitrise de la production en termes de nombre d'unités produites (lancement des travaux de constructions une fois au moins 50% des réservations faites[619]).

D'autre part, et à la fin de l'année 2012, l'inspection régionale de l'Habitat, a réalisé un rapport qui fait état, entres autres, des projets de logements sociaux formels à 250.000 instruits dans la province de Kenitra. Ces projets représentent la majorité des projets autorisés dans le grand Kenitra jusqu'à la fin des années 2000, vu que les grandes opérations lancées de ce genre d'habitat contenaient une masse importante de logements (notamment pour les GGP Alliances Darna et Addoha) nécessitant plusieurs années pour leur concrétisation. La carte ci-après représente la territorialisation de ces opérations, sachant que le nombre de projets instruits à cette époque est estimé à quatorze opérations (concernant les GGP et les PMP) toutes situées dans notre aire d'étude.

Carte N°23 : Situation des projets de logement social formel à 250.000DHS instruits dans le grand Kenitra à fin 2012

[619] Selon les enquêtes réalisées avec le Co-directeur de la société Nassim Al Bahr en Décembre 2021 : ''… au fur et à mesure que les travaux de construction d'une opération commercialisée avancent, et suite à la demande exprimée, on commence l'encaissement des avances de l'opération suivante (sur plans). Et une fois qu'une part importante des réservations d'appartement atteinte (environ 50 % des unités de logements du nouveau projet), l'entreprise entame les travaux de construction de ce projet''.

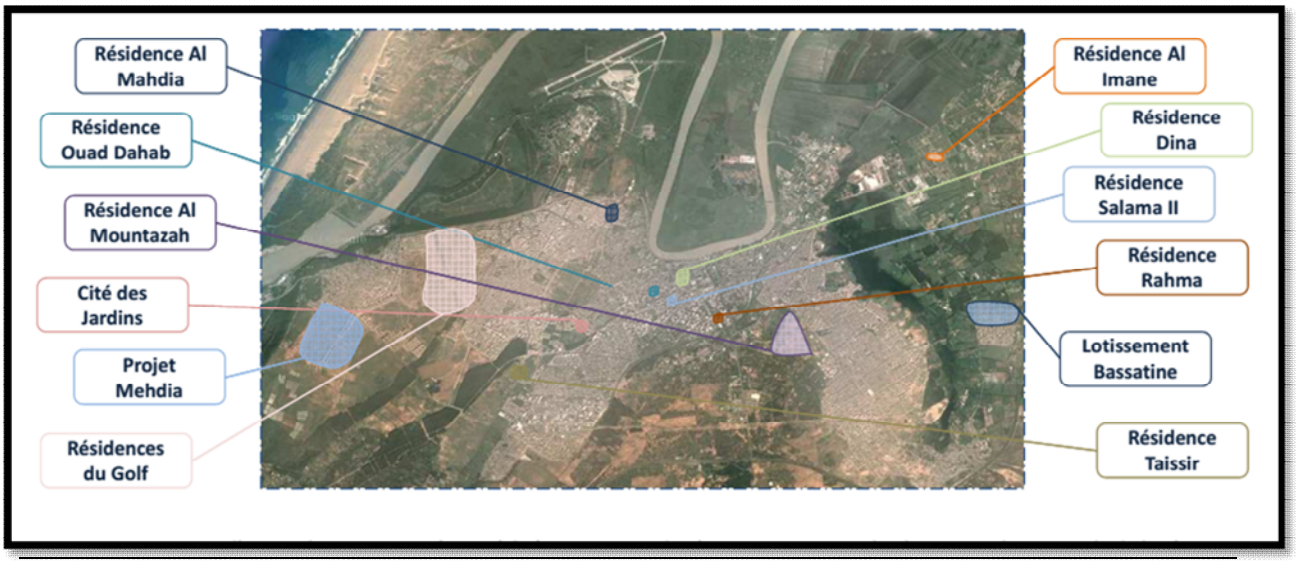


Source : Rapport de l'Inspection régionale de l'Habitat (de la région du GCBH- à Kenitra).

D'après cette carte on remarque que, rien que pour les projets commercialisés à 250.000DHS, la ville de Kenitra abrite, 13 sur les 14 projets de logements sociaux formels programmés dans l'aire de l'étude, contre un projet seulement à la ville de Mehdya, soit un total de 22.965 unités logement social formel construits dans le cadre des dispositions de la loi des finances 2010. La part de la ville de Mehdya est de 2732, soit environ 12% des unités programmées dans le grand Kenitra. En outre, si on tient compte des logements sociaux formels à 200.000DHS réalisés dans le cadre de l'article 19 de loi des finances 1999/2000, la part de Mehdya grimpe à 5468 unités des logements sociaux formels situés dans l'aire de l'étude.

Par ailleurs, et en relation avec l'étude du marché et du positionnement stratégique des opérations réalisées par la société Al Omrane-Rabat en 2015, la carte suivante montre la situation des projets de logement social formel achevés dans notre d'étude.

Carte N°25 : Situation des projets de logement social formel achevés ou en cours de réalisation dans le grand Kenitra en Décembre 2015



Source : SOCIETE AL OMRANE RABAT[620].

Selon la situation des projets achevés dans l'aire de l'étude à fin décembre 2015, on remarque la distribution non équilibrée sur le territoire du grand Kenitra de la production des Logements Sociaux Formels.

Néanmoins, grâce à son emplacement stratégique au niveau de la région Rabat-Salé-Kenitra et sa proximité des grandes villes du pays, notamment (sur celles situées sur l'axe Kenitra-Casablanca), le grand Kenitra possède un potentiel économique important, ainsi qu'une attractivité de son patrimoine immobilier pour les acquéreurs venant des grandes villes voisines. En effet, les prix concurrentiels qu'elle recèle par rapport aux prix pratiqués dans ces grandes villes (même pour les logements sociaux formels) est un atout majeur de notre aire d'étude, en plus de sa dotation de choix en moyens infrastructures de transport permettant des déplacements rapides et fluides : lignes ferroviaires de navette rapide, ligne LGV, autoroutes, … etc.

La carte ci-dessus confirme cet aspect d'attractivité du parc logement social formel du grand Kenitra en particulier et de son parc logement diversifié (moyen et haut standing) en général. Cette état et d'autant plus accentué depuis le lancement de l'Atlantic Free Zone (AFZ), qui a sans doute accéléré le rythme du développement économique de cet espace territorial et s'est accompagné d'une forte demande en logement destiné à satisfaire la demande d'une main d'œuvre de qualification moyenne à supérieure (logement social formel et moyen standing notamment) issue des quatre coins du pays.

Le rapport relève également le fait que ‘’le marché de l'immobilier dans le grand Kenitra a bénéficié du foncier à des prix relativement accessibles par rapport aux autres villes de même importance, notamment au niveau régional, ce qui lui a permis d'être compétitif’’[621]. Cette compétitivité était derrière l'attraction d'une frange importante d'acquéreurs de logements à titre de résidences secondaires. Cette catégorie d'acquéreurs est constituée essentiellement des marocains résidents à l'étranger en plus d'acquéreurs issus d'autres villes (Rabat, Salé, Témara, Casablanca ou même d'autres villes intérieures du royaume).

2.2 La stratégie des pouvoirs publics pour le Logement Social Formel dans l'aire de l'étude

Les rapports traitant de la question du logement en général et du logement social formel en particulier, au niveau de l'aire de l'étude, sont produits essentiellement par le ministère en charge de l'habitat, à travers les études commandées par l'inspection régional de l'habitat, en plus de l'ensemble des documents réalisés par le bureau d'étude mandaté par l'Agence Urbaine de Kenitra/Sidi Kacem/Sidi Slimane pour l'élaboration du dernier Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) du grand Kenitra.

Cependant et afin d'exposer la stratégie des pouvoirs publics dans le segment du logement, nous présenteront dans un premier lieu, les résultats du diagnostic relatif au logement dans l'aire de l'étude et dans un second lieu nous essayerons de faire l'état sur la perspective en la matière jusqu'en 2020 (date d'arrivée à échéance des dispositions en faveur de la production du LSF).

[620] Al Omrane Rabat. Etude de marché et de positionnement stratégique des opérations de la société Al Omrane Rabat., Décembre 2015. P 109.
[621] Al Omrane Rabat. Etude de marché et de positionnement stratégique des opérations de la société Al Omrane Rabat., Décembre 2015. P 109

2.2.1 Synthèse du Diagnostic de l'habitat social formel dans le grand Kenitra

Les différents rapports officiels, traitant de la question de l'habitat social (résorption des différentes formes d'habitat insalubre et offre de logement social formel préventif), convergent sur la ''difficulté intrinsèque''[622] que constitue la réussite de toute opération de ce genre. Cependant, pour l'atteint d'un tel objectif, il faut réunir un certain nombre d'ingrédients : ressources foncières, ressources financières, équipements de desserte, conduite des opérations de production, gestion des immeubles une fois construits et livrés, …etc.

Quant au logement social formel et selon le diagnostic opéré par l'inspection régionale du MHUAE[623], la situation est plus délicate, car on doit doser chaque ingrédient en fonction du but social à atteindre : quelle aide foncière publique doit faciliter l'accès du producteur de logement social formel à un emplacement convenable dans la ville ? Quels groupes sociaux sont-ils ciblés par tel ou tel programme ? Quels sont les ''groupes latéraux''[624] que l'on peut y admettre et ceux à exclure parmi les groupes sociaux de candidats et qui risqueraient de détourner l'objet immobilier de sa destination sociale ?

Ces questions se posent avec insistance afin de comprendre la place qu'occupe le logement social formel dans notre pays. En effet, en France par exemple, on trouve que ce logement produit dans le cadre d'opérations intégrées à une destination sociale, du fait qu'un ratio de 15% à 20%[625] des logements sont vendus au cout de revient et même moins à des organisations HLM[626] pour constituer les réserves destinés au logement social locatif). La situation au Maroc, est toute autre, puisque on se contente[627] de mettre sur le marché du logement économique ou social (souvent construit selon le minimum d'exigence en terme de superficie et de qualité) réservé à jouer le rôle d'un logement de secours de satisfaction d'urgence aux besoins des couches sociales défavorisées.

Cependant, les débats sur les caractéristiques, la qualité du logement social formel et son impact sur l'espace urbain sont toujours d'actualité à différents niveaux : rapports officiels, presse écrite, médias (Radios, Télévision et presse électronique), ainsi que chez les spécialistes de la question.

Ainsi, le diagnostic de la problématique de logement dans le grand Kenitra, qui reste valable à l'échelle nationale, concerne la décortication des choix politiques des décideurs locaux en relation avec cette question notamment, à travers les trois points suivants :

- A quel point le logement ou le ''logis''[628] (comme l'appelle le Corbusier) est ''une partie de l'habitat et produit par-là la ville''[629];

[622] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase1 : diagnostic du secteur immobilier résidentiel durant les dix dernières années. Mars 2009. P 36.
[623] Ibid. P 36.
[624] Groupes latéraux : groupes sociaux autres que les couches sociales défavorisées ciblés par le programme. Sur le terrain, on note qu'il s'agit essentiellement d'une frange de la classe moyenne et parfois de classe supérieures, à travers le détournement des procédures d'acquisition du logement social formel (appartement acquis au nom de la femme non propriétaire, d'un descendant, d'un frère, d'une sœur ou d'un parent).
[625] Loi SRU : Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel, sous peine d'application de pénalités financières annuelles.
[626] HLM : Habitat à Loyer Modéré.
[627] La détermination de la couche ciblée par le logement social formel subventionné par l'Etat n'était pas assez claire et contraignante, jusqu'à l'adoption des dispositions de la loi des finances 2010.
[628] Le Corbusier. La charte d'Athènes des CIAM. Aux Editions de Minuit. Collection Forces Vives. Paris,1957. P 19-29.
[629] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase1 : diagnostic du secteur immobilier résidentiel durant les dix dernières années. Mars 2009.P 37.

- Le logement social formel est-il en adéquation ou en inadéquation avec les structures familiales, les budgets familiaux, les extensions de la cellule familiale aux parents et cousins, le travail, …etc. ?

- A quel point peut-on qualifier le logement social formel d'investissement économique de grande ampleur pour tous, y compris pour la collectivité, de telle sorte qu'une politique publique de logement en général et de logement social formel en particulier est considérée comme une poutre maîtresse de la politique économique.

D'autre part, l'habitat social ne peut être résumé à la simple satisfaction d'un besoin en logement social, mais c'est aussi et nécessairement l'offre de l'accès à la ville, à travers la construction d'équipements de proximité et des infrastructures de base, pour que les habitants des projets de logements sociaux formels puissent vivre dans des conditions décentes.

Or, le rapport du MHUAE déjà cité, en réponse au premier point, montre que l'habitat social dans l'aire de l'étude n'est qu'un ''logement plutôt qu'un habitat social''[630]. En effet au sens du rapport, l'habitat social est celui que la société destine à certaines catégories sociales qui n'ont pas accès au marché du logement normé, moderne, en raison de l'insuffisance de leurs revenus ou peut-être de la fragilité de leur statut.

En relation avec les deux derniers points, les considérations qui poussent la société (ou la communauté) à les loger dans des logements sociaux formels sont multiples, car s'elle ne le faisait pas ou ne tentait pas au moins de le faire, elle s'exposerait à des critiques internes (accusation de ségrégation sociale, de marginalisation, de mettre sur le marché des logements de surfaces très réduites ne répondant pas aux spécificités sociales, culturelles et démographiques de la population, …etc.) et externes (notamment, le manque d'équité territoriale face au développement économique). Les différentes considérations sont d'ordre, économiques, sociologiques, charitables et politiques. En résumé, une politique de logement social formel a pour objet de permettre aux couches sociales défavorisées d'accéder à la propriété, notamment ceux qui n'y ont pas accès sans l'aide de la communauté, dans le cadre des logements subventionnés, normés et modernes.

Cette définition n'est que celle de l'habitat social de droit ou l'habitat officiel que les Etats (en général), les employeurs, les organisations non-gouvernementales, destinent aux catégories populaires éligibles. Par ailleurs, il existe un autre type d'habitat social, qui se situe ''sous les normes officielles sociales effectives ''[631], qui loge pratiquement de par affectation et non de sa « destination », une frange des groupes sociaux défavorisés qui ne peuvent pas accéder financièrement au logement social formel officiel normé.

En résumé, le rapport de diagnostic cité ci-dessus conclue que l'habitat social de droit est formé d'immeubles collectifs en accession, habités par des ménages très fortement endettés faisant partie de catégories sociales proches de celles qui composent la classe moyenne (voir 2ème partie de ce travail de recherche). Ces immeubles sont situés délibérément dans la partie la plus récente, et moderne à la périphérie de la ville.

Le rapport de diagnostic qualifie également les logements sociaux offerts aux propriétaires comme étant un « bon logement », car pour ses rédacteurs les ménages ne sont pas généralement trop exigeants quant aux superficies des pièces et salles humides et surtout quant aux conditions d'occupation. Ce constat est contraire à ce qu'on a pu relever à travers nos enquêtes sur le terrain face à la question de satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement social formel acquis (Chapitre 6 de ce travail de recherche).

---

[630] Ibid. P 37.

[631] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase1 : diagnostic du secteur immobilier résidentiel durant les dix dernières années. Mars 2009. P 37.

2.2.2 Perspectives du logement social formel dans le grand Kenitra à l'horizon 2020

Suite au rapport de diagnostic présenté ci-dessus, et en relation avec les perspectives de production des logements dans le grand Kenitra, le rapport fait propose plusieurs variantes en la matière. En effet, la "variante tendancielle"[632] correspondait à l'évolution "normale", "moyenne" voire naturelle des différents besoins en logement projetés au cours de la période 2009-2020. Ce scénario est obtenu à partir des observations passées, notamment à travers l'exploitation des résultats des RGPH des années 1994 et 2004. Cette variante traduit ce qui pourrait vraisemblablement se produire si les tendances observées dans le passé, plus particulièrement au cours des dix dernières années, se prolongeraient dans des conditions similaires à l'horizon 2020.

L'élaboration des perspectives résidentielles de la Région s'est en fait basée sur la définition des différentes **typologies de la demande** en logement à satisfaire, **les revenus des ménages** concernées pour chaque type de demande, ainsi que **les variantes proposées pour les scénarii** d'évolution de cette dernière dans l'avenir, et qui peuvent se produire sous certaines conditions à l'échelle du royaume, de la Région et par conséquence à l'échelle du grand Kenitra.

Concernant **la typologie de la demande en logements à satisfaire** dans l'aire de l'étude (Kenitra et Mehdya), elle est constituée des besoins :

- Demande liée aux nouveaux ménages nouvellement formés et ceux fraîchement arrivés (migration) dans chaque localité ;
- Demande concernant la résorption du déficit en logement, à savoir les unités destinées à éradiquer l'habitat insalubre : bidonvilles, habitat menaçant ruine, habitat sommaire, …etc. ;
- Demande relative au remplacement des logements réglementaires vétustes, parmi ceux d'âge de 50 ans et plus ;
- Demande liée à la décohabitation : nécessité de disposer d'un logement pour chaque ménage.

Il faut préciser aussi, que les prévisions en matière de besoins en logements ne tiennent pas en compte la catégorie d'habitat « insalubre » constituée des habitations sises dans les quartiers dits d'habitat non réglementaire (QHNR), car elles ne nécessitant pas de nouveaux logements, mais seulement des équipements à injecter par foyer de ce type d'habitat.

Pour ce qui est **des Revenus des ménages concernés**, le rapport de diagnostic mentionne l'inexistence au Maroc d'enquêtes statistiques portant directement sur le revenu des ménages ou des personnes. Pour cela, la méthode adoptée est la méthode indirecte, qui reste la seule possibilité pour approcher les revenus des populations et en définir les classes de revenus.

Cependant, depuis novembre 2009, l'indice du coût de la vie a été réformé et remplacé par l'indice des prix à la consommation (ayant comme base 100 points en 2006), dont les relevés sont effectués au niveau des dix-sept (17) principales villes du Royaume à raison d'une ville pour chacune des seize (16) régions, à l'exception toutefois de la Région Tanger-Tétouan qui en compte deux, Tanger et Tétouan. Ainsi, pour pouvoir comparer les différents résultats au niveau de toutes les régions du pays, il a été décidé l'adoption de cinq (5) classes de revenus, qui sont exprimées en fonction du SMIG (Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti pour les services et l'industrie).

[632] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH Phase 2 : Perspectives à l'horizon 2020. Mai 2010. P.49.

In fine, la définition des **variantes proposées pour les scénarii,** afin de réaliser les perspectives résidentielles au niveau de la Région, et par conséquence dans l'aire de l'étude, a donné trois variantes pour chaque centre urbain ou municipalité, qui sont données comme suit :

- **Variante volontariste** : qui implique de résorber tous les déficits et offrir un logement décent à tout ménage constitué à l'horizon 2020 ;

- **Variante tendancielle** : qui suppose que l'offre de logements continuera d'évoluer selon les rythmes enregistrés dans le passé pour répondre aux besoins des nouveaux ménages et pour la résorption d'une partie des déficits accumulés. Sous cette variante, les déficits vont suivre un trend haussier correspondant à une partie de l'augmentation du nombre de ménages que l'offre tendancielle de logements ne permet pas de satisfaire ;

- **Variante faible** : ou pessimiste, celle-ci implique l'aggravation des déficits par une production quasi stagnante de logements. Aucune résorption de déficits n'est donc à l'ordre du jour sous cette variante. L'approfondissement de l'analyse de cette variante faible ne présente pas d'intérêt en soi. Cependant, sa comparaison avec la variante volontariste renseignera davantage sur l'aggravation des déficits à venir sous cette variante.

Dans ce qui suit, on s'intéressera au **scénario relatif à la variante tendancielle**, qui est le plus acceptable et le plus réaliste. Ainsi, comme point de départ de l'analyse des résultats de la prospective à l'horizon 2020, il est de mise de rappeler les ratios de logements à l'hectare retenus par l'étude selon le type d'habitat concerné. En effet, les initiateurs de l'étude, afin de traduire en besoins fonciers le nombre de logements nécessaires pour répondre à la demande calculée, ont utilisé les ratios communément admis (à leur sens), dans les différents travaux en matière d'urbanisme.

Tableau N°71 : Ratios de logements à l'hectare selon le type d'habitat

Type d'Habitat	Ratios logements/ha
Villas	**25**
Collectif Standing	**80**
Collectif économique	**120**
Collectif Social	**160**
Maison Marocaine	**75**

Source[633]

On remarque d'après ce tableau, que le ratio des logements sociaux par hectare est différent de la densité rencontrée sur le terrain par projet enquêté. Si le rapport stipule qu'il ne faut pas dépasser 160 unités/ha, la réalité en veut autrement. La plupart des projets contiennent (notamment pour les projets des GGP) une densité variant entre 220 et 240 unités/ha (voir également, la simulation présentée par la FNPI au chapitre 7 de ce travail de recherche).

Cette discordance en matière de densité de logements à l'hectare va avoir un impact direct sur le nombre de logements crées, dépassant généralement les besoins exprimés par localité, car si on part des besoins en foncier à mobiliser, les réalisations en terme de logements sociaux formels dépasseront les chiffres attendus, en raison de la densité réelle sur le terrain. Ceci, explique en partie les difficultés rencontrées pour leur commercialisation.

[633] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase 2 : Perspectives à l'horizon 2020. Mai 2010. P 36.

En revenant à la variante tendancielle, qui vise de cerner la construction de logements en vue de la satisfaction des besoins nouveaux et la résorption du déficit en termes de logements au niveau du grand Kenitra, il faut s'attendre à ce que l'offre de logements continuera d'évoluer selon les rythmes enregistrés dans le passé pour pouvoir répondre à une partie des besoins. Aussi, le déficit va suivre un trend haussier correspondant à une partie de l'augmentation du nombre de ménages, que l'offre tendancielle de logement ne permet pas de satisfaire en plus des déficits antérieurs qui n'auraient pas été totalement résorbés.

Le tableau ci-dessous fait l'état des besoins en logements des ménages de la ville de Kenitra et de Mehdya en suivant le scénario de la variante tendancielle.

Tableau N°72 : Répartition des besoins en logement des villes de Kenitra et de Mehdya entre 2009-2020 selon la variante tendancielle

Nature des besoins Variante tendancielle	Besoins des nouveaux ménages		Besoins liés à la résorption des déficits		Ensembles des besoins 2009-2020	
Ville	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Kenitra	32 170	84.3%	5 970	15.7%	38 140	100.0%
Mehdya	3 600	100.0%	-	-	3 600	100.0%
Grand Kenitra	**35 770**	**85.7%**	**5 970**	**14.3%**	**41 740**	**100.0%**

Source : exploitation des données du rapport de perspectives à l'horizon 2020 du MHUAE.

Selon cette variante, d'après le tableau ci-dessus, on note la prépondérance des besoins en logement relatifs aux nouveaux ménages avec 84.3% des besoins globaux à Kenitra, contre 100% à Mehdya, ce qui montre le faible intérêt réservé à la résorption du déficit structurel en la matière. Les besoins exprimés à l'horizon de l'année 2020, montrent la dynamique que connait le site d'étude, comme pôle économique attractif en raison de sa position stratégique sur l'axe Kenitra métropolitain central du royaume s'étalant d'El Jadida à Kenitra.

En outre, s'agissant des mises en chantier de logements sociaux formels ils ont atteint près de 58% des besoins en logements estimés à 41 740 unités à l'horizon 2020 pour les deux villes, rien que dans les deux projets d'Alliances Darna à Mehdya (qui comptait dans ses deux tranches environ 16567 Unités[634]) et celui d'Addoha (avec 7666 unités) jusqu'en 2011.

Par ailleurs, le tableau suivant montre la répartition des besoins retenus en logements par catégorie de logement dans l'aire de l'étude.

Tableau N°73 : Répartition des besoins retenus en logements des villes de Kenitra et Mehdya entre 2009-2020 selon le type de logement

Variante tendancielle	Villa	Appartement	Maison marocaine	Ensemble
Kenitra	1 700	2 500	26 400	30 600
Mehdya	200	200	2 500	2 900
Grand Kenitra	**1 900**	**2 700**	**28 900**	**33 500**

Source : exploitation des données du rapport de perspectives à l'horizon 2020 du MHUAE.

[634] Enquêtes réalisé avec le Directeur du projet d'Alliances Darna en mois d'octobre 2021.

Les chiffres ci-dessus montrent d'un côté, que les prévisions des besoins en logement n'étaient pas bien estimées (les mises en chantiers dans les deux grands projets cités ci-dessus entre 2009 et 2020 ont dépassé les 32 800 unités) et de l'autre, que les projets de logement social formel ne sont pas implantés de façon homogène sur le territoire de l'aire de l'étude (productions regroupées dans un territoire réduit), d'autant plus que la distribution des réalisations en cette période n'accompagnaient pas chronologiquement les besoins réels en logements sociaux formels (mises en chantiers concentrées entre 2009 et 2011)[635].

Ce tableau montre aussi, que les besoins en logements entre 2009 et 2020 de la catégorie maison marocaine est la plus pressante. En outre les besoins en appartements ne dépassant pas à Kenitra et Mehdya prises ensemble les 2700 Unités. Là encore, on retrouve la confirmation du dépassement des besoins en appartements (toutes catégories confondues) dans l'aire de l'étude vue que les réalisations jusqu'à la fin de l'année 2020 en la matière dépassent, d'après les enquêtes terrains, les 2700 unités qu'affiche le tableau.

Toutefois, et afin de nous permettre d'affiner notre analyse sur les besoins en logement à l'horizon 2020, dans notre aire d'étude, nous allons essayer de traiter la répartition de ces besoins en logements selon leur standing (FVIT, Habitat social, Habitat économique, Moyen et Haut standing). Les résultats obtenus sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Tableau N°74 : Répartition des besoins en logements dans les villes de Kenitra et Mehdya entre 2009 et 2020 selon le standing des logements

Variante tendancielle	FVIT	Habitat Social	Habitat économique	Moyen Standing	Haut Standing	Ensemble
Kenitra	15 410	7 710	5 500	1 760	170	30 560
Mehdya	1 450	730	520	170	20	2 880
Grand Kenitra	**16 860**	**8 440**	**6 020**	**1 930**	**190**	**33 440**
Part de chaque type	**50.4%**	**25.2%**	**18.0%**	**5.8%**	**0.5%**	**100.0%**

Source : exploitation des données du rapport de perspectives à l'horizon 2020 du MHUAE.

Le rapport du MHUAE, montre que les logements FVIT représentent 50.4% des besoins en logement à l'horizon 2020, tandis que les logements sociaux eux représentent 25.2%, soit un total de logements pour la composante sociale de logement de **25 300 unités, ce qui représente 75.6%** des **33440 Unités** de logement à construire entre 2009 et 2020. Le constat sur le terrain montre que les disponibilités en cette composante de logement par secteur dépassent largement ces besoins, à en juger des rabais sur les prix pratiqués par les GGP, que nous avons déjà mentionné lors de ce travail de recherche (chapitre N°8), sans arriver à ''tarir de façon absolue toute la demande exprimée en logement''[636].

Par ailleurs, le tableau suivant présente la traduction des besoins en foncier urbain afin de mettre en œuvre les perspectives des pouvoirs publics en matière d'opérationnalisation des programmes de réalisations des logements à l'horizon 2020, selon le standing des logements à créer, à l'échelle de l'aire de l'étude.

[635] D'après les données recueillies lors des entretiens effectués avec les responsables d'Alliances Darna et Addoha en octobre 2021.

[636] Selon l'entretien réalisé en mois de Novembre 2021 avec un Architecte, responsable à la Division d'Urbanisme et de l'Environnement (DUE) de la province de Kenitra : '' l'existence d'une offre abondante en logement social dans quelques projets de la ville de Kenitra et Mehdya, ne doit pas nous induire en erreur, pour conclure qu'il ne faut plus autoriser la création de nouveaux projets de logement social. La preuve est que les petits projets initiés par les petits promoteurs connaissent une réussite remarquable, vu qu'ils sont bien situés dans la ville. ... Donc, les besoins existent toujours, seulement il faut savoir où les injecter et par quelle dose ?''.

Tableau N°75 : Traduction des besoins en logements (pouvant être satisfaits) en foncier urbain des villes de Kenitra et Mehdya entre 2009-2020 selon le standing de logement

Variante tendancielle	Villas		Collectif standing		Collectif économique		Collectif social		Maison marocaine		Ensemble 2009-2020	
Villes	N[637]	S[638]	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Kenitra	1.68	67.27	0.25	3.18	0.22	11.82	2.00	12.49	26.4	352.03	**30.56**	**436.79**
Mehdya	0.16	6.35	0.02	0.3	0.02	0.17	0.19	1.18	2.49	33.23	**2.88**	**41.23**
Grand Kenitra	1,84	73,62	0,27	3,48	0,24	11,99	2,19	13,67	28,89	385,26	33,44	478,02
Part de chaque type d'habitat	5,5%	15,4%	0,8%	0,7%	0,7%	2,5%	6,5%	2,9%	86,4 %	80,6%	100,0 %	100,0 %

Source : exploitation des données du rapport de perspectives à l'horizon 2020 du MHUAE.

D'après le tableau ci-dessus, les besoins en foncier urbain pour construire les logements projetés sont estimés à près de 478 hectares[639] entre 2009 et 2020, soit 40 hectares/an en moyenne, au niveau de l'aire de l'étude. Si on confronte ce chiffre aux affectations réelles en foncier public aux opérations immobilières (rien que dans les projets d'Addoha et d'Alliances Darna, avec respectivement 278ha et 236ha), dont de logement social formel, on constate que ces affectations dépassent largement les besoins exprimés sans arriver le déficit en logement ne soit résorbé.

D'autre part, nous remarquons que la part des besoins en foncier pour réaliser des logements sociaux formels (incluant le logement économique, selon l'appellation avant 2010, et le LSF) dans les besoins globaux en foncier ne représente que 5.4%. Ce constat, confirme nos résultats précédents qui montrent que ce type de logements n'est qu'un prétexte exploité minutieusement par les promoteurs immobiliers pour bénéficier des avantages fiscaux et surtout du foncier public et collectif à des prix bien au-dessous des prix du marché.

En effet, le projet d'alliances Darna va faire du logement social son cheval de Troie pour bénéficier d'une superficie totale de 236ha du foncier collectif (108ha en première tranche et 128ha en deuxième tranche à 100 DH/m^2), afin de concrétiser son vaste ''programme immobilier et touristique''[640]. Cette vocation touristique est toujours en attente, malgré l'écoulement de plus de 14 ans sur le lancement du projet. Pire encore, le promoteur va user de son réseau de relations et de sa maitrise des ''zones d'ombre''[641] pour utiliser ce prétexte (logement social formel) en 2018 pour acquérir 30 ha du foncier collectif destiné, d'après le plan d'aménagement de la ville de Mehdya en cours de préparation, à la réalisation

[637] N : Nombre d'unités en milliers.

[638] S : Superficie en hectare.

[639] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase 2 : Perspectives à l'horizon 2020. Mai 2010. P 58.

[640] Le projet Immobilier et Touristique de la Société Alliances Darna est constitué de deux tranches :

- Une première Tranche lancée en 2009 de 108ha constituée essentiellement d'une Avenue de Logements Sociaux (ALS) à 200.000 DHS, d'un Mail Central de logement intermédiaire (transformées en 2011 suite à la loi des finances 2010 en logements sociaux à 250.000DHS), de lots pour zones de villas, de maisons marocaines, d'un front bâti surplombant le lac de Sidi Boughaba en Immeubles touristiques pour construire des hôtels et d'une partie en lots pour l'indemnisation des ayants droits de la collectivité ethnique de Mehdya ;
- Une deuxième Tranche lancée en 2011 de 128 ha constituée d'immeubles de logements sociaux à 250.000 DHS en plus de lots pour la construction de villas, de maisons marocaines et d'équipements en plus d'une partie pour l'indemnisation des ayants droits de la collectivité ethnique de Mehdya.

[641] Hébrard P., L'humanité comme compétence ? Une zone d'ombre dans la professionnalisation aux métiers de l'interaction avec autrui. In : Les Sciences de l'éducation - Pour l'Ère nouvelle, vol. 44, n° 2, 2011. P 104.

d'une partie de la zone des équipements structurants. En plus, ce changement d'affectation était en contradiction avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain, qui prévoit la réalisation d'une vaste zone d'équipements structurants qui devront bénéficier au grand Kenitra et aux communes périphériques (Sidi Taibi, Haddada, …etc.).

La même logique s'est vue reprise par les initiateurs du projet d'ADDOHA, qui ont bénéficié d'environ 278ha de terrain entourant l'ancien golf de Kenitra, réalisé à l'époque du Ministre BASRI[642], pour en faire un grand projet intitulé: les résidences du golf [643] s'adossant sur le logement social formel comme prétexte pour garantir son aboutissement, notamment pour accéder au foncier public et à la dérogation en matière d'urbanisme.

En résumé, la perspective du logement social formel dans le grand Kenitra à l'horizon 2020, qui a fait de la question de la politique de la ville un simple souci d'offrir du logement, a conduit à une impasse sociale. Le dépassement de cette situation nécessite d'adopter une autre logique opératoire qui doit permettre de sortir de la promotion immobilière sociale publique, semi-publique et privée se basant sur le foncier public, et de travailler sur l'organisation de la ville afin qu'elle accueille toutes les strates des habitants.

Si une grande partie du logement social non réglementaire ''de fait continue à être à la fois locatif et privé''[644], selon le rapport du MHUAE, une branche de la politique de l'habitat social devrait consister en la régulation spécifique de cette question, ce qui tendra à favoriser le développement d'un parc locatif de meilleure qualité et à le sortir de la demi-clandestinité dans laquelle il est confiné présentement.

On aura compris la proposition des pouvoirs publics dans l'aire de l'étude d'une part, comme une proposition de régularisation (au sens de pourvoir, de règles techniques, urbanistiques, juridiques, etc.) et de promotion de l'habitat social de fait. Et d'autre part, cette proposition est à même de mener au dépassement de cette notion d'habitat social par celle ''d'habitat populaire''[645] plus large ou d'habitat du plus grand nombre. Ces deux volets viendraient compléter normalement, selon le rapport du MHUAE, les politiques actuelles de l'habitat qui doivent continuer à prospérer.

En un mot, la perspective du logement social formel, doit viser en principe de construire à ceux qui se précipitaient vers les lotissements irréguliers des quartiers accueillants capables de satisfaire leurs besoins en services de base et des logements adaptés à leurs moyens financiers dans des espaces urbains leur garantissant une vie décente.

Par conséquence et en relation avec les politiques de logement social formel, dans ce qui suit, nous allons tenter de voir l'impact des projets étudiés sur l'aspect urbanistique et paysage des villes de Kenitra et Mehdya (Grand Kenitra).

3 Impact urbanistique et paysager des projets enquêtés sur leur espace urbain

[642] D. BASRI, ancien ministre de l'Intérieur, à son époque le Maroc a connu la réalisation de plusieurs Golf à l'échelle nationale, dont celui de Kenitra, malgré la pénurie d'eau dont souffre le pays.

[643] Le projet les résidences du golf initié par le Groupe Addoha étalé sur plus de 278 ha, est constitué :

- D'une vaste zone Immeubles de Logements Sociaux à 200.000 DHS ;
- D'une zone de villas semi-finies donnant sur la voie RP4266 menant à la plage de Mehdya ;
- Une vaste zone de villas ;
- Une importante zone d'immeubles pour logements intermédiaires (transformées suites à la loi des finances 2010 en logements sociaux à 250.000DHS) ;
- Un golf de 18 trous et un ensemble ambitieux d'équipements de proximité.

[644] MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase 1 : diagnostic du secteur immobilier résidentiel durant les dix dernières années. Mars 2009. P 41.

[645] Ibid. P 42.

Depuis les premières années du vingt-et-unième siècle, les projets de logements sociaux formels ont commencé à constituer une composante de plus en plus importante de nos villes. Cette réalité aux impacts, parfois, irréversibles sur les niveaux urbanistiques et paysager des agglomérations urbaines accueillant ces projets, ne manquerait pas d'entacher de son emprunte l'espace urbain marocain, notamment dans notre aire d'étude.

Toutefois, pour déceler l'impact urbanistique et paysager des projets enquêtés dans le grand Kenitra, nous avons essayé de les analyser en se basant sur :

- L'étude des plans et documents recueillis en relation avec chaque projet, pour ressortir les équipements de proximité programmés par projet ;
- La réalisation d'une série d'entretiens avec des personnes ressources par projets, notamment pour s'enquérir de l'état de réalisation des équipements programmés ;
- La confrontation de la situation de chaque projet avec les dispositions et exigences de la grille normatif en matière des équipements collectifs de proximité[647].

Dans un premier temps, nous allons commencer par la présentation, par projet étudié, d'un listing complet des équipements de proximité réalisés. Le tableau ci-dessus récapitule l'état des réalisations en la matière.

Tableau N°76 : aperçu sur les équipements de proximité réalisés par projet enquêté dans l'aire de l'étude

N° Projet	Intitulé du Projet	Effectif estimé de la Population attendue	Equipements réalisés	Equipements réalisés par le promoteur[646]
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna. Mehdya (236ha)**	**Environ 70 000 habitants** (dont **27 300** habitants rien que dans les LSF)	• Deux mosquées ; • Une école primaire ; • Deux collèges ; • Un lycée ; • Un arrondissement de police.	• Deux mosquées ; • Une école primaire ; • Un Collège ; • Un arrondissement de police.
2	**Projet les Résidences du Golf Kenitra (278ha)**	**Plus de 80 000 habitants** (dont **53 600** habitants rien que dans les LSF)	• Deux mosquées ; • Deux école primaire ; • Un Collège. • Un poste de protection civile ; • Un arrondissement de police ; • Un arrondissement administratif. • Un lycée en cours.	• Deux mosquées ; • Deux écoles primaires ; • Un collège ; • Un poste de protection civile ; • Un arrondissement de police ; • Un arrondissement administratif .
3	**Projet Nassim AL Bahr 6. Kenitra**	**1 000 habitants** (projet dans sa totalité en LSF)	Aucun équipement réalisé. Les habitants du projet bénéficient des équipements situés à son voisinage.	Aucun équipement réalisé. Les habitants du projet bénéficient des équipements situés à son voisinage.

Source[648]

[646] Equipements réalisés par le promoteur : ce sont des équipements qui sont réalisés suite aux engagements prises par le promoteur immobilier lors de l'étude de la demande d'octroi de la dérogation en matière d'urbanisme par le comité mis sous la direction du Wali de la Région du Gharb Chrarda Bni Hssen.

[647] MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final Juin 2005. P 106.

Vu le nombre important d'habitants qu'abriteront les projets étudiés des grands groupes de promoteurs (près de **70 000** habitants pour le projet d'Alliances Darna et **80 000** habitants pour celui du groupe Addoha) [649], on constate clairement la faiblesse du nombre d'équipements de proximité réalisés dans le cadre de ces projets par rapport aux superficies importantes de ces derniers.

La situation dans les projets des petits et moyens promoteurs (PMP) est tout autre. D'une part, vue leur taille (inférieure à un hectare) et leur situation favorable dans la ville leur permettant de bénéficier des équipements de proximité se trouvant à proximité. De l'autre, en raison du nombre faible d'habitants qu'ils abritent, n'atteignant pas le seuil minimum de programmation des équipements de proximité, ils ne sont pas contraints de les prévoir dans le cadre de leurs projets, conformément aux exigences de la grille des équipements collectifs du MHU déjà citée.

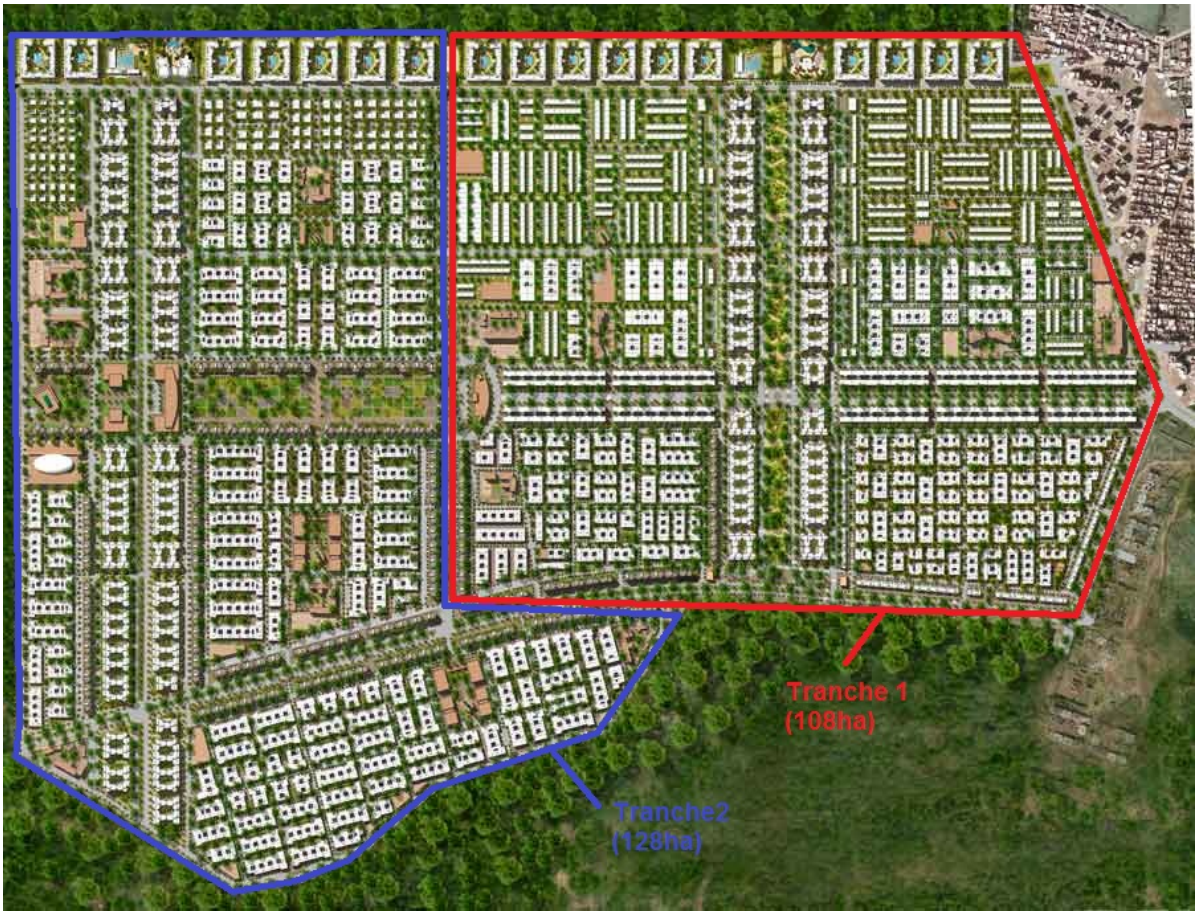
Ainsi, pour pouvoir dresser un état de l'impact des projets de logements social formel étudiés sur leur espace urbain en matière des équipements de proximité et au niveau paysager, nous allons étudier chaque projet à part. il s'agit d'une part, de la confrontation des besoins en équipements et aménagements, selon la grille des équipements de proximité, avec les équipements prévus. D'autre part, il sera question de confronter les équipements prévus avec ceux réalisés.

3.1 Cas du projet Immobilier et touristique d'Alliances Darna

Le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna comporte en plus du vaste programme de logements social formel, constituant le prétexte sur lequel s'est basé le promoteur immobilier pour concrétiser son projet, un nombre important de lots équipés à construire en villas ou en logements individuels, d'immeubles en RDC+4 étages, de maisons de ville (petites alignements de villas de superficies comprises entre 130 à 200m^2), de villas semi-finies (appelées aussi : Habitat Economique Amélioré HEA), d'appartements de standing intermédiaire en plus de lots pour Hôtels visant la promotion de l'activité touristique au niveau de la ville de Mehdya, de la province et de la région en entière. La carte ci-dessus représente une illustration du projet.

Carte N°26 : plan de masse du projet Alliances Darna (1ère et 2ème Tranches)

[648] Enquêtes réalisées et exploitations des documents collectés.
[649] Selon les notes de présentation des deux tranches du projet immobilier et touristique d'alliances Darna.



Source : Alliances Darna.

Après quatorze (14) ans sur son lancement en 2009, le projet dont le délai de réalisation était fixé à cinq années (notamment pour les travaux de viabilisation et de construction des ilots d'immeubles de logement social formel, en plus des équipements de proximité à réaliser par le promoteur immobilier) connait des retards importants. C'est le cas surtout de la réalisation des équipements de proximité. La carte précédente présente un Mail Central du projet qui était initialement réservé à la réalisation d'immeubles de logements de standing intermédiaire, mais après l'adoption de la loi des finances de 2010, le promoteur immobilier a jugé plus opportun de le modifier en logements sociaux à commercialiser au prix de 250.000DHS.HT.

Dans ce qui suit, nous essayerons de détailler l'impact de ce projet sur le niveau d'équipement de la ville, ainsi que sur son aspect urbanistique et paysager.

3.1.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville

L'une des facettes de l'impact des projets initiés dans le cadre des politiques de logement social formel est leur contribution aux efforts d'équipement de la ville en équipements de proximité. Ainsi et en confrontant le projet d'Alliances Darna à la grille des normes urbaines des équipements collectifs[650], nous pouvons récapituler les résultats obtenus dans le tableau suivant :

Tableau N°77 : Confrontation du projet d'Alliances Darna à la grille normative du MHU en matière d'équipements de proximité

[650] MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final. Juin 2005. P 106.

N°	Type d'Equipement	Besoins en équipements (grille normative) (1)		Nombre d'équipements (programmés) (2)		Ecart (programmés -besoins) (2)-(1)		A construire par le promoteur (engagé ou construit) (3)		Terrain à céder à l'Etat (Commune ou autres services publics) (2)-(3)	
		1ère Tr	2ème Tr	1ère Tr	2ème Tr	1ère Tr	2ème Tr	1ère Tr	2ème Tr	1ère Tr	2ème Tr
01	Ecole primaire	05	04	**04**	**05**	-1	-1	**01**		**01***	**04***
02	Crèche	06	06	**03**	**03**	-3	-3			**03**	**03**
03	Collège	03	02	**02**	**02**	-1	00	**01**		**01**	**02**
04	Lycée	02	02	**01**	**01**	-1	-1			**01**	**01**
05	Centre de santé	02	02	**01**	**02**	-1	00			**01**	**02**
06	Maison des jeunes	02	02	**01**	**02**	-1	00			**01**	**02**
07	Foyer féminin	02	02	**01**	**02**	-1	00			**01**	**02**
08	Four hammam	06	07	**06**	**04**	00	-3				
09	Mosquée quartier	02	02	**01**	**03**	-1	00			**01**	**03**
10	Mosquée vendredi	02	02	**01**	**01**	-1		**01**	**01**		
11	Arrondissement administratif	01		**00**	**01**	00					**01**
12	Terrain de sport	02	03	**01**	**01**	-1	-2		**01**	**01**	**01**
13	Arrondissement de police	01	01	**01**	**01**	00	00	**01**			**01**
14	Poste de police	01	01	**00**	**01**	00					**01**
15	Espace commercial	02	02	**02**	**04**	00	+2				
16	Marché couvert	02	02	**00**	**02**	-2	00				**02**
17	Tribunal	01		**01**		00				**01**	
18	Station de service	01	01	**00**	**01**	-1	00				
19	Complexe sportif	01	01	**00**	**01**	-1	00				**01**

*Un lot pour la construction de l'établissement d'enseignement concerné est prévu par cette tranche du projet.

Source : étude réalisée sur la base des documents du projet (cahier des charges et plans) et des enquêtes terrain.

En confrontant le projet (plans et cahier des charges urbanistiques, complétés par les données des enquêtes terrains réalisées) à la grille normative en matière des équipements de collectifs, on note que le promoteur immobilier n'a été ''chargé''[651] dans le cadre de la 1ère Tranche de son projet que de la réalisation de 03 équipements de proximité (une école primaire, d'un collège et d'un arrondissement de police). En plus, lors de l'instruction de la demande de dérogation pour la 2ème Tranche du projet et les négociations opérées à cet égard, le promoteur n'a été chargé que de réaliser deux mosquées de vendredi (une par tranche du projet). Ceci explique la prédominance des lots des équipements collectifs cédés aux différents services publics et les obligeant ainsi, de fait, de les réaliser, au lieu d'imposer à

[651] Le mot ''chargé'' est mis entre guillemets, parce qu'aucun texte réglementaire n'oblige les promoteurs immobiliers de construire les équipements de proximité contenus dans leurs projets. Néanmoins, s'agissant de projets réalisés dans le cadre de dérogation aux documents d'urbanisme et que les promoteurs immobiliers concernés ont bénéficiers d'assiettes foncières importantes à des prix dérisoires (ne dépassant pas 100DH/m2), la réalisation d'équipements publics revêt plutôt un caractère social, donnant une sorte de légitimité au profit que va réaliser le GGP faisant de lui société citoyenne. La coutume en voulait que lors de l'étude du dossier de demande de dérogation en matière d'urbanisme (commission tenue sous la présidence du Wali) le promoteur est chargé de réaliser un certain nombre d'équipements publics entrant dans le cadre d'un jeu complexe de pouvoir d'un côté et d'intérêt du promoteur de l'autre à l'intérieur du système de prise de décision. Ainsi, à titre d'exemple, la construction d'une école primaire par exemple coute en moyenne 3MDHS, selon les services du MEN, ce qui porte la quote-part de terrain à vendre par le promoteur immobilier en lots viabilisés à moins de 10DHS par mètre carré. Concrètement, pour un lot à construire en RDC+2, ce qui représente le cas le plus défavorable pour le promoteur, qui est commercialisé à 2800 DHS/m2, le cout de revient ne sera majoré que de 10DHS/m2 (510 au lieu de 500 DH/m2), ce qui laisse au promoteur immobilier une marge bénéficiaire brute de plus de 80% du prix de vente.

l'initiateur du projet de s'impliquer davantage dans l'effort d'équipement de son opération immobilière.

Toutefois, il faut rappeler la polarisation exercée jusqu'alors par la ville de Kenitra sur la ville de Mehdya, non seulement en matière d'équipements structurant (Hôpitaux, facultés, Cliniques spécialisées, tribunal, Grandes surfaces commerciales, … etc.), mais aussi en matières des équipements de proximité (écoles primaires, collèges, lycées, centre de santé, spécialistes médicales et techniques, ... etc.).

De facto, la commune de Mehdya, après la réalisation de ce projet (réalisé en deux tranches : une 1ère tranche de 108ha et une 2ème Tranche de 128ha), s'est trouvée contrainte de satisfaire les besoins en équipements collectifs des habitants qu'accueillera à terme le projet (estimés selon ses concepteurs à plus de 70.000 habitants), qui viendront s'ajouter à ceux des 28.632[652] habitants des autres quartiers de la ville souffrant, depuis longtemps, d'un sous équipement structurel énorme.

Par conséquence, les efforts de la commune Mehdya, dont l'ambition était de développer son ressort territorial et de se doter de plus d'autonomie vis-à-vis de la commune de Kenitra au niveau des services de base, tout en assurant une certaine complémentarité fonctionnelle entre les deux entités, s'est heurtée avec la vision simpliste et réductrice des décideurs au niveau des services extérieurs. Cette complémentarité devrait être ''plus qu'une continuité entre deux municipalités différentes, il s'agit d'un véritable lissage des politiques en la matière''[653]. Selon cette vision, la commune Mehdya est considérée comme un quartier périphérique de la ville de Kenitra et non en tant qu'entité territoriale à part entière devant satisfaire les besoins de sa population à travers plus d'engagement des services de tutelle et pouvoirs publics, chacun dans son domaine, dans la réalisation des équipements collectifs nécessaires qui leurs incombent.

La non réalisation des équipements de proximité, est due également au fait que les acteurs publics (services de tutelle) concernés par les équipements projetés sur le site du projet ne prennent pas les mesures nécessaires à l'accomplissement des procédures d'acquisition des lots de terrains à la réalisation des équipements concernés. Et même quand ces procédures sont accomplies, souvent ces acteurs étatiques ne procèdent ni à la planification de leur construction, ni à la programmation de la date de leur mise en service, quoique plus de 10 ans ont passé après l'achèvement des travaux de lotissement et que la valorisation des lots par construction a atteint des niveaux importants. Cet état des faits est loin d'assurer la réussite de ce projet urbanistique d'envergure.

3.1.2 Impact du projet sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville

En plus du sous équipement accentué par ce projet au niveau de son entourage, on note le détournement des options urbanistiques et paysagères du Plan d'Aménagement (PA) de la commune de Mehdya suite à sa réalisation. En effet, le PA qui était en cours d'étude (depuis 1997 et qui n'a jamais été approuvé) constituait, depuis cette date et jusqu'à la date de déclaration de l'opposabilité aux tiers du PA approuvé en fin 2018, pour la commune et les services d'urbanisme la base pour l'étude des dossiers d'autorisation de construire et l'octroi des notes de présentation demandées lors du dépôt des projets d'investissement auprès de l'agence urbaine de Kenitra/Sidi Kacem/Sidi Slimane.

[652] Données du RGPH 2014 (à cette époque le lotissement était faiblement occupé, avec moins de 2000 habitants seulement selon le détail des résultats du RGPH 2014.).
[653] CARRIERRE J.P. et Farthing S. : les cités atlantiques : villes périphériques ou métropoles de Demain ? PUBLISUD, Paris, 2000. P 287.

Par ailleurs, au niveau du terrain occupé par l'assiette foncière du projet (1ère et 2ème Tranche) le plan d'aménagement en plus des zones habituelles à construire en villas, zones d'immeubles, zones d'habitations à plusieurs niveaux, …etc., prévoit la réalisation :

- De grandes superficies d'espaces verts (près de 24ha) ;
- D'une grande zone d'activité de superficie d'environ 28ha chevauchant entre les assiettes foncières des projets d'Alliances Darna d'Addoha (les résidences du golf) ;
- De vastes superficies réservées aux places publiques d'environ, 4000 m^2 ;
- D'une zone hôtelière et résidentielle surplombant le lac de Sidi Boughaba ;
- Des équipements de rang intermédiaire : Tribunal.

En opérant une comparaison entre les prévisions des plans du projet et celles du plan d'aménagement de la ville de Mehdya, le premier constat qui se livre à nous se situe au niveau de la suppression de la majorité des espaces verts programmés dans le cadre du plan d'aménagements, ce qui a fait du projet un simple ''béton ville'' ou amas de logements sans âme, à prédominance en logement social formel.

Malgré cette réalité, la commission d'étude des demandes de dérogation en matière d'urbanisme, placée sous la présidence de Monsieur le wali de la région du GCBH, ne va pas peiner à donner son ''avis favorable'' à la réalisation du projet et de sauter sur son impact négatif sur l'aspect paysager de la ville, sous prétexte que le promoteur immobilier va planter conformément au cahier des charges urbanistiques du projet un arbre par appartement de logement social formel construit. Néanmoins, des questions restent en suspens : quel type d'arbres ? quelle est leur taille ? Le PV d'octroi de la dérogation ne donne pas de réponse à ces questions, ni de détails particuliers s'y rapportant ! et comme dit le dicton : le diable est dans les détails !).

Ainsi, avec l'octroi de l'avis favorable à la demande de dérogation présentée par la société Alliances Darna, les pouvoirs publics n'ont pas seulement gommé les espaces verts contenus dans le plan d'aménagement de la ville, mais ont également supprimé la seule zone d'activité qu'il prévoyait pour une frange importante d'artisans de Mehdya, travaillant notamment dans les métiers de la mer (réparation des filets de la pêche, ... etc.).

En outre, les autorités régionales de l'époque (2009 et 2011), ont exercé une grande pression sur le promoteur immobilier Alliances Darna pour plus de concentration du projet Immobilier et touristique de Mehdya en logement social formel (voir les raisons citées à la première partie de ce travail de recherche). D'autre part, en 2011 le mail central du projet sera modifié en logement social formel (le mail central était constitué initialement d'immeubles de logements intermédiaires destinés à la classe moyenne). Par conséquence, l'impact de cette transformation sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville ne va pas tarder à apparaitre, notamment avec la densification de ce type de logement dans cette espace territorial réduit qui est la commune de Mehdya.

Il est à rappeler que la commune de Mehdya a autorisé trois Ilots de logements sociaux formels (S_2, S_3 et S_4, totalisant 1944 unités logements) à 200.000DHS en fin 2009, suite à la modification du découpage administratif en juin 2009. Ces ilots viendront s'ajouter aux 792 unités constituant l'ilot (S_1) autorisé dans la Commune Rurale de Sidi Taibi (avant le changement du découpage administratif communal), ce qui porte le nombre de logements sociaux formels en fin décembre 2009 à 2736 unités logements de la catégorie des logements à 200.000 DHS. D'autre part, ces logements sociaux formels représentent un pourcentage de

47.5 % des unités logements prévues dans le cadre du projet, concentré uniquement dans les deux principaux axes : Avenue des Logements Sociaux et l'avenue du Mail Central du projet.

D'autre part, il n'est plus à démontrer l'importance de la création de zones d'aménagement intégrées, contenant divers immeubles de logements destinés aux différentes strates de la société, répondant aux besoins en logements de toutes les bourses et garantissant la durabilité des projets urbains et favorisant la mixité sociale. Ce dernier objectif ne serait possible à atteindre qu'à travers la création de lotissements offrant un espace de vie décent pour tous, non seulement du point de vue qualité et prix du logement offert mais aussi du point de vu urbanistique. Or, la non prise en compte des préalables cités ci-dessus, lors de la programmation des projets de logements sociaux formels n'aura comme corolaire que la réduction de l'urbanisation opérée par ce genre de projets à une simple tentative de résorption du déficit en logement et rendra l'aboutissement à un habitat inclusif un idéal loin à atteindre.

En outre, malgré le fait que le logement social est un produit que les politiques publiques en matière de logement considèrent comme produit destiné aux couches sociales défavorisées, la réalité sur le terrain contredit ce constat. En fait, l'absence d'un mécanisme pouvant définir clairement les acquéreurs éligibles pour l'accès au logement social formel et susceptibles d'en bénéficier, conduit au contournement des objectifs initiaux et aux glissements d'autres couches sociales vers ce type de des projets. Ce constat est largement rencontré dans ce projet à Mehdya, avec une part importante des acquéreurs venant des autres villes du royaume, en plus d'une frange des MRE (Voir la 2ème partie de cette thèse).

Cependant, l'offre de services, équipements et loisirs est à même de faire du projet de logement social formel, notamment les vastes opérations des GGP, un projet vivant et permettra aux habitants projetés d'y trouver tout ce dont ils ont besoin en la matière. C'est ainsi qu'on assistera au renforcement du degré d'autonomie, face à l'accès aux services de base, du projet par rapport aux autres quartiers de la ville et même de la ville voisine (Kenitra), en plus de la promotion de la fonction propre la ville de Mehdya (surtout dans le secteur tertiaire et touristique) à travers sa dotation en équipements de ce type, capables d'améliorer sa capacité d'accueil.

En plus, la taille importante du projet et le rôle qu'il est appelé à jouer dans le développement socioéconomique de la ville, le met devant une grande responsabilité : celle de jouer le rôle de centralité urbaine tant recherchée. Il s'agit d'offrir à la ville un espace structurant. Le Mail-Central reconnu comme étant le cœur du projet dans la version initiale du projet (immeubles de logements intermédiaires pouvant accueillir des plateaux de bureaux, cabinets médicaux et locaux de divers services privés, commerces, … etc.) pouvant jouer amplement ce rôle a perdu cette aptitude à notre sens suite à sa modification en logements sociaux formels.

En effet, cette modification de la version initiale du Mail-Central en plus de l'extension du projet en 2ème tranche (128 ha), a eu des répercussions urbanistiques qui s'ajoutent à celles engendrées par la 1ère tranche (108ha) du projet, dont on peut citer les principales comme suit :

- Augmentation du nombre d'unités de logement social formel à créer de +148 Appartements ;
- Augmentation de la densité en unités de logements/hectare (ajout de 8 log/ha) ;
- Elimination des immeubles susceptibles d'abriter des logements pour la classe moyenne (accentuation de la ghettoïsation des habitants des logements sociaux formels) et des bureaux destinés à l'accueil des services tertiaires.

Si le mail central dans sa composition initiale est considéré comme le cœur du projet, cette modification est équivalente à l'élimination de ce cœur du projet, et dans les meilleurs des cas son affaiblissement, ce qui va contribuer à la dégradation des conditions d'habitat des futurs habitants en menaçant la mixité sociale du projet.

L'impact financier de cette modification est un élément à ne pas négliger également, du fait qu'elle a eu un impact négatif sur les recettes communales, avec environ quatre millions de DHS (**4.000.000 DHS**) de recettes qui ne vont pas connaitre leur chemin vers la caisse de la commune. En effet, les avantages fiscaux dont doit bénéficier cette partie du projet, en tant que logements sociaux formels, en raison de son exonération du paiement des taxes communales (notamment, l'autorisation de construire) vont affaiblir les recettes fiscales de la commune, ce qui se traduira par des ''couts sociaux''[654] sur la population locale avec la diminution des capacités d'investissement et d'amélioration des services rendus aux citoyens par la collectivité territoriale.

Les enquêtes que nous avons menées en relation avec la modification du Mail Central en logements sociaux formels, nous ont permis de déceler le refus du conseil communal de Mehdya de ce qu'on peut considérer comme inondation la ville par cette catégorie de logements. Néanmoins, la politique du ''bâton et la carotte''[655]a fini par avoir raison de la résistance du président du conseil communal. Ainsi, et suite aux pressions exercées par les autorités de tutelle sur ce dernier, il a proposé de se limiter à moins de 50% dans cette modification, mais les enjeux étaient plus forts, à tel point qu'il a fini par accepter la modification à 100% !

En outre, parmi les raisons motivant le refus de la modification du Mail Central on trouve les attentes de la commune de ce projet de grande envergure qu'il participer au développement escompté de la ville, vu que cette dernière soufre à cette époque de l'absence d'un plan d'aménagement (en étude depuis 1997) comme moyen de planification du développement urbain de la ville et moyen de maitrise de l'étalement urbain. Cependant, la réalité sur le terrain fait que la ville de Mehdya n'est qu'une simple succession de lotissements sans vision harmonieuse de son développement socioéconomique escompté. Malgré l'approbation en 2018 du plan d'aménagement de la ville, il n'y a pas plus de 50ha à aménager dans le cadre de ce PA, qui ne représente même pas 4% environ des 13.2km^2 que fait le périmètre urbain de la ville ! d'où la question légitime : à quoi va servir ce plan d'aménagement, outre les modifications au zonage des lotissements existants, si ce n'est qu'à la formalisation des lotissements réalisés dans le cadre des dérogations aux règlements d'urbanisme, ou bien ce qu'on peut appeler ''l'urbanisme de blanchissement''.

Le projet, de par sa situation géographique se trouve à proximité (à moins de 100 mètres) du site de la décharge publique de la commune, ce qui constitue une menace à la santé des habitants du projet et la réussite de ce dernier. Cette problématique nécessite la recherche d'une solution pour déplacer cette décharge publique, notamment avec l'ampleur qu'a pris cette question suite à l'implantation des premiers acquéreurs des lots de villas proches de cette décharge publique (dont les quantités des déchets ont augmenté proportionnellement avec l'installation des habitants du projet). En se rapprochant des responsables[656] dans ce domaine à l'échelle local, le chef du service d'environnement de la commune nous a informé des difficultés rencontrées par les pouvoirs publiques pour trouver un site alternatif pour implanter une décharge intercommunale, ce qui va pérenniser le problème et poussera la

[654] Ventura R.-A., « Les coûts sociaux de la croissance économique », Revue européenne des sciences sociales, 60-2 | 2022, 209-231.
[655] L'expression ''la carotte et le bâton'' *(XXe siècle)* Probablement de l'allemand *Zuckerbrot und Peitsche* (« le pain sucré et le fouet »), lui-même expliquant la politique d'Otto Von Bismarck concernant les socialistes. Possiblement issu des deux techniques employées pour faire avancer les ânes récalcitrants.
[656] Entretien avec le chef de service d'environnement à la commune de Mehdya, en décembre 2021.

commune à chercher une solution provisoire en coopération avec les instances du ministère de l'environnement.

En effet, actuellement le site de la décharge connait des efforts de réhabilitation et la création d'un casier contrôlé d'enfouissement des déchets, en attendant l'aboutissement du projet de décharge intercommunale.

3.2 Cas du projet les résidences du golf du groupe Addoha :

A l'instar du projet immobilier et touristique d'Alliances Darna, le projet immobilier les résidences du golf s'inscrit dans le cadre des projets ayant fait de l'ambition de contribuer aux efforts publics de résorber le déficit en logement son cheval de batail. En effet, en se basant sur le logement social formel, comme argument avancé largement par les promoteurs immobiliers pour l'octroi l'avis favorable à leurs demandes de dérogation aux documents d'urbanisme en plus de bénéficier des avantages fiscaux y afférents, le groupe Addoha a pu concrétiser son projet et mettre sur le marché immobilier à Kenitra une production massive de ce type de logements.

La publicité qui a accompagné le projet présentait ce dernier comme étant le meilleur milieu de vie à Kenitra où l'on puisse acquérir un appartement au milieu de l'ancien golf et à seulement 5 minutes de la mer. Pour rappel, le projet est situé à la périphérie de la ville de Kenitra et est limitrophe aussi à la ville de Mehdya (à moins de 80m du projet Alliances Darna étudié ci-dessus). **Le projet les résidences du golf** est réalisé par le Groupe Addoha sur **un site verdoyant (ex-golf de Kenitra, doté d'une cinquantaine d'hectares d'espaces verts).**

Ce projet est en principe accessible pour toutes les strates de la société, selon les dispositions des politiques publiques relatives à l'accès au logement social formel, et constituera selon ses concepteurs un lieu de mixité sociale, favorisant l'épanouissement de ses habitants dans un cadre environnemental de choix. La carte ci-dessous, montre le plan de masse du projet.

Carte N°27 : plan de masse du projet les Résidences du golf d'Addoha



Source : Groupe Addoha.

Au début, il faut noter que l'échéancier de réalisation du projet les résidences du golf devrait s'étaler sur un délai de cinq (05) ans, à compter de la date de son lancement en 2008. Or, après plus de 15 ans, les travaux de réalisation accusent des retards importants, tant au niveau des équipements de proximité programmés qu'au niveau des diverses composantes du projet.

Ci-après, on tentera de dresser les divers impacts du projet, notamment en relation avec le niveau d'équipement et sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville la ville de Kenitra.

3.2.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville

Parmi les principales retombées du projet les résidences du golf du groupe Addoha, il sera intéressant de commencer par l'étude de son impact au niveau des équipements de base. En effet, ce projet est fondé à la base sur l'offre d'une panoplie de classes de logements destinés à satisfaire la demande diversifiée au niveau de la ville de Kenitra et ses alentours, notamment dans le volet des logements sociaux formels, d'où la nécessité de mesurer la contribution de ce dernier dans l'amélioration des conditions d'accès aux équipements dans la

ville de ses futurs habitants.

La confrontation du projet objets de cette étude à la grille des normes urbaines des équipements collectifs[657], nous a permis de dresser le tableau suivant :

Tableau N°78 : Confrontation du projet les Résidences du Golf d'Addoha à la grille normative du MHU en matière d'équipements de proximité

N°	Type d'Equipement	Besoins en équipements (Selon la grille normative) (1)	Nombre d'équipements (programmés) (2)	Ecart (besoin-programme) (2)-(1)	A réaliser par le promoteur (Engagé ou construit) (3)	A céder aux services de l'Etat [658] (2)-(3)
01	Ecole primaire	14	12	-2	02	08
02	Crèche	10	02	-8		02
03	Collège	06	06	00	01	05
04	Lycée	03	02	-1	01 en cours	01
05	Centre de santé	02	01	-1		01
06	Maison des jeunes	03	02	-1		02
07	Foyer féminin	05	03	-2		03
08	Four hammam	05	03	-2		
09	Mosquée quartier	08	04	-9	02	02
10	Mosquée vendredi	04				
11	Arrondissement de police	02	01	-1	01	
12	Poste de police	02	02	00		02
13	Arrondissement Administratif	03	03	00	01	02
14	Poste de Protection civile	01	01	00	01	
15	Terrain de sport	04	04	00	01	03
16	Centre commercial	02	02	00		
17	Marché couvert	03	03	00		03
18	Station de service	02	01	-1		
19	Golf		01		?	

Source : étude réalisée sur la base des documents du projet (cahier des charges et plans du projet) et des enquêtes terrain réalisées avec les responsables du projet. Selon ces enquêtes, les terrains des équipements publics non construits seront vendus à l'administration de tutelle au cout de revient.

Les résultats de la confrontation du parti d'aménagement du lotissement avec les exigences en matière d'équipements collectifs issues de la grille normative citée ci-dessus sont récapitulés dans le tableau ci-dessus. Il en découle que le nombre d'équipements programmés par le promoteur immobilier ne vont pas permettre de satisfaire les besoins des habitants futurs, notamment dans le domaine de l'enseignement public (primaire, collégial et secondaire) et en matière de santé publique. Contrairement au projet analysé précédemment (d'Alliances Darna), on remarque qu'Addoha s'est engagée à réaliser plusieurs équipements de proximité. Engagement qu'elle ne va pas honorer malgré l'écoulement de plus de 15 ans du lancement du projet. Le degré de matérialisation de ces engagements reste minime, ce qui ne manque pas de peser lourd sur le niveau d'équipement du projet et sur les conditions de vie des habitants.

[657] MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final. Juin 2005.P 106.
[658] L'Etat, ici signifie différents départements ministériels : Intérieur, Education, Santé, Jeunesse et sport, Collectivités locales, …etc.

De surcroit, s'agissant des équipements d'enseignement et à ce jour (fin 2023), le promoteur immobilier n'a réalisé que 02 écoles primaires, 01 collège et 01 lycée en cours de construction (parmi les 12 ; 06 et 02 équipements programmées par catégorie, respectivement), ce qui montre l'impact négatif du projet sur le niveau d'équipement de la ville en général et de son environnement d'implantation en particulier. Pour ce qui est des autres terrains réservés aux établissements publics d'enseignement, ils seront vendus à l'administration de tutelle au prix de revient.

En outre, et en relation avec les autres secteurs (tous confondus), le promoteur n'a réalisé qu'une deux (02) mosquées sur les quatre (04) prévues, en plus de trois autres équipements qui restent inutilisés à ce jour : un (01) poste de protection civile, un (01) arrondissement administratif et un (01) commissariat. En somme, au-delà de l'insuffisance constatée du nombre des équipements de proximité, le promoteur immobilier n'a pas tenu ses promesses en matière de réalisation des équipements programmés, sans qu'il y ait un moyen de lui imposer d'honorer ses engagements.

Cependant, la réception des travaux de lotissement et par conséquence la commercialisation des logements produits devraient, en principe, être tributaires au respect des options du cahier des charges, mais cette option n'a jamais été appliquée, pour persuader le promoteur de réaliser les équipements dont il est responsable. Mais la logique de cet acteur basée sur son ''capital organisationnel (dont le capital d'information sur le champ)''[659] et sa maitrise du processus de prise de décision lui a permis de contourner ses engagements contractuels, au titre du cahier des charges urbanistiques du projet.

D'autre part, une fois le projet les résidences du Golf réalisé (et même au fur et à mesure de la progression de sa valorisation) va déléguer, de fait, la satisfaction des besoins en équipements de proximité d'une frange importante de la population du projet (estimés selon ses concepteurs à plus de 71.000 habitants) à la Commune de Mehdya vue la juxtaposition du projet au périmètre urbain de cette petite ville. Or cette localité n'est même pas capable de satisfaire les besoins en la matière de ses propres habitants.

Par conséquent, la commune de Mehdya, qui souffre d'un manque structurel en matière d'équipements de proximité, dès l'installation des nouveaux habitants du projet va payer les frais de sa proximité du projet les résidences du golf d'Addoha. En fait, la pression supplémentaire que ce dernier va imposer sur le peu d'équipements disponibles est énormes dans le but de satisfaire les besoins des nouveaux arrivants. Par ailleurs, l'incapacité de Mehdya à satisfaire les besoins des habitants du projet (en plus de ceux de ses habitants) va mettre plus de pression sur les infrastructures routières existantes et sur les moyens de transport insuffisants qui joignant la petite ville côtière aux autres quartiers de la ville de Kenitra. Cette pression sur les moyens de transport existants, viendra s'ajouter à la problématique des déplacements urbains dans le grand Kenitra.

Inutile de rappeler que la non réalisation des équipements programmés, dépend également des administrations de tutelle qui ne prennent pas les mesures nécessaires pour l'acquisition des lots (mis à leur disposition par le promoteur immobilier au cout de revient) et de programmer leur réalisation à l'achèvement des travaux de lotissement ou de dresser un planning pour l'échéancier de leur de mise en œuvre afin d'assurer la réussite du projet, par l'offre de conditions de vie descente à ses habitants.

[659] BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 295.

3.2.2 Impact du projet les résidences du golf sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville de Kenitra

Avant le lancement du projet ''les résidences du golf'', dont l'appellation est inspirée de la vocation initiale d'une partie importante de son assiette foncière (d'une cinquantaine d'hectares), le site était occupé par un terrain de golf édifié à la fin des années 90 (époque ayant connu la réalisation de plusieurs golfs à l'échelle nationale). Le reste de l'assiette foncière support du projet était constituée essentiellement de forêts d'eucalyptus et de quelques terrains agricoles appartenant à la collectivité ethnique de Mehdya. Il est à signaler que la délimitation administrative (C91) des terrains de la collectivité ethnique de Mehdya chevauchait entre les ressorts territoriaux de trois communes : les communes urbaines de Kenitra et Mehdya en plus de la commune rurale de Sidi Taibi.

Ainsi, au moment de la présentation du projet et de point de vue urbanistique, l'assiette foncière du projet chevauchait également entre les découpages administratifs des trois communs sus cités :

- **Une première partie d'environ 207ha, entrant dans le ressort territorial de la commune de Kenitra,** couverte par un plan d'aménagement depuis 2004 qui prévoyait sur une partie de ce terrain la réalisation d'un complexe sportif, tandis que le reste y sera occupé par le golf de Kenitra, en plus d'une vaste zone des espaces verts (véritable poumon de la ville) ;
- **Une deuxième partie de près de 15ha, entrant dans le ressort territorial de la commune de Mehdya,** sur laquelle le plan d'aménagement en cours d'étude prévoit la réalisation de la seule zone d'activité de la ville. La programmation d'une zone alternative de superficie très faible (d'après les orientations du SDAU du grand Kenitra en cours d'approbation) a été concrétisée ailleurs de ce projet dans le cadre du plan d'aménagement approuvé en fin 2018 ;
- **Une troisième partie d'environ 57ha**, **entrant dans le ressort territorial de la commune de Sidi Taibi,** dont une partie (notamment la partie concernée par le projet) est couverte par le projet du plan d'aménagement de Mehdya. Ce PA prévoyait la réalisation d'un cimetière dans cette partie du projet, en plus d'une importante zone d'espaces verts et d'un grand terrain de sport.

D'une part, le projet chevauche sur plus de 2 communes, d'où selon la loi 25-90[660] et la loi 12-90 relative à l'urbanisme, l'autorisation de lotir est de construire devront être livrées par le gouverneur de la province de Kenitra (au même temps Wali de la région du GCBH à cette époque), qui va user de tout son poids pour faire aboutir ce projet.

D'autre part, en plus du sous équipement dont souffre les habitants du projet, que ce dernier a accentué dans son environnement proche, on va assister également à un détournement des options urbanistiques et paysagères des plans d'aménagements qui couvrent le terrain support du projet.

En effet, l'analyse des plans du projet en plus de leur confrontation aux plans d'aménagements des communes abritant l'enceinte du projet, le premier impact frappant sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville se sent dans la suppression des espaces verts programmés dans le cadre des documents d'urbanisme. Le corolaire de cet impact est l'accentuation de la pénurie des espaces verts dont souffre la ville de Kenitra est le risque d'asphyxie du périmètre du projet et son entourage.

[660]L'Article 03 de la loi 25-90, relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Néanmoins, si le projet garde dans son plan de lotissement le golf de 18 trous existant, il n'en demeure pas moins que ce golf actuellement transformé en dépotoir d'ordures et de gravats, vu le retard de sa mise à niveau et sa mise en service, constitue une menace environnementale à son entourage formé dans sa quasi-totalité d'unités logements sociaux formels à côté d'une frange de villas et de villas semi-finies.

En outre, il y a une tendance vers la transformation du golf en zone constructible. Si cette option est retenue, le socle sur lequel s'est basé le promoteur pour lancer son projet sera tué définitivement, et conduira à ce que ce dernier ne méritera plus son nom : ''les résidences du golf''.

D'un autre côté, la commission d'étude des demandes de dérogation en matière d'urbanisme, n'a pas rencontré de problèmes pour donner son avis favorable pour que le projet bénéficie de cette dérogation, malgré son impact négatif sur l'aspect urbanistique et paysager des trois communes. Pour comprendre cette situation, il suffit de voir le nombre d'équipements collectifs que les pouvoirs publics lors de cette commission, ont décidé de charger le promoteur immobilier de les réaliser, afin d'amortir les impacts négatifs du projet en la matière, sans fixer de délais pour leur réalisation.

De surcroit, la capacité du projet Addoha, à l'image de tous les projets incluant des logements sociaux formels, à offrir des nombres importants d'emplois directs et indirects, est un argument récurrent qu'on rencontre dans toutes les plaquettes des projets soumis à la commission de dérogation[661] en matière d'urbanisme, afin de s'octroyer son avis favorable. C'est aussi, un moyen de pression sur ses membres, en prétendant que le projet aura un effet de levier sur le développement socioéconomique de son entourage.

Il faut noter que le projet ''les résidences du golf'', initié par le groupe Addoha, a reçu facilement l'avis favorable relatif à sa demande de dérogation par rapports aux règlements d'urbanisme, pour un certain nombre de raisons objectives et subjectives, qu'on peut résumer comme suit :

- **Objectivement :**

  - Le projet est le premier projet de logement social formel du genre dans la région, initié par un GGP privé, ce qui lui a valu tous les avantages, les privilèges et le soutien des différents services publics ;

  - L'instauration de la commission de dérogation sous la tutelle de Monsieur le Wali (personnalité charismatique comme le wali de l'époque), va le mettre en position de force par rapport aux autres membres de la commission de dérogation, notamment les présidents des trois communes.

- **Subjectivement :**

  - Le chevauchement du projet entre trois communes, a fait que les autorités provinciales ont su jouer sur les conflits d'intérêts qui existent entre ses communes, en les isolant chacune à part et lui montrant ce qu'elle a à gagner en encourageant l'aboutissement du projet (recette fiscales, équipements, lots de terrains pour les responsables locaux, …etc.) ;

  - '' … n'importe quel acteur se positionnant contre ce projet, en avançant des arguments urbanistiques, s'exposera au danger d'être considéré comme un opposant des

[661] Circulaire conjointe n° 31 / 10098 du 06 juin 2010, relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme, notamment : la dynamisation économique, création de postes d'emploi et la réalisation de programmes d'habitat social.

politiques de l'Etat en matière de logement social, surtout dans un contexte de déficit énorme en la matière.''[662] .

De ce fait, le projet les résidences du golf va connaitre sous les pressions de l'autorité régionale de l'époque une concentration du logement social formel par rapport aux autres catégories de logement dans un espace réduit, situé entre l'angle d'intersection des découpages administratifs des communes de Kenitra et de Mehdya. Pire encore, et suite aux modifications successifs du projet, l'impact sur l'aspect urbanistique et paysager de ces dernières ne va pas tarder à faire surface, notamment avec l'effet de la densification du projet en logement social formel. L'un des effets révélateurs de cette densification est visible du côté de la part des ''Logements Inoccupés''[663] de ce type de logement dans l'aire de l'étude (voir tableau ci-après).

Tableau N°79 : Taux de logements Inoccupés en tant que logement principal par projet

N° Projet	Intitulé du Projet	Etat des Logements Sociaux Formels			% de LI
		Total LSF Recensés	Occupés	Inoccupés (LI)	
1	**Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna (108ha). Mehdya**	**3615**	**574**	**3041**	**84.1%**
2	**Projet ''les Résidences du Golf''. Kenitra**	**8023**	**1298**	**6725**	**83,8%**
3	**Projet Nassim AL Bahr 6. Kenitra**	**232**	**160**	**72**	**31%**
4	Projet de logement social « JNANE ZAHRAE ». Ain Atiq	530	311	219	41.3%

Source : données des enquêtes réalisées.

On remarque d'après les résultats du tableau ci-dessus, que c'est dans les lotissements des GGP qu'on trouve les pourcentages les plus importants de logements Inoccupés, ce qui dénote d'une production qui n'est pas en mesure d'intéresser une demande locale à la recherche de conditions de vie meilleurs. Certains interviewés évoquent la question de la mobilité urbaine comme raison de ce constat, vu que les projets des deux GGP sont situés à la périphérie des villes du grand Kenitra, loin des lieux d'emploi et des équipements de base (voir la deuxième partie de ce travail de recherche).

Parmi les effets communs aux deux projets, en relation avec la mobilité urbaine, on note la question de connexion de ces derniers aux autres parties des deux villes, notamment à Kenitra comme lieu de recours aux services de base et à l'emploi. En effet, cette connexion et jusqu'en 2017 n'était possible qu'à travers la RP 4266, liant la ville de Kenitra à la ville de Mehdya, ce qui a augmenté considérablement le flux du trafic sur cette voie de communication[664]. Et ce n'est qu'après cette date, avec le cofinancement des deux promoteurs de la double voie liant les deux projets à la RN N°1, que la circulation s'est trouvée un peu soulagée vers et à partir de ces deux projets.

[662] D'après l'entretien réalisé avec un responsable à la division d'Urbanisme de la Commune de Kenitra, en octobre 2021.
[663] Un logement Inoccupé : au sens de cette étude, sont considérés comme des logements sociaux formels inoccupés tous les logements vacants ou les logements acquis en tant que logements secondaires.
[664] A en juger des accidents mortels de la route qu'elle connait fréquemment. Le dernier en date a fait 3 morts en juin 2017 (le bilan final est porté à 7 morts selon un membre de la protection civile).

Par ailleurs, outre la réalisation d'infrastructures de liaison des lotissements, notamment dans le cas de projets réalisés dans le cadre des dérogations, les nouveaux projets ne seront que des appendices greffés aux corps en souffrance de l'armature urbaine existante de nos villes.

En outre, le projet se trouve adossé à une importante zone agricole, forestière et d'espaces verts, d'où la nécessité de traiter cette espace avec plus de délicatesse afin d'éviter les effets négatifs sur cet environnement sensible et primordiale. Cette intérêt à la problématique environnementale devrait, en principe, prendre plus d'ampleur avec les premières réalisations de logements sociaux formels qui se sont accompagnés de vastes opérations de déforestation, effectuées dans le silence le plus total des organismes étatiques spécialisés et des associations intéressées par la question de la protection de l'environnement, ce qui cache derrière l'ampleur des pressions exercées par le système d'acteur (autorité régionale et promoteur immobiliers) supportant ce genre de projets.

Pratiquement, le faible intérêt accordé à la question environnemental dans la réalisation des projets de logements sociaux formels, s'est traduite dans l'absence d'Etude d'Impact sur l'Environnement (EIE). Cette étude devrait aboutir in fine, dans le respect des règles de l'art[665], à l'octroi de ''l'acceptabilité environnementale'' que doit présenter le promoteur immobilier avant l'octroi de l'autorisation de lotir de son projet. Ainsi, et après avoir creusé cette question dans le cadre des projets des GGP, on remarque que :

- Pour le projet d'Alliances Darna, la commune de Sidi Taibi s'est contenter d'un document, faisant office ''d'étude d'impact sur l'environnement'' non visé par les instances du ministère de l'environnement et en l'absence de ''l'acceptabilité environnementale du projet'' exigée par la réglementation en vigueur. D'une part, cette négligence est due aux pressions dont on a déjà parlé, et de l'autre, dans certaines mesures, à l'ignorance chez les services communaux ou à leur incapacité d'imposer l'application de la loi sur les EIE, surtout quand on est en face à un promoteur immobilier de taille, bénéficiant de l'appui de la plus haute instance d'autorité à l'échelle de la région ;

- En ce qui concerne le projet d'Addoha, les trois communes concernées n'ont pas pu imposer la délivrance de ''l'acceptabilité environnementale'', tributaire de l'instruction de l'EIE, avant la délivrance des autorisations de lotir et de construire du projet, vu que c'est le Wali de la région de l'époque, gouverneur de la province de Kenitra, qui les octrois.

3.3 Cas du projet de Nassim AL Bahr 6

Contrairement aux projets de logements sociaux formels initiés par les GGP, les opérations des PMP étudiés dans le cadre de cette thèse sont totalement et exclusivement dédiées au logement social formel. Une autre différence notoire, entre les projets des deux catégories de promoteurs immobiliers, réside dans le nombre assez faible d'unités logements à mettre sur le marché par projet des PMP par rapport aux vastes programmes de logements sociaux formels des GGP.

Cette taille réduite est primordiale que décisive pour les PMP, dans le sens où elle permet au promoteur immobilier de maitriser sa production et de mettre sur le marché un nombre d'unités logements qu'il est quasiment sûr de pouvoir liquider facilement. Ces petits projets, permettent aussi au promoteur immobilier de créer de petits groupes d'habitations qui s'insèrent parfaitement et facilement dans leur paysage. En plus, leur effet de constitution exclusive en logements sociaux formels est dilué par leur implantation choisie judicieusement

[665]Dahir N° 1.03.60 du 10 Rabiï I 1424 (12 mai 2003), BO N° 5118 du 19 Juin 2003, promulguant la loi n° 12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement et son Décret n° 2-04-563 du 4/11/2008 relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des EIE.

dans des zones favorisant la diversité et la complémentarité des différents types d'habitats dans leur voisinage.

Ainsi, le projet de logements sociaux formels ''Nassim AL Bahr 6'', du PMP portant le même nom, consiste à mettre sur le marché des logements sociaux formels réalisés dans le cadre des politiques publiques de logement social matérialisées par les dispositions de la loi des finances 2010, qui envisage de produire des logements sociaux formels à mettre sur le marché au prix plafonné à 250.000DHS.

Un autre fait marquant du projet Nassim Al Bahr 6, concerne le respect du délai de réalisation du projet prévu initialement à 14mois, et dont le retard accusé n'a pas dépassé quelques 02 mois[666] (contrairement aux projets des GGP sus cités). Cette maitrise de la production est due, d'une part au faible nombre d'unités à produire, et de l'autre à la faiblesse des travaux de lotissement (travaux de viabilisation du projet : voirie et réseaux divers) à réaliser, qui se sont limités aux raccordements aux réseaux hors site existants à la périphérie du projet. Il faut noter également que le projet est situé à la limite du lotissement RIHANA déjà existant.

L'image suivante présente une vue panoramique du projet, composée de deux alignements d'immeubles de logements sociaux formels, séparés par un espace exploité comme lieu de rencontre et d'échange. On y voit également les espaces de jeux diversifiés (les terrains de sports et la piscine) et les entrées du parking situé au sous-sol.

Image N°2 : vue panoramique du projet Nassim AL Bahr 6



Source : Société Nassim Al Bahr.

Premièrement, il est d'une importance capitale de signaler que le projet s'inscrit dans une série de programmes de la Société Nassim Al Bahr. Cette série compte une dizaine

[666] Selon les entretiens effectués avec l'architecte Co- producteur du projet, en mois de juin 2021.

d'opérations, composée essentiellement de logements sociaux, dont 8 (sept opérations à Kenitra et une à la commune de Sidi Bouknadel) sont déjà construites est commercialisées jusqu'au dernier logement.

Le projet objet de notre étude compte 232 appartements de logements sociaux formels, regroupés dans douze immeubles que le promoteur immobilier à décider, dans une première dans ce genre de logements à l'échelle de la région, d'équiper d'ascenseurs en plus d'autres avantages que nous étalerons ci-après.

3.3.1 Impact du projet sur le niveau d'équipement de la ville

L'analyse du parti d'aménagement du projet, de faible contenance en logements sociaux formels, permet de relever un certain nombre d'équipements programmés par le promoteur et que ce dernier s'est chargé de construire. Il s'agit des équipements suivants :

- Parking au sous-sol (01 place par appartement) ;
- Un ascenseur par immeuble ;
- Une crèche ;
- Une supérette ;
- Une salle de prière ;
- Deux terrains de volley-ball ;
- Un terrain de Basquet-Ball ;
- Une piscine.

D'autre part, la confrontation du projet à la grille des normes urbaines des équipements collectifs[667], permet de conclure facilement que ses initiateurs ne sont pas obligés de créer aucun équipement, vu le faible nombre de logement qu'il contient (ce qui est équivalent à un millier d'habitants). D'où, la non atteinte des seuils de programmation des équipements de proximité à l'intérieur de ce projet.

Pour ce qui est de la satisfaction des besoins des habitants du projet en équipements de base, la situation de choix du projet au voisinage de plusieurs équipements proximité publics et privés existants dans son entourage leur permet de se diriger directement vers ses derniers.

En outre, si le promoteur immobilier à honorer ses engagements dans la construction des équipements promis l'entretien et la gestion de ces équipements, aux spécifiquement techniques très spécialisées dont : filtres très couteux de la piscine, recrutement de maîtres-nageurs, en plus de l'entretien permanent des équipements, ne suit pas[668] . En fait, ça fait déjà près de douze ans que le projet est livré à ses acquéreurs, mais d'après les enquêtes menées au titre de ce travail de recherche, la piscine n'a jamais fonctionné ! ce qui la menace de dégradation.

En posant la question aux habitants, en relation avec la non exploitation des équipements sportifs, plusieurs réponses émergent, comme :

> *'' ... Ces équipements, outre leur rôle de distraction pour les enfants, constituent un dérangement insupportable pour les habitants, surtout pour ceux ayant des logements qui surplombent ces équipements et notamment ceux situés au Rez-De-Chaussée ;*

[667] MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final. Juin 2005. P 106.
[668] D'après les enquêtes terrains menées avec les habitants du projet.

… Si on exclut l'intérêt de la piscine pour les enfants, son utilisation par les jeunes et les seniors, n'est pas souhaitable, car elle constituerait un lieu de mixité des hommes et des femmes, que n'est pas toujours vu du même œil de la part de tous les habitants. En plus, le fait qu'elle n'est pas couverte ne permet pas d'en bénéficier par alternance entre les hommes et les femmes dans des horaires différents. ''.

3.3.2 Impact du projet Nassim Al Bahr sur l'aspect urbanistique et paysager de la ville de Kenitra

Le terrain sur lequel est réalisé le projet était à la base, selon les dispositions du plan d'aménagement de la ville de Kenitra, réservé aux projets d'habitat en Rez-de-chaussée et quatre étages. Ce qui signifie que, de point de vue urbanistique, les concepteurs du projet n'avaient pas besoin de recourir à la demande de dérogation aux documents d'urbanisme pour la réalisation de leur projet. Il s'agit d'un choix de terrain bien réfléchi, puisque l'un des gérants de la société de promotion immobilière est un architecte privé exerçant au niveau de la ville de Kenitra.

D'un autre côté, la réalisation du projet a augmenté davantage la pression sur les équipements de proximité à peine répondant aux besoins de la population du quartier dans lequel est implanté le projet, vu la non réalisation de tous les équipements programmés dans le PA (Plan d'Aménagement de Kenitra de 2004). En outre, les enquêtes menées auprès des ménages habitant le projet ont montré qu'une frange de ces derniers se dirigent vers d'autres quartiers de la ville pour bénéficier de services collectifs manquants dans le voisinage du projet (voir la deuxième partie de ce travail de recherche pour plus de détails).

Pour ce qui est de la connectivité du projet au réseau viaire (voirie urbaine) de la ville, il est à signaler qu'il se situe à :

- Moins de 3 minutes de la Route Nationale N° 1, liant Kenitra et Rabat ;
- Moins de 7 minutes de l'entrée de l'autoroute A2 (Rabat-Tanger), via la rocade sud de la ville de Kenitra.

Cette connexion routière lui vaut la réputation d'être l'un des projets les plus réussis de la société Nassim Al Bahr, d'après les personnes ressources interviewées à l'Agence Urbaine de Kenitra/Sidi Kacem/Sidi Slimane (AUKSS)[669]. De surcroit, la qualité architecturale du projet, sa situation projet est considéré également comme un projet pilote, ce qui lui a valu l'élection pour faire l'objet d'inauguration par Sa Majesté le roi Mohamed VI en date du 22/09/2012 (un an et demi après sa réalisation).

Par conséquence, à l'instar des projets des PMP, l'opération Nassim AL Bahr 6 connait moins de logements Inoccupés par rapport aux opérations des GGP (tableau précédent) . Ceci est dû en grande partie à la situation du projet, qui est un facteur jouant en faveur des promoteurs immobiliers en leur facilitant la liquidation des unités logements mises sur le marché. D'autre part, la faiblesses des logements inoccupés signifie que les ménages habitant ces projets bénéficient de logements dont la qualité est comparativement supérieure au standard rencontré dans les projets similaires, notamment ceux réalisés par les GGP[670].

Finalement, il est à noter que le projet n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Mais vu le nombre d'unités à produire dans le cadre de ce projet, est ''son

[669] Entretiens effectués avec quelques responsables de la direction des études et de la direction de la gestion urbaine à l'AUKSS, en mois de novembre 2021.

[670] Voir les résultats exposés à la deuxième partie de ce travail, concernant la satisfaction des ménages face au logement social formel occupé.

impact minime''[671] sur l'environnement, il y a lieu de signaler ''l'insertion pacifique du projet dans son entourage sans nuisance environnementale notoire''[672].

4 Quel devenir des politiques publiques d'encouragement de l'accès à la propriété à travers le logement social formel ?

4.1 Le logement social formel : les indicateurs d'essoufflement d'une politique publique

Le logement social formel connaît depuis plus d'une décennie, un net ralentissement des acquisitions, en particulier dans les villes moyennes et quelques grandes villes, autres que celles de Casablanca et de Rabat (où le logement social est toujours demandé par une frange solvable d'acquéreurs en raison de la rareté et de la cherté du foncier d'une part, et la valeur exorbitante du mètre carré couvert d'appartement de l'autre). Cependant, dans les villes connaissant une abondance de l'offre, les acquéreurs n'ont pas besoin de réserver leurs logements sociaux formels car ces derniers sont déjà là, et ils n'auront que l'embarras du choix.

Pour rappel, les instances gouvernementales en charge de l'Habitat projetaient, à travers les dispositions de la loi des finances 2010, la réalisation de 100.000 logements sociaux par an entre 2010 et 2020[673]. Or, les réalisations réellement effectuées ne dépassaient pas les 50% de ce chiffre (avec une moyenne de 49.600 unités/an), soit près de 545.683 unités logements sociaux formels (y compris les logements FVIT) ayant reçu le certificat de conformité entre 2010 fin 2020[674]. D'autre part, les réalisations en ce type de logement n'ont pas dépassé 25.5% des logements sociaux conventionnés, dont le chiffre est arrêté à 2.143.303 unités[675] entre 2010 et fin 2020. Mais la tendance à la baisse sur laquelle se sont engagées les mises en chantier de logement social formel jusqu'en fin juin 2021, montre qu'il y a de quoi s'inquiéter face à l'atteintes des objectifs de départ. De facto, il est parfaitement compréhensible que les programmes de logements sociaux qui ont poussé depuis 2010 comme des champignons, se sont fait de plus en plus rares jusqu'en fin juin 2021 (prolongement de la date limite des incitations fiscales de la loi des finances de 2010 d'une année et demi).

En fait, cette tendance est corroborée par le chiffre des logements sociaux formels conventionnés entre 2010 et fin 2016 a atteint 1.550.004 logements à 250.000 DH dont les travaux sont lancés par les promoteurs immobiliers (toutes catégories confondues), contre un nombre d'unités ayant reçu le certificat de conformité (achevées) ne dépassant pas les 291.330 Unités[676], soit un pourcentage très faible de concrétisation de 18.8%. En outre, les concepteurs du SDAU du grand Kenitra, affirment dans leur rapport diagnostic que le stock en logement social formel disponible suffit pour satisfaire les besoins jusqu'en 2030[677]. Cette situation prête d'ores et déjà à une tendance vers l'essoufflement du marché de logements sociaux formels.

La question qui se pose à présent est la suivante : le marché du logement social est-il arrivé à saturation ? Sachant qu'il y a toujours un énorme déficit en logements (toutes

[671] Enquête réalisée avec l'Architecte de la DUE de la province de Kenitra, responsable des grands projets, en mois de novembre 2021.
[672]Toujours selon l'entretien précédent, ''… l'engagement du promoteur de planter une ceinture d'arbres d'alignement sur les façades du projet''.
[673] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012. 2015. P.84.
[674]MATUHPV, Tableau de Bord du Secteur de l'Immobilier 2021. Juin, 2021. P. 19-20.
[675] Ibid. P 19.
[676] Le site du MHPV, Principaux indicateurs du secteur en 2016 : https://www.mhpv.gov.ma/ Visité le 20/09/2023.
[677] Le SDAU du grand Kenitra, Rapport de Diagnostic. BET AYESA 2016.
[677] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012. 2015. P 37.

catégories confondues) qu'il faut combler (1.572.893 en 2016)[678], surtout dans le créneau social qui connait la persistance d'une population ciblée très importante. La réponse, selon les chiffres officiels, est la suivante : certes le logement social a permis d'augmenter le nombre de propriétaires au Maroc (67.5% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2015)[679], mais ce type d'habitat n'a pas pu, selon les résultats que nous avons obtenus tout au long de ce travail de recherche, assurer une adéquation entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, et afin de surpasser cette situation, qui a conduit à la prédominance du phénomène de mévente, les promoteurs immobiliers ont essayé de montrer plus de souplesse pour une meilleure adaptation aux règles du marché immobilier. C'est ainsi, qu'ils ont adopté plusieurs stratégies basées sur des offres promotionnelles destinées à promouvoir la commercialisation de leurs logements sociaux produits. En effet, d'un côté, pour les appartements commercialisés à 250.000 DH et dont la superficie avoisine les 50 m^2 exigée par la loi de finances 2010, les GGP dans l'aire de notre étude ont décidé d'offrir aux acquéreurs des logements atteignant parfois 65 m^2. D'un autre côté, ils ont consentie des rabais plus au moins importants sur le prix conventionné, en proposant des logements en F3[680] à 225.000 DHS pour le projet d'Addoha à Kenitra.

Par conséquence, une bonne partie des acquéreurs de ce type d'habitat, selon les enquêtes réalisées, sont issus de la classe sociale moyenne. En fait, cette tranche d'acquéreurs n'arrive pas à trouver sur le marché immobilier des produits qui conviennent à ses capacités financières. Les personnes à revenus modestes, ne peuvent pas non plus assurer les avances exigées par les promoteurs immobiliers en plus des montants relatifs au ''noir'', exigés dans certains projets, malgré les discours officiels. D'où l'écartement d'une frange importante des ménages éligibles de l'accès à la propriété.

Dans le même sens, ce facteur lié à la crise économique se manifeste dans la problématique de liquidité, qui a réduit sensiblement le nombre de personnes potentiellement aptes à répondre aux critères d'acquisition. Les professionnels du secteur évoquent une autre raison et non des moindres : la frilosité des banques à l'égard de ce segment. Ainsi, selon l'inspection régionale de l'Habitat de Fès : *« La difficulté de la commercialisation pour le logement social est liée à la faible capacité de financement des ménages désireux d'acquérir un logement social »*[681]. Les banques exigent que les acheteurs aient environ 30% du prix du bien pour accorder un prêt, qu'ils font payer généralement très cher 6,1% d'intérêts en moyenne en 2013[682], nous dit-on, sur une durée moyenne de prêt de 15 ans. Et cela, tout le monde ne peut pas le faire.

Malgré le fait que, Le FOGARIM est un produit commercialisé par plusieurs banques, de plus en plus, seuls la Banque Populaire et le CIH – détenus majoritairement par l'Etat – continuent de le proposer. A cet effet, Rachid Maârouf, commente : *« On n'assiste pas encore à une maturité du segment. Sa croissance ne se fera pas donc comme auparavant. C'est pour cela que certains opérateurs immobiliers, comme Addoha et Alliances ont lancé des projets à l'international où les marges sont plus intéressantes »* [683].

Selon la FNPI, ''l*'axe Kenitra-El Jadida est moins touché, car tout ce qu'on y produit finit par s'y vendre, même s'il l'est moins rapidement qu'auparavant. Tandis que dans d'autres villes, comme Fès, Meknès, Oujda, Marrakech, Agadir, Béni Mellal, Khouribga, ...*

[678] MHPV, DPI. Etude relative à l'enquête nationale sur la demande en habitat. Rapport de synthèse. Mars 2016. P 1.
[679] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012. 2015. P 37.
[680] F3 : c'est un logement constitué d'un salon, une cuisine, une salle de bain et 2 chambres.
[681] Citation de l'économiste et l'analyste Rachid MAAROUF, dans l'article de Mounia Kabiri Kettani: Immobilier , les vrais problèmes. Dans la revue : L'observateur du Maroc et de l'Afrique.22 Juin 2014.
[682] Ibid.
683: Citation de l'économiste et l'analyste Rachid MAAROUF, dans l'article de Mounia Kabiri Kettani: Immobilier , les vrais problèmes. Dans la revue : L'observateur du Maroc et de l'Afrique.22 Juin 2014.

etc., des logements restent invendus, malgré les baisses successives des prix et/ou de l'apport minimum pour acheter. Dans des villes nouvelles comme Tamesna ou Tamansort, plusieurs chantiers sont à l'arrêt, les projets déjà achevés trouvent beaucoup de difficultés à être commercialisés''[684]. Mais, il faut noter que, Kenitra est un contre-exemple parlant en la matière dans l'axe Kenitra- AL Jadida, d'après les résultats de ce travail de recherche.

En outre, l'étude sur le la demande en logement réalisée par le MHPV, fait le bilan des réalisations dans le cadre du dispositif d'incitations mis en place par la loi des finances 2010. Cette étude vise ''la collecte d'un certain nombre d'informations de base sur les constructions et les logements d'une part, et de dresser une synthèse permettant d'aboutir à des résultats susceptibles d'éclairer la politique publique en la matière pour le présent et pour l'avenir''[685] de l'autre. Tout cela, avait comme objectif de remédier aux dysfonctionnements au niveau du dispositif précité et de lui permettre de repartir sur de bonnes bases.

Les difficultés d'accès aux logements sociaux formels (liée essentiellement à la faible solvabilité des ménages ciblés) conjuguées aux problèmes rencontrés dans la commercialisation des stocks en logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers, constituent les signes et même les preuves de la crise de la politique publique de logement social, qui prend de plus en plus de l'ampleur. On essayera d'appréhender de près les symptômes de cette crise à travers quelques cas pratiques.

4.2 Quelques cas de projets de logements sociaux en difficultés

4.2.1 Premier cas pris dans l'aire de l'étude : le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya

Selon les entretiens effectués avec les responsables du projet, en plus de l'analyse des documents recueillis auprès des responsables du service des plans de la commune de Mehdya, nous pouvons dire que le projet immobilier et touristique étudié dans le cadre de ce projet de recherche constitue un cas illustratif des changements consécutifs que peut subir un projet immobilier au cours de son exécution. Des changements qui imposent au promoteur immobilier une adaptation continue avec les réalités rencontrées sur le terrain, même si cela peut induire un détournement des conditions initiales ayant servi pour l'aboutissement projet.

Pour rappel, la première tranche de 108 ha du projet a été lancée en 2009, avec 2766 logements sociaux formels. Et suite à l'introduction du nouveau dispositif fiscal au titre de la loi des finances 2010 en faveur de ce type de logements, le GGP a décidé de modifier les immeubles de logements intermédiaires de son mail central en logements sociaux à 250.000DHS. Par ailleurs, et conformément à sa stratégie de se constituer des réserves foncières, notamment avec la disponibilité des terrains collectifs à Mehdya et le soutien son équivoque de l'autorité régionale dont bénéficie le lotisseur, ce dernier a décidé en 2010 d'acquérir une parcelle de terrain de 128 ha jouxtant la première tranche de son projet.

Or, pour que cette acquisition puisse aboutir, le promoteur devrait dans la première tranche de son projet se servir de l'alibi de vouloir étoffer sa participation à l'effort national de résorption du déficit en logement à travers la production d'un vaste programme de logements sociaux formels. C'est ainsi, que le groupe Alliances Darna, a présenté un dossier de lotissement de la deuxième tranche avec près de 8000 appartements de la catégorie sociale, afin de s'assurer l'octroi de la dérogation en matière d'urbanisme.

En conséquence, et suite à la modification des immeubles du mail central en logements sociaux formels ajoutée au nombre important de logement social formel contenu dans la

[684] L'Observateur du Maroc et d'Afrique. Immobilier , les vrais problèmes, Article de Mounia Kabiri Kettani. le 22 juin 2014.
[685] MHPV, DPI. Enquête Logement 2012. Note de synthèse. 2015. P 1.

deuxième tranche du projet, en plus de l'offre en logements sociaux du projet d'Addoha, le phénomène de mévente commence à se faire sentir avec insistance. De ce fait, le promoteur a décidé de ne pas construire les immeubles sociaux du mail central d'un seul coup, comme il l'a fait dans l'avenue des logements sociaux formels à 200.000 DHS, mais de lancer leur construction par parties et suivant le rythme de commercialisation.

D'autre part, une fois le projet de lotissement de la deuxième tranche autorisée, le promoteur immobilier ne s'est pas empressé de lancer les travaux de construction de logements sociaux que cette tranche contienne. Au contraire, il va commencer par la commercialisation des lots économiques, des lots de villas et attendre jusqu'en septembre 2017[686] pour demander la modification des logements sociaux de cette tranche en lots à construire en RDC+3 par autopromotion. Cette modification s'est appuyée sur la décision des autorités provinciales de Kenitra, consistant à sursoir à statuer sur toute autorisation de construire des projets de logements sociaux pour raison de suroffre satisfaisant la demande à l'horizon 2025.

Les causes à l'origine des difficultés de commercialisation des logements sociaux du projet sont dues, d'après les résultats de nos enquêtes à :

- L'emplacement du projet à la périphérie de la ville de Mehdya, ce qui n'a pas facilité la commercialisation des logements sociaux qu'il contient, en plus de la faible connexion du projet aux lieux de recours en matière des équipements de proximité et aux lieux de travail de ses habitants. Ce constat est approfondi par la faiblesse des transports en commun le desservant ;
- La faiblesse des équipements de proximité construits dans le cadre du projet et surtout le retard constaté dans leur réalisation, notamment ceux dont le promoteur immobiliers a été chargé de construire dans le cadre de la commission de dérogation ;
- La lenteur dans la concrétisation de la totalité de l'opération, par rapport au programme initial. Un nombre important d'immeubles de logement sociaux à 250.000DHS du mail central n'a pas reçu (jusqu'à fin 2023) le certificat de conformité, ce qui entrave leur commercialisation, vu qu'ils sont achevés après l'arrivée à échéance des dispositions fiscales de la loi des finances en fin juin 2021 (date limite pour bénéficier des exonération fiscales). Le problème est actuellement entre les mains des autorités de tutelle pour lui trouver une issue. Et si ce n'est pas le cas, le promoteur sera contraint, conformément à la convention signée avec l'Etat, de restituer aux différents instances (commune, direction des impôts, …etc.), les impôts dont il a bénéficier au titre de ces logements sociaux inachevés y compris les majorations qui s'imposent selon la réglementation en vigueur ;
- Le nombre de logements sociaux formels réalisés dans cette opération ne prend pas en compte les besoins réels en ce type de logement ;
- La qualité qui laisse à désirer des logements remis aux acquéreurs, notamment dans l'avenue logements sociaux à 200.000DHS ;
- Absence de syndics se chargeant de la gestion des immeubles sociaux. Les appartements qui leur sont réservés sont commercialisés en violation claire des termes de la convention relative au projet, …etc.).

[686] Plaquette de la demande de modification du plan de lotissement de la deuxième tranche en septembre 2017, reçue de la part du responsable du projet.

Finalement, le nombre important de logements Inoccupés en tant que logements principal, nous permet de constater qu'il s'agit de logements secondaires et dans plusieurs cas d'appartements occupés en location. En effet, et en relation avec l'attraction socioéconomique de ''l'Atlantique Free Zone'' située à près de 25 km du projet, en plus des sociétés de câblage installées dans la ville, beaucoup d'appartements sont loués aux jeunes employés de ces établissements économiques.

4.2.2 Deuxième cas pris dans l'aire de l'étude : Les résidences du golf à Kenitra

L'analyse du projet les résidences du golf du GGP Addoha, étudié dans notre aire d'étude, nous a permis de déceler un certain nombre de problèmes entravant sa réalisation, malgré le passage de près de 15 ans sur son lancement. En effet, la partie Attaissir du projet constituée d'ilots de logements sociaux à 250.000 DHS, connait un retard énorme dans la commercialisation des tranches construites, ce qui n'a pas permis au promoteur de lancer les autres tranches, malgré les rabais consentis en faveur des acquéreurs allant jusqu'à la réduction de 20.000 DHS sur le prix de vente conventionnel. Les raisons derrières cette situation peuvent être résumées comme suit :

- L'emplacement du projet à la périphérie de la ville de Kenitra a fait de lui un projet difficilement commercialisable, vu sa faible connectivité aux autres parties de la ville, surtout avec la faiblesse des transports en commun le desservant ;
- La faiblesse des infrastructures de base et équipements de proximité construits dans le cadre du projet, malgré leur programmation lors de l'instruction du dossier de demande d'autorisation de lotir du projet (cahier des charges urbanistiques du projet), notamment ceux dont le promoteur immobiliers a été chargé de construire dans le cadre de la commission de dérogation ;
- La lenteur dans la concrétisation de cette opération d'envergure dans sa totalité, par rapport au programme initial, et la restriction des réalisations aux ilots de logements sociaux formels au côté d'une frange des villas semi-finis en plus d'un nombre limité de villas ;
- Le nombre de logements sociaux formels réalisés dans cette opération ne prend pas en compte les besoins réels en ce type de logement ;
- La qualité des logements remis aux acquéreurs, se manifestant dans les travaux d'entretiens engagés par les ménages corrobore se sentiment d'hésitation notoire chez les ménages qualifiés d'acquéreurs potentiels de s'y installer, surtout avec les échos sur l'absence et dans le meilleur des cas l'inefficacité des services après-vente du promoteur (notamment en terme de réparation des défaillances de l'étanchéité des terrasses des immeubles malgré sa couverture par la garantie décennale, absence de syndics dont les appartements qui lui sont réservés sont commercialisés en violation claire des termes de la convention relative au projet , …etc.).
- La configuration de la composante sociale des logements à 200.000DHS du projet en groupement de dix immeubles totalisant 7666 appartements en a fait un ghetto, n'abritant même pas dans une large partie de ces groupements le minimum de commerces de proximité (épicier du coin, boulangerie, … etc.), ce qui les qualifie de n'être que de simples dortoirs, pas plus ! ;

Pour toutes ces raisons, en plus des nombres des logements Inoccupés, le projet peut être qualifié surtout dans sa composante sociale de projet ‘’fantôme’’[687] habité occasionnellement (notamment, en période estivale). En outre, et en relation avec l’attraction socioéconomique que connait la ville de Kenitra, surtout avec ‘’l’Atlantique Free Zone’’ située à près de 15 km de Kenitra, en plus des sociétés de câblage installées dans la ville, une part non négligeable des appartements inoccupés en logement principal sont loués aux nouveaux employés de ces établissements économiques. Cette situation, renforce notre constat d’utilisation de ces logements comme ‘’dortoir à loyer modéré’’, comparé aux prix pratiqués dans le reste des quartiers de la ville.

4.2.3 Troisième cas pris hors de l’aire de l’étude : le projet d’Al Omrane Tamesna,

Le rapport de la cour des comptes nous livre un constat original, en indiquant que les projets d’Al Omrane réalisés au niveau la ville de "Tamesna", ne présentent pas d’offre diversifiée en termes de ‘’typologie d’habitat’’[688]. En effet, le plan de la ville de "Tamesna" a été conçu dans le but d’offrir un produit bâti sous forme d’appartements ou de villas semi-finies, limitant, ainsi, les possibilités de diversification de l’offre. Cette conception a eu un impact négatif sur la cadence de valorisation des ilots de la ville. Et malgré la lenteur enregistrée au niveau de la valorisation du projet, le nouveau plan d’aménagement de 2014 a préservé les mêmes orientations contenues dans l’ancien plan de la ville de "Tamesna", à l’exception d’un nouveau zonage limité, destiné aux lots de villas.

En outre, le projet souffre de l’insuffisance du réseau routier et des transports en commun reliant la ville de "Tamesna" aux villes voisines. La ville nouvelle de "Tamesna" est liée à l’autoroute Casa-Rabat par la voie "RP4022" via Ain Atiq, et à Témara via la voie "RR 403". Cependant la réalisation de la voie "RP 4022" n’a participé que faiblement à la liaison de la ville nouvelle aux villes avoisinantes, puisque l’essentiel du trafic routier se situe entre "Tamesna" et Rabat-Témara. Ce fait est appelé à s’accentuer après la réalisation de la voie ‘’RP4018’’ qui reliera "Tamesna" à Rabat sur 13,5 km.

De même, l’accès à la ville de Tamesna est limité par la ‘’faible cadence du transport en commun’’[689] reliant la ville à Témara et Rabat. En effet, seules trois lignes de bus relient la ville à Rabat via Témara ou El Menzeh. Quant aux grands taxis, ils s’arrêtent à l’entrée de la ville de "Tamesna" sur la route reliant Témara au centre du Sidi Yahya Zaer selon le rapport précité de la cour des comptes.

Ces faiblesses du projet sont accentuées par l’octroi de plusieurs autorisations de réalisation des grands projets immobiliers à la périphérie de cette ville nouvelle. En effet, plusieurs projets immobiliers d’envergure ont été autorisés à travers des dérogations, à la périphérie de la ville de "Tamesna", alors que cette nouvelle ville connait un taux de valorisation ne dépassant pas le tiers de l’assiette foncière globale. Ces projets ont eu un impact négatif sur le rythme de valorisation de la ville nouvelle de "Tamesna", ce qui dénote de ‘’l’absence d’une vision intégrée de l’aménagement de l’espace’’[690].

Ce constat s’est accompagné de la baisse de la cadence de délivrance des autorisations de lotissements et groupes d’habitations dans la ville nouvelle de "Tamesna". C’est ainsi que le nombre des autorisations de lotir ou de créer des groupes d’habitations dans la ville

[687] Un MRE résidant en France, interviewé le 10/07/2021, nous raconte sa perception du Projet les résidences du Golf ‘’… si je savais que ce sera comme ça l’immeuble dans leq10uel se trouvera l’appartement que j’ai acheté pour mes enfants au bled, je n’aurais jamais accepté de l’acheter dans ce projet fantôme…’’. Il est à noter que cette qualification ressort également dans plusieurs enquêtes réalisées avec les chefs des ménages du projet.

[688] Cour des comptes. Rapport annuel au titre de l’année 2014. P 83.

[689] Ibid. P 83.

[690] Ibid. P 84.

nouvelle de "Tamesna", a connu une baisse entre 2008 et 2014, en passant de 13 à 4 projets. Pire encore, la plupart des autorisations délivrées, au titre des années 2013 et 2014, concernent des opérations réalisées par la société "Al Omrane Tamesna", ce qui dénote du recul d'attractivité de la ville de "Tamesna" pour les promoteurs immobiliers, notamment ceux du secteur privé.

Pour ce qui est des infrastructures, le rapport annuel de la cour des comptes de 2014, dénote d'un retard enregistré au niveau de la réalisation des travaux hors site relatifs au réseau d'assainissement. D'un autre côté, les travaux de réalisation de la station d'épuration (STEP) des eaux usées issues de la conduite d'amenée et de la station de relevage prévue lors de la création de la ville nouvelle de "Tamesna" ont connu un retard important, ce qui a conduit au déversement des eaux usées émanant de la ville et des agglomérations limitrophes directement dans "Oued Yquem". Ce retard dans la réalisation de la STEP (près de 8 ans) a engendré des effets néfastes sur l'environnement pendant les temps d'attente.

De leur côté, les équipements publics ne sont pas dans un état meilleur, puisque on fait état d'un faible taux de réalisation. Le plan général d'aménagement de la ville de "Tamesna" de 2005 a prévu la réalisation d'un ensemble d'équipements publics (services publics d'enseignement, santé publique, équipements sportifs, …etc.). En 2014, le taux de réalisation desdits équipements n'a pas dépassé 16% [691].

Par ailleurs, et en relation avec la mauvaise qualité de quelques immeubles construits, le promoteur public Al-Omrane Tamesna a procédé à la démolition de 720 logements sociaux réalisés par la Société General Contractor Maroc (GCM) avec qui Al Omrane était en conflit judiciaire depuis 2013. Au regard de la défaillance du promoteur GCM, Al Omrane s'est vu obligé de se tourner vers la justice pour résilier la convention et récupérer le foncier, quoique ce processus a pris près de deux ans.

Au terme de ce litige, la procédure judiciaire a abouti à un jugement le 4 mars 2015, qui a permis la récupération du foncier et la résiliation de la convention de la société GCM. C'est ainsi, que l'entreprise publique (AL Omrane) a demandé une expertise technico- judiciaire qu'a réalisé le Laboratoire Public des Etudes et des Essais (LPEE) pour le compte d'AL Omrane.

Les conclusions de l'expertise sont sans appel : il faut procéder à la démolition de 10 immeubles à cause de la très mauvaise qualité des constructions. « *Ces dix immeubles étaient carrément au stade de la finition. Ils étaient les plus avancés du lotissement. Et pourtant l'expertise conclut qu'ils sont menaçant ruine* », affirme Abdelhakim Zidouh (Directeur Général d'Al-Omrane Tamesna)[692].

Les malheureux clients de ce lotissement, doivent encore prendre leur mal en patience pour quelques mois voir une ou deux années, le temps qu'Al Omrane procède à la reconstruction du projet. Abdelhakim Zidouh affirme, dans le même article de presse, que des directives ont été données pour prendre en main ce dossier.

4.3 La politique de logement 2024-2028 ou l'aide à la personne

4.3.1 Les principaux déterminants de la politique de logement 2024-2028

4.3.1.1 Aperçu sur l'Aide au Logement projeté entre 2024 et 2028

Après deux ans depuis l'expiration des dispositions de la loi des finances 2010, en faveur du logement social, le gouvernement marocain a mis en place un nouveau programme

[691] Op cit. P 84.

[692] https://telquel.ma/. Al Omrane démolit 48 immeubles menaçant ruine à Tamesna. Article publié le 24/12/2015. Site visité le 30/09/2023.

d'aide au logement s'étalant sur la période 2024 - 2028. Ce programme vise à soutenir les ménages marocains dans leur effort d'acquisition de leur propre logement. En effet, il s'agit d'une offre directe d'aide financière versée aux acquéreurs à travers les notaires concluant les contrats de vente de ses logements.

Les montants de l'aide varieront en fonction de la valeur du logement à acquérir. Les bénéficiaires de cette aide devront satisfaire certaines conditions[693]. Ces dernières concernent :

- Être de Nationalité marocaine ;
- Ne doit avoir bénéficié d'aucun avantage accordé par l'Etat en matière de logement et ne pas être propriétaire, à la date de l'acquisition, d'un bien immobilier destiné au logement ;
- Le compromis de vente doit être passé par devant le notaire et le logement doit disposer d'un permis d'habiter daté du 01 janvier 2023 et comporter au minimum deux (2) pièces et faire l'objet d'une 1ère vente.
- Le contrat de vente définitif doit être passé par devant notaire après l'octroi du montant de l'aide, et doit indiquer l'engagement de l'acquéreur à :
- Affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de Cinq (5) années à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif ;
- Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou deuxième rang en garantie de la restitution de l'aide accordée en cas de manquement à l'engagement précité ;
- Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou deuxième rang en garantie de la restitution de l'aide accordée en cas de manquement à l'engagement précité.

Bien sûr, cette aide financière est destinée également aux Marocains résidants à l'étranger, qui pourront en bénéficier.

4.3.1.2 Politiques et réglementations relatives à l'Aide au Logement

Les grandes lignes de ce programme, montrent qu'il a pour but de faciliter l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes ou moyens. En fait, l'aide directe à l'acquisition du logement principal débutera le 1er janvier 2024. Les montants de l'aide financière directe aux acquéreurs seront répartis comme suit :

- Une aide financière allant jusqu'à 100 000DHS pour les logements dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300 000 DHSTTC ;
- Une aide financière plafonnée à 70 000 DHS pour les logements dont le prix d'acquisition est supérieur à 300 000 DHS et inférieur ou égal à 700 000 DHSTTC.

Le programme d'aide financière directe aux acquéreurs est destiné aux ménages à revenus modestes ou moyens.

4.3.1.3 Impact attendu de la politique de logement 2024-2028 sur l'économie nationale

La politique d'aide directe à l'acquisition du logement principal est une mesure très importante. Elle a pour but principal de répondre aux besoins croissants en matière de logement au Maroc. Les dispositions de cette politique visent également la promotion de

[693] Site du MHUATPV, https://www.mhpv.gov.ma/fr/programme-daide-directe-au-logement/ visité le 01/10/2023.

l'investissement dans la construction de logements destinés aux couches sociales défavorisées et à la classe moyenne.

Selon Mme Fatima Zahrae El Mansouri, le ministre de l'habitat de l'habitat, de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire national et de la politique de la ville, cette aide aura un impact positif sur l'économie marocaine. En effet, elle devrait, selon Mme le ministre, stimuler le marché immobilier en augmentant la demande de logements. Cela devrait entraîner une hausse des prix de l'immobilier et une création d'emplois dans le secteur de la construction[694].

En plus, l'acquisition d'un logement permettra aux Marocains de bénéficier d'un patrimoine immobilier. Ce qui devrait, toujours selon Mme le ministre, améliorer leur situation financière, leur permettre d'investir dans d'autres secteurs de l'économie et constituera une réponse à la crise du logement que connait le pays depuis plusieurs années.

Enfin, on s'attendra également à travers cette aide à réduire le nombre de personnes vivant dans des conditions précaires, ce qui aura un impact positif sur les conditions de vie des acquéreurs concernés.

4.3.2 Les principales critiques à la politique de logement 2024-2028

Il faut noter que, le programme d'aide au logement 2024-2028 est une initiative importante pour aider les ménages marocains à accéder à la propriété. Mais, il faut voir à quel point cette aide financière directe pourrait permettre aux ménages à faible revenu de réaliser leur rêve d'acquérir leur propre logement ?

C'est à partir de question précédente que va commencer notre critique de cette politique, à la lumière des résultats issus de notre travail de recherche. Les principaux axes de notre approche se partent de sur l'analyse des objectifs déclarés de cette politique pour la formulation de notre point de vue :

1. La politique d'aide, notamment dans sa composante sociale (destinée aux classes sociales défavorisées), ne prévoit pas d'amélioration de la surface habitable des logements construits, ainsi que leur qualité (matériaux et finition) ;
2. L'augmentation de la demande en logement social, est un objectif n'est pas un objectif réaliste à atteindre, car l'ancienne politique de logement introduite par les dispositions de la loi des finances 2010 dans les mêmes conditions n'a pas permis la liquidation des logements sociaux produits par cette dernière loi, ce qui conduit au phénomène de mévente ;
3. Les aides publiques peuvent conduire effectivement à la création de beaucoup de postes d'emploi, mais il ne s'agira généralement que de postes d'emploi occasionnels précarisant les conditions de vie des employés de ce domaine. En effet, nous avons vu dans le cadre de la 1ère partie de ce travail de recherche que pour la réalisation de leurs projets, les promoteurs immobiliers recourent presque de façon générale au secteur informel pour le recrutement de leur main d'œuvre ;
4. A travers les résultats que nous avons obtenus au terme des chapitres 4 et 8 de cette thèse, l'accès au logement social dans le cadre de cette aide publique sera un objectif difficile à atteindre, notamment pour une frange importante de la couche sociale défavorisée. En effet :

[694] Op cit..

- Nous avons vu que le cout de revient d'un logement social atteint presque 190.000DHS ;
- Le rendement fiscal d'une unité fiscales, selon la FNPI, est d'environ 68.000DHS ;
- Ainsi, la marge bénéficiaire que doit réaliser un promoteur immobilier par unité de logement social commercialisée à 300.000DHS sera de 14% !
- De ce fait, pour garder le taux de marge bénéficiaire minimum de 30% que réalisent les promoteurs immobiliers, d'après les résultats de notre travail de recherche corroborant les résultats du rapport du cabinet McKinsey[695], le prix de vente doit avoisiner : 368571DHS, soit près de 68.500DHS au minimum en ''noir'', que doit avancer l'acquéreur au promoteur immobilier afin de s'octroyer un logement social et au même temps bénéficier de l'aide de l'Etat de 100.000DHS. Cette pratique de noir, sera un obstacle majeur devant l'accès des ménages à un logement décent, surtout là ou l'offre est défaillante (dans les grandes villes, et dans les projets bien situés, surtout des PMP.

5. Le même constat sera rencontré dans les logements destinés aux classes moyennes (dont l'aide financière est plafonnée à 70 000 DHS) pour acquérir des logements dont le prix d'acquisition est supérieur à 300 000 DHS et inférieur ou égal à 700 000 DHSTTC.

6. Concernant l'amélioration des conditions de vie des ménages défavorisés ciblés, ce but reste hors d'atteinte, vu le premier point ci-dessus en plus des résultats obtenus dans le cadre de la deuxième partie de cette thèse. En effet, il n'y a aucune nouvelle garantie supplémentaire par rapport à ce qu'on trouve dans l'ancien dispositif incitatif instauré dans le cadre de la loi des finances 2010, assurant l'offre de logements sociaux favorisant l'amélioration des conditions de vie de leurs acquéreurs ;

Finalement, si les logements à construire entre 2024 et 2028, restent, frappés par le sceau de la médiocrité et de l'inadaptation aux besoins des ménages ciblés (voir deuxième partie de cette thèse), il serait étonnant que ces logements puissent coopérer, malgré l'aide de l'Etat mise en place, à la réponse à la crise perpétuelle de logements que connait le Maroc. Par conséquence, on craint que les logements ainsi construits, ne connaissent le sort d'une part importante des logements sociaux construits entre 2010 et 2020, en tant que logements vacants, acquis comme des logements secondaires et dans le meilleur des cas acquis par une frange de spéculateurs pour les mettre sur le marché ultérieurement ou pour les destiner à la location en tordant le coup de loi (acquisition au nom d'un fils ou du conjoint ou d'un ascendant).

[695] Ministère de l'Economie et des Finances, Crise Internationale, Dossier Construction /Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. Septembre 2009. P 16.

5 Conclusion

Au vu des incitations fiscales, des aides financières et de réserves foncières importantes mises à la disposition des promoteurs immobiliers, afin d'offrir aux couches sociales défavorisées des logements capables de satisfaire leurs besoins on s'attendait, à priori, à ce que les projets réalisés aient un impact positif sur les conditions de vie des populations ciblées, et au même temps contribuer à l'amélioration de l'espace urbain de nos villes. En fait, les projets de logement social formel doivent offrir à leurs habitants non seulement des logements, mais aussi de l'habitat. Or, on ne peut parler d'habitat que ''quand il y a mélange de deux ingrédients : la ville et le logement''[696], la ville en ce qu'elle représente en tant qu'accès aux services collectifs de base, de bien-être et de pour tous les citoyens et le logement comme bien individuel garantissant le confort, l'intimité et l'autonomie à ces occupants.

Par ailleurs, d'après les cas étudiés, nous remarquons que certains projets vu la défaillance de la trame viaire existante en plus de l'insuffisance des moyens de transports, sont en train de se transformer en des ghettos pour les populations qu'ils abritent. En outre, l'absence et/ou l'insuffisance des équipements de proximité doublent cet état de ghettoïsation et rend difficile l'atteinte du but affiché au lancement des projets de ce genre, en terme de favorisation de l'épanouissement de la population et garantie de la mixité sociale.

On note aussi, notamment dans les projets des GGP, l'existence d'un sous équipement généralisé, qu'on remarque clairement dans la faiblesse des équipements de proximité en genre et en nombre d'une part, et dans les décalages entre le nombre des équipements programmées et ceux réellement réalisés de l'autre. De facto, les habitants des projets enquêtés se trouvent contraints de se diriger ailleurs de ce dernier afin de pouvoir satisfaire leurs besoins en matière de services de base, ce qui exerce une pression supplémentaire sur les équipements existants et obliges les ces habitants à parcourir des distances (voire des temps de parcours) parfois très longs. Ce qui dénote du faible impact de ces projets de logements sociaux formels sur l'amélioration de l'accès de leurs habitants aux services collectifs de proximité.

L'une des explications que nous avons reçu à ce titre de l'un des responsables de la programmation des équipements du ministère de l'éducation nationale[697], nous renseigne sur le fait que les acteurs concernés au niveau provincial et local de chaque ministère sont souvent contraints de respecter les agendas de leurs services centraux respectifs (carte scolaire, carte sanitaire, …etc.), qui ne sont pas nécessairement transposables avec les réalités et les besoins de chaque territoire pris à part, en tant que ''surface sur laquelle s'exerce une autorité''[698]. Ici, il s'agit de l'autorité de chaque département ministériel. Ce constat, nous dit long sur le décalage qui sévit entre les programmations des équipements collectifs de proximité et la réalité à laquelle sont confrontés les habitants des projets de logements sociaux formels.

D'autre part, et en relation avec l'implantation des projets de logements sociaux formels étudiés, nous pouvons dire que lesdits projets dans la plupart des cas, notamment pour ceux des GGP, puisent dans les assiettes foncières réservées aux espaces verts, forêts et

[696] Le Tellier J. et Iraki A. (dir.), habitat social au Maghreb et au Sénégal, gouvernance urbaine et participation en question. Ed. L'Harmattan. Paris. 2009. P. 95.
[697] Entretien effectué avec un responsable chargé de la planification à la direction provinciale du ministère de l'éducation nationale à Kenitra le 20/09/2023.
[698] De Courson J., La prospective des territoires. Collection du CERTU. Paris. 1999. P 27.

équipements sportifs, …etc., (selon les documents d'urbanisme). Ceci ne manque pas inévitablement d'influencer les ratios des espaces verts par habitants qu'on rencontre dans les villes étudiées. Ainsi, ces projets sont en train de priver les générations futures d'espaces de récréation et de loisir, très faibles déjà à la base !

Finalement, d'un côté, on remarque que la qualité d'un nombre important des logements sociaux formels produits sont en deçà des attentes et des standards de point de vue normes et qualité des constructions (Cf, projets déjà cités d'AOT[699]). D'un autre côté, les anomalies en terme de qualité de la voirie et des aménagements extérieurs dans les projets de LSF seront moins élevées si ''le laxisme administratif''[700] n'a pas fait son effet à Mehdya.

Pour conclure, les projets des logements sociaux formels construits dans le cadre des incitations publiques n'ont contribué que peu à l'amélioration des conditions de vie de leurs habitants sur le plan des équipements de proximité, en l'absence d'arsenal juridique obligeant le promoteur immobilier à contribuer à leur réalisation. De l'autre, les projets de logement social formel, sont dans la plupart des cas des opérations qui engloutissent des superficies importantes de terrains sans contribuer véritablement à l'amélioration de leur espace urbain d'insertion.

[699] AOT, Société Al Omrane Tamesna.

[700] Enquête effectuée avec un chef de ménages au cours de laquelle il se prononce sur la qualité des chaussées construites dans la zone connaissant la concentration du logement social formel dans le projet les résidences du Golf. Date : 02/08/2021.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

Interroger l'impact des politiques publiques en matière de logement social formel sur l'espace urbain, surtout si on prend en considération le profit réaliser par les promoteurs immobiliers dans le cadre des leurs opérations, était une occasion pour nous de relever un certain nombre de constats.

Le premier concerne le fait que les promoteurs immobiliers bénéficient d'une part importante des incitations fiscales accordées à l'activité immobilière (près de deux tiers), en contre partie de leur contribution dans la réduction du déficit structurel en logement et la réponse aux besoins nouveaux en la matière. En fait, si les promoteurs appellent au maintien de ces incitations fiscales, ce n'est pas parce que l'engouement vers le logement social formel est dû au besoin en ce type de logement, mais reflète le désire de ces promoteurs immobiliers de tirer le maximum de profit de cette niche sociale de logement.

Le deuxième constat concerne la part de profits financier réalisés dans le cadre des opérations de logement social formel. En effet, les marges importantes réalisées par les promoteurs immobiliers en relation avec ce type de logement (dépassant les 30%) cachent derrière elles la qualité médiocre dans plusieurs cas de constructions réalisées, surtout en ce qui concerne les travaux de second œuvre. De ce fait, force est de constater que les pourcentages de bénéfices réalisés ne sont que le corolaire d'un pratique mauvaisement incontrôlé, par l'Etat, de la production des logements sociaux formels en terme de qualité de construction, en plus d'une pratique devenue habituelle du ''Noir'', notamment chez les PMP et dans les projets bien situés dans les grandes villes.

Le troisième constat est relatif à l'impact des projets réalisés dans le cadre des politiques publiques de logements sociaux formels sur l'espace urbain dans lequel ils sont situés. Ces projets, notamment ceux étudiés dans le cadre de cette thèse n'ont contribué que peu à l'amélioration des conditions de vie de leurs habitants, surtout sur le plan des équipements de proximité.

Toutefois, l'absence d'un outil juridique obligeant le promoteur immobilier à contribuer à leur réalisation, en plus du fait que la réalisation de ces équipements collectifs ne fait la priorité ni des promoteurs immobiliers ni celle des instances gouvernementales de tutelle (notamment les ministères de la santé, de l'éducation nationale, …etc.) se cachant derrière les exigence de leurs cartes d'équipement respectives, obligent les habitants à supporter des déplacements non négligeables afin de satisfaire leur besoins en matières de ces équipements.

D'autre part, et en relation avec l'impact des projets de logement social formel sur le plan urbanistique et paysager de leur territoire d'insertion, on remarque que dans la plupart des cas étudiés ces opérations ne font qu'engloutir des superficies importantes de terrains qui sont dans la plupart des cas des terrains collectifs et domaniaux, surtout quand il s'agit de projets initiés par des GGP (Projets d'Addoha et d'Alliances Darna étudiés dans le grand Kenitra) sans contribuer véritablement à l'amélioration de leur espace urbain.

Cependant, ces espaces urbains connaissent une densité importante de logements sociaux formels dans des zones assez réduites, ce qui constitue ainsi un risque de ghettoïsation. Ce constat est doublé par le manque des équipements de proximité, d'espaces socioculturels et d'activités économiques capables d'encadrer la population et de répondre à leurs attentes. Un autre fait marquant dans ces projets étudiés, est en relation avec la diminution des surfaces agricoles et le déboisement des forêts existantes sans actions de compensation (reboisement et création de vastes zones d'espace verts, … etc.).

Ce dernier aspect, prive les espaces urbains de vastes espaces verts considérées comme de véritables poumons de point de vue écologique, autre que leur rôle d'espace récréatif pour les habitants de la ville et des projets concernés, ce qui peut conduire à moyen et à long terme à l'asphyxie de leur espace urbain.

Les études d'impacts sur l'environnement qui sont censées jouer un rôle dans la prévention de ces risques, sont considérées comme des documents bloquant la réalisation des projets de logement social s'elles sont étudiées dans le respects des règles de l'art. En effet, la loi n° 12-03 Relative aux études d'impact sur l'environnement, fixe les modalités de réalisation de ces études en vue de l'obtention de l'acceptabilité environnementale du projet. Le délai pour l'aboutissement de l'EIE est estimé en moyenne à une année. En conséquence, les promoteurs immobiliers et afin d'éviter ce parcours très long essayent de contourner cette disposition réglementaire à travers la recherche de compromis avec les différents acteurs intervenant dans la prise de décision d'octroi des différentes autorisations nécessaires à la réalisation de leurs projets, usant pour ceci de leur maitrise des zones d'ombre relatives à ce processus.

De ce fait, les promoteurs immobiliers se contentent généralement de la fourniture d'un document faisant fois d'étude d'impact sur l'environnement du projet, qu'ils livrent à la commission d'examen des demandes d'autorisation de lotissement, sans l'accomplissement du reste du processus conformément aux règles de l'art et sans l'obtention de l'acceptabilité environnementale du projet. Ainsi, les études d'impact sur l'environnement se transforment selon le cas en ‘'un enjeu'', au même temps qu'un moyen juridique taillé sur mesure, afin de favoriser ou légitimer la réalisation d'un projet et justifier le refus de l'octroi des autorisations nécessaires à la réalisation d'un autre !

CONCLUSION GENERALE

L'évaluation de l'accès des populations défavorisées au logement social dans le cadre des politiques publiques de ce type ce type de logement dépasse largement les effets économiques de ces politiques, ce qui montre la faiblesse de la seule approche quantitative et la capacité explicative supérieure de ''l'anthropologie appliquée à des faits économiques''[701], pour expliquer ces faits sociaux. Ainsi, en posant que l'espace social est structuré par la rencontre des deux notions clés que sont ''l'habitus et le champ''[702], Bourdieu met en évidence une relation qui apparaît comme le mécanisme principal de production du monde social.

En outre, et contrairement à ce qu'expose la théorie néo-classique, le marché du logement n'est dès lors plus que la résultante d'une simple rencontre rationnelle entre offre et demande basée exclusivement sur un calcul économique. En effet, les agents mis en jeu se trouvent dotés selon Bourdieu, de capitaux différents: ''le capital économique, le capital culturel, …''[703] dont la structure et la construction se trouve liée à leur histoire, ces derniers définissant autant de rapports de force que de relations de pouvoir. En outre, la culture est en majeure partie une ''réalité cachée''[704] qu'échappe à notre contrôle et constitue la trame de l'existence humaine.

De ce qui précède, on voit apparaître ce qu'appelle l'auteur : l'habitus et le champ. Les champs sont selon lui des espaces structurés par des relations objectives entre des positions au sein desquels interagissent des agents en fonction de leurs habitus fruits de leurs expériences passées. C'est ainsi que par le jeu même des habitus et de la structure du champ. Ce champ est lui-même associé aux forces externes, qui nous permettent de comprendre comment les individus sont-ils amenés à avoir des pratiques, ''faire des choix sinon rationnels du moins raisonnables''[705].

Et en relation avec notre projet de recherche, la structure du champ de production du logement social formel et ses acquéreurs seront à l'origine de la genèse sociale des ''préférences''[706] en la matière. Ainsi, le marché de la maison produite dans le cadre des politiques publiques de logement social formel n'est que le produit de stratégies différenciées et hétérogènes des différents acteurs publics et privés, œuvrant pour l'atteinte de l'objectif visé par les pouvoirs publics : favoriser l'accès à la propriété pour les couches sociales défavorisées.

Dès lors, le montage des projets de logement social formel, met en jeux un certain nombre d'engagements et d'ambitions tenus par les promoteurs immobiliers au cours de la présentation de leurs projets à l'instruction, que ce soit pour bénéficier de dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, ou à posteriori lors du dépôt des demandes d'autorisations de lotir et/ou de construire.

A cet égard, et en vue de vérifier la contribution de ces projets au développement socioéconomique de leur entourage et à l'amélioration des conditions de vie des ménages qu'ils vont accueillir, présumée lors de leur présentation pour instruction, il était question

[701] SINDZINGRE A.N., Quelle anthropologie économique face à une économie intégrant les concepts de l'anthropologie ? l'exemple des normes sociales. Université du Havre, Faculté des Affaires Internationales, 15-16 octobre 2015. P.7.
[702] BOURDIEU P., Les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 24.
[703] Ibid. P 47.
[704] Edward T. Hall, La dimension cachée, Éditions du Seuil, 1971. P.125
[705] BOURDIEU P., Les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000. P 208.
[706] Ibid. P 145.

pour nous de tenter de tester notre problématique de recherche, et ainsi répondre aux questions spécifiques qui en découlent.

Donc, il s'agissait de questionner la production du logement social formel, réalisé sous l'égide des politiques publiques, surtout avec le recours à la dérogation pour l'urbanisation des terrains support desdits projets, depuis la phase de montage du projet et jusqu'à la livraison des logements à leurs propriétaires, notamment au niveau de notre aire d'étude. Cette tâche était conditionnée par l'analyse, non seulement de la production des logements sociaux formels en elle-même, mais aussi des résultats directs afférent aux projets concernés et des logiques d'action sur lesquelles les acteurs se basent pour la concrétisation de leurs projets.

A ce titre, la promotion immobilière est considérée comme un point d'attaque principal de cette production de logements en relation avec son articulation avec les acteurs concernés par cette question à l'échelle locale. Et partant, suite aux résultats de notre travail de recherche, la promotion immobilière prend différentes formes par cas de projet étudié: taille du projet, montage administrative, montage financier, montage technique, filières de production du logement social formel, outils de gestion et de production des projets, …etc., ce qui fait de du système de production du logement social formel, vu sa complexité et la multitude des acteurs publics et privé qu'il recèle en plus de leurs enjeux respectifs, un moyen de pression aux mains des promoteurs immobiliers usant de leur rationalité afin de tirer le maximum de profit de ce créneau de logement.

Il est à signaler qu'à l'occasion des investigations que nous avons menées, nous étions confrontés à plusieurs difficultés lors de la collecte des informations requises pour l'entame de notre travail de recherche, au moment de la réalisation des travaux de terrains (entretiens et enquêtes ménages) parce que les projets sont éparpillés et assez éloignés les uns des autres et lors du dépouillement des informations recueillies. Ces faits, mettent en exergue clairement la délicatesse de ce sujet. Néanmoins, l'indisponibilité, des personnes à enquêter en relation avec leur calendrier de travail très chargé, le retard dans la réception des plans et dossiers des projets enquêtés, en plus du manque carrément de certaines informations, ne nous ont pas empêchés de mener à bien ce travail de recherche.

En effet, malgré ces limites, la masse d'information que nous avons pu collecter nous a permis de tracer les grandes lignes d'analyse de ce travail de réflexion et de compréhension. Partant, nous avons pu à la lumière de ce qui précède vérifier nos hypothèses émises lors de la problématisation de notre sujet et aboutir à un ensemble de conclusions, dont nous présenterons ci-après les principaux résultats.

Depuis le début des années 2000 les politiques publiques en matière de logements social formel, à travers toute une panoplie d'incitations en faveur de la promotion immobilière, mises en place afin de répondre aux besoins croissants des couches à faible revenu en matière de logement, ambitionnaient la résorption du déficit en la matière et l'amélioration des conditions de vies des habitants de ces projets. En outre, les effets d'entrainement de cette production devraient en principe aller de l'encouragement de la réalisation de grands projets de logements sociaux formels, la création de nouveaux postes d'emplois, la promotion des secteurs d'activités gravitant autour du secteur immobilier et jusqu'à avoir des retombées positives sur toute l'économie nationale.

De surcroit, la dérogation comme mesure incitative mise en place provisoirement en attendant la réforme des lois d'urbanisme en vigueur, jugés trop rigide et accusées d'être des entraves devant le développement de l'investissement selon les promoteurs immobiliers, est devenue depuis 2000 une pratique quasi-permanente et courante. En effet, la dérogation est un

recours largement utilisé par les promoteurs immobiliers afin de réaliser leurs projets en tordant le coup des documents d'urbanisme chemin faisant.

Ainsi, la dérogation, quoiqu'elle ne dispose pas de soubassements juridiques solides, finit par survivre, voire même concurrencer la règle générale. A travers son caractère d'exception, elle va réussir à ''s'insérer dans les différentes conjonctures politiques du pays, depuis la fin du siècle dernier''[707], en tant que moyen efficace pour la réalisation des projets d'investissement en matière de logement social formel quelques soient les dispositions des documents d'urbanismes.

Par conséquence, la plupart des projets immobiliers contenant une composante aussi minime qu'elle soit de la catégorie logement social formel, sont instruits dans le cadre de la commission de dérogation en urbanisme, notamment dans notre aire d'étude. De ce fait, le temps de réalisation de ces projets se trouve significativement allongé par rapport au programme prévu. Dans notre aire d'étude, on remarque le projet les Résidence du golf d'Addoha à Kenitra connait un retard de 10 ans environ par rapport au délai fixé au départ pour son achèvement, contre un retard de près de 7ans environ pour le projet immobilier et touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

En outre, depuis 2000, les politiques publiques en matière d'encouragement de la production des logements pour ''le grand nombre''[708] ont connu une évolution importante du coté de leur consistance, que ce soit dans le volet réservé à l'aide à la pierre (Promoteur immobilier) ou dans le volet aide à la personne (Acquéreurs). En fait, on est passé avec la loi des finances 1999/2000 de logements sociaux commercialisés à 200.000 DHS.TTC aux logements sociaux commercialisés à 250.000DHS.HT avec ristourne de 40.000DHS aux promoteurs suite aux dispositions de la loi des 2010, en plus d'une panoplie d'incitations fiscales. Ces aides publiques, ont opéré une discrimination positive en faveur de la promotion de l'offre en logement social formel par rapport aux autres types de logement, sans arriver à éradiquer le déficit structurel en logement.

Par ailleurs, ces politiques publiques sont au même temps censées promouvoir la qualité de réalisation des logements sociaux formels, à travers l'impulsion et l'amélioration des modes de production de ces logements, comme résultante logique des aides publiques dont ont bénéficier les promoteurs immobiliers. Or, la réalité relevée sur le terrain, en relation avec les projets étudiés, montre que ces projets sont réalisés exactement comme leurs semblables dans le secteur de l'auto promotion, sinon en qualité moindre. Les intrants (matériaux de construction, spécialisation de la main d'œuvre, qualités des produits de finitions et appareillages utilisés) sont fixés au strict minimum en termes de qualité et de coût.

En plus, les mêmes filières de production sont généralement rencontrées dans tous les projets, quel que soit la catégorie du promoteur immobilier : Grands Groupes de Promoteurs immobiliers (GGP) publics et privés ou simple Petit et Moyen Promoteurs immobiliers (PMP). Cet état de fait impacte négativement l'industrialisation de la production du logement en générale et du logement social formel en particulier, à travers de l'introduction de nouveaux procédés de construction permettant aux promoteurs immobiliers de réaliser des économies d'échelles importantes.

Ainsi, à défaut de ce qui précède, et au lieu de tendre vers une standardisation de la production du logement social formel, on se trouve au contraire face à une standardisation de la médiocrité en relation avec le mode de construction adopté. De facto, nous pouvons

[707].ES-SELLAK Nada, Dérogations en urbanisme et rapports de pouvoirs au Maroc. Cas de la ville de Fès. Thèse de Doctorat. INAU 2016. P 375.

[708] MILBERT Isabelle. Politiques publiques et logement du plus grand nombre en Inde. In: Tiers-Monde, tome 29, n°116, 1988. Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde. P. 1183-1194.

conclure que les politiques publiques en matière de logement social formel et malgré l'évolution qu'ils ont connu depuis 2000, n'ont pas conduit à une amélioration certaine du processus de production de ce type de logement.

De surcroit, nous avons vu que plusieurs rapports officiels (CESE.2013) montrent que la production des logements sociaux formels reste entachée d'une territorialisation déséquilibrée sur le territoire national. Ce déséquilibre dans la distribution des logements sociaux formels à l'échelle nationale montre que les promoteurs immobiliers à travers leur montage de projet manquent de visibilité globale sur le marché. En effet, ''le refus des promoteurs de recourir à des études de faisabilité ou de marché découle d'une approche malthusienne cherchant à réduire le coût des études confiées à des professionnels''[709]. En conséquence, entre 2008 et 2020 dans le grand Kenitra, les promoteurs immobiliers se sont inscrits dans une course contre la montre pour la production de vastes opérations de logements sociaux formels, alors qu'ils n'ont pas la certitude de l'écouler sur le marché.

Dans cette course, les grands groupes de promoteurs immobiliers privés ont montré leur volonté de constituer des réserves foncières publiques moyennant des prix bon marché (notamment, à travers l'acquisition des terrains collectifs et domaniaux), en plus du bénéfice des incitations publiques en terme d'exonération fiscales. Et partant, ils se sont accaparés des parts importantes du marché de réalisation du logement social formel, qui s'annonçait fleurissant durant les premières années du dispositif des incitations fiscales mis en place en 2010. Mais, ce créneau s'est vite trouvé en perte de vitesse en raison des logements produits en masse, ne trouvant pas facilement de preneurs.

Ce constat explique la persistance du déficit en logement social formel dans des régions moins attractives (notamment dans le monde rural), soit parce que la demande est trop exigeante en terme de surface du logement à produire ou en terme de moyens de confort à mettre en place ou encore en raison du cout élevé de la production, alors qu'on constate l'excès en ce type de logement dans d'autres villes. Ceci confirme le fait que le logement est loin d'être assimilé à une marchandise du fait de la ''forte concentration de la production''[710], qui suit les opportunités foncières, et l'impossibilité de transporter le surplus constaté dans une région vers une autre qui en exprime le manque.

Cependant, concernant le grand Kenitra (Kenitra et Mehdya) a connu depuis 2000, à l'image de plusieurs villes marocaines, le lancement de plusieurs projets de logement social formel, notamment à l'époque de l'ancien Wali Benchrifa (2005-2010). A cette époque ce type de logement était considéré par les pouvoirs publics comme indispensable au processus de requalification et d'intégration urbaine dans notre l'aire de l'étude. On s'attendait également à ce que ces projets participent au redressement de l'appareil économique locale, à la promotion du secteur d'activité immobilière, à la création d'emploi et surtout à favoriser l'accès à la propriété pour une grande tranche de la population défavorisée.

En plus, vue sa situation géographique et ses atouts naturels (Mer, Oued, Lac, Réserve naturelle), en tant que hauts potentiels de développement, le grand Kenitra a connu une attractivité remarquable pour les acquéreurs vers les premiers projets de logement social formel venant de plusieurs localités à l'échelle régionale, nationale et même de l'étranger (MRE), notamment entre 2008 et 2009. Cette époque est considérée comme le véritable départ de l'implantation des grandes opérations des grands groupes de promoteurs immobiliers dans la région.

[709] BOUMAZA N. et al. : villes réelles, villes projetées ; villes maghrébines en fabrication. Maisonneuve et LAROSE, Paris, 2006. P 498.
[710] TOPALOV C., Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987. P 255.

En outre, l'assouplissement des règles d'urbanisme avec la pratique de la dérogation en faveur de la production du logement social formel a coïncidé avec une croissance démographique importante, issue principalement des flux migratoires importants vers ce périmètre urbain aux fortes contraintes naturelles (oued Sebou, forêt naturelle de Maâmoura et lac de Sidi Boughaba). Le grand Kenitra a connu également, depuis 2000, un étalement urbain dispersé en direction de l'Ouest et du Sud-est, sous forme de plusieurs opérations de lotissements, autorisés dans le cadre de la dérogation au détriment de la vocation agricole et forestière de ses terrains.

Par ailleurs, dans grand Kenitra, on constate l'existence d'une part importante de logements vacants au côté d'un déficit énorme en logement, ce qui explique l'inadéquation du logement social formel produit aux exigences des couches sociales défavorisées.

Ce qui nous permet de valider notre première hypothèse secondaire.

L'implantation des projets des projets de logement social formel dans l'aire de l'étude a amplifié les faits de la diversité des caractéristiques socio-économiques des deux entités territoriales (Kenitra et Mehdya). En effet, ces deux entités sont contrastées en termes de dotation en équipements et de niveau socioéconomiques des ménages. En outre, l'aire de l'étude peut être divisé en deux parties principales : la partie Ouest (Mehdya), dense et faiblement dotée en équipements et la partie Est (Kenitra centre) mieux dotée équipements collectifs de proximité et équipement de rang supérieur (facultés, hôpital régional, centres de formation, …etc.).

L'économie de l'aire de l'étude cumule plusieurs défaillances, d'ordre structurel et organisationnel, ce qui impact sa performance et son caractère porteur en matière de développement socio-économique de son environnement régional. Cet impact se matérialise par le taux élevé de pauvreté et de vulnérabilité, considéré parmi les plus forts à l'échelle nationale.

D'autre part, les enquêtes menées auprès d'une frange des ménages résidant dans des projets de logement social formel nous ont permis de noter que cette offre de logement, réalisée dans le cadre des incitations publiques, n'a pas permis à ses habitants l'accession à la propriété sans difficultés, à savoir :

- La difficulté d'accès aux crédits immobiliers pour bon nombre de ménages ;
- L'insatisfaction face à la qualité de construction des logements acquis ;
- La difficulté dans la gestion des espaces communs, en absence de syndic imposé par la convention de réalisation du projet à la charge du promoteur immobilier, notamment au cours de la première année de livraison des habitations aux acquéreurs afin de les accompagner dans l'appropriation de leur nouveau milieu de vie ;
- La difficulté rencontrée par ces habitants pour la fédération de leurs efforts pour l'entretien des espaces communs et éviter la dégradation prématurée des immeubles qu'ils habitent.

Par ailleurs, l'acquisition des logements dans ces projets dans la plupart des cas se fait sur plan (en Vente En Futur état d'Achèvement), pour ne pas dire en totalité. En outre, l'acquéreur est souvent mal informé au sujet du calendrier de réalisation des travaux de construction du projet et surtout des équipements de proximité qu'il va accueillir, quand ils existent (cas des projets des GGP enquêtés). Les acquéreurs sont souvent ''bombardés'' par la puissante machine de marketing et de propagande audiovisuelle mise au service du projet, dont bénéficient surtout les projets des GGP.

A ce titre, on promet aux acquéreurs potentiels la garantie de bénéficier des meilleurs conditions de vie au sein du projet et une bonne connexion aux autres quartiers de la ville[711]. Mais, si les ménages acquéreurs du logement social formel, vu leurs moyens financiers limités, sont pour bon nombre d'entre eux sont contraints d'accepter le logement offert, cela ne les empêche pas de se plaindre de la qualité des constructions livrées (matériaux de construction, installation d'eau et d'électricité, étanchéité, …etc.). Par conséquent, le logements acquis in fine est généralement en deçà des attentes et surtout en deçà des promesses.

On remarque également qu'avec la transition des ménages vers les projets étudiés de logements social formel, ces derniers évoquent souvent les problèmes qu'ils rencontrent dans la gestion des espaces communs (éclairage des escaliers et leur entretien, exploitation des terrasses, gestion des parkings, …etc.), notamment dans les projets réalisés par les GGP privés.

Les chefs de ménages enquêtés nous informent aussi, qu'avec leur déménagement vers leurs nouveaux logements se sont retrouvés contraints de parcourir des distances plus importantes entre leur nouveau domicile et leur travail (en va et vient) qu'auparavant. De ce fait, les temps de parcours domicile-travail se trouvent aussi allongés en conséquence avec cette transition.

En outre, selon la plupart des chefs de ménages enquêtés, leur mode de vie a connu des changements notoires, surtout en matière : d'obligation d'entrer en copropriété d'immeubles très denses de logements sociaux, de gestion et d'entretien des espaces communs, avec tous ce que ça implique pour eux comme effort d'adaptation. Ce changement n'est pas facile à vivre les nouveaux habitants des immeubles surpeuplés de ce genre d'habitat, notamment, surtout avec l'absence du syndic comme instance susceptible de résoudre un certain nombre de problèmes de ce genre.

Le nombre de logements inoccupés[712] dans les projets étudiés, et même partout ailleurs, est un signe d'une inadéquation entre une offre abondante, réalisée sous l'effet des aides publiques dans ce créneau de production de logement, et une demande insatisfaite de la qualité et notamment des conditions vie qu'offrent ces projets. Ce qui nous permis de noter que la promotion immobilière, adossée à l'urbanisme dérogatoire, a conduit à la réalisation de vastes opérations de logements sociaux formels, sans la prise en compte des besoins réels de la population ciblée.

De surcroit, pour les immeubles connaissant la prévalence des logements vacants et secondaires, le constat est doublé par l'obligation des quelques habitants présents de supporter les frais d'entretien des escaliers, de leur électricité, de la gestion des entrées-sorties de l'immeuble, de l'entretien de l'immeubles, …etc., ce qui explique le délaissement de ces immeubles et l'état d'obscurité dans lequel baignent la plupart d'entre eux.

Nous concluons que le parc logement, dans l'aire de l'étude, et jusqu'en fin juin 2021 (date d'expiration des dispositions fiscales de la loi des finances 2010), reste entaché par

[711] A ce titre, il est courant d'entendre et de rencontré les slogans suivants :
-''projet les résidences du golf d'Addoha à 5 min de la plage de Mehdya et à 7 min du centre de Kenitra, …etc.''. Or, la réalité montre que ces temps de parcours peuvent être multipliés par dix en raison du manque de moyens de transport et de leur irrégularité.
-''le projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya, à 5min de la plage, avec une vue panoramique sur le Lac de Sidi Boughaba, …etc.''. Alors, que la réalité montre que le projet est surplombé d'une décharge publique empoisonnant l'atmosphère d'une superficie importante du projet par ses odeurs nauséabondes, en plus de la topographie du terrain rendant impossible de voir ni le Lac ni la plage de Mehdya.

[712] Un logement inoccupé : est un logement vacant (en cours de vente ou en location) ou un logement occupé en tant que logement secondaire.

l'importance la des bidonvilles qu'il recèle et du poids des ménages habitants les quartiers d'habitat insalubre en général. D'autre part, les nombres d'unités mises en chantier et achevés en relation avec le phénomène de mévente, donnent l'impression que la construction des logements sociaux formels dépasse les besoins liés à la croissance de la demande en ce type de logement. En d'autres termes, le parc logement social formel produit doit, à priori, résorber le déficit existant, alors que ce n'est pas le cas. Cette invraisemblance s'explique, par :

- La persistance d'un parc logement social formel inoccupé (logement vacant et logement secondaire) ;
- La faiblesse des moyens financiers des populations ciblées par la politique de logement social formel (insolvabilité) ;
- Les produits sont inadaptés aux classes sociales à revenus modestes (nombre de pièces, surfaces, ensoleillement, …etc.).

D'où, le taux élévé d'insatisfaction et de regert relevés chez les ménages intervieuwées dans ces projets, relevé lors des enquêtes effectuées sur le terrain (voir la 2ème partie de ce travail de recherche).

Ce qui nous permet de valider notre deuxième hypothèse secondaire.

Toutefois, le mode de faire le logement social formel, à l'image de notre aire d'étude, est marqué par la prévalence de la promotion immobilière privée, qui reste entourée de plusieurs controverses et suscite beaucoup de critiques. En fait, en analysant les dépenses fiscales consenties par le budget de l'Etat en faveur de l'activité immobilière entre 2000 et 2021, on se rend compte facilement de la polarisation du bénéfice de ces aides fiscales instaurées par les politiques publiques de logements social formel par les promoteurs immobiliers, au détriments des acquéreurs de ce produit d'un côté, et de la valorisation du paysage urbain de l'autre. Cependant, on s'attendait à ce que la promotion immobilière :

- Contribue à l'offre de logement dont la réalisation est encouragée et pilotée par l'Etat, d'être un catalyseur d'une distribution équilibrée des aides publiques entre les promoteurs immobiliers et les acquéreurs, à travers la production de logements de qualité acceptables et répondant aux besoins de leurs habitants ;
- Puisse jouer le rôle de catalyseur dans le façonnage et la modernisation de l'espace urbain, vu les défis que représente la résorption de l'habitat non réglementaire pour la planification et la gestion urbaine ;
- Soit un moyen porteur d'espoir en matière de reconfiguration urbaine bénéficiant pour toutes les strates de la société, notamment pour les couches défavorisées ;

Mais, en raison de l'absence de modalités de contrôle de cette distribution déséquilibrée de l'aide publique entre les promteurs immobiliers et les acquéreurs, chaque acteur va essayer de faire prévaloir sa logique de poisitionnement sur le marché immobilier qui va lui pemettant de bénéficier au maximum de la transaction immobilière.

Cependant, et en relation avec la polarisation du profit issu des aides publiques (accès au foncier public bon marché et bénéfice des incitations fiscales) en matière de production de projets de logement social formel par les différentes catégories de promoteurs immobiliers, il est à souligner suite aux études de cas réalisés que :

- **Les Petits et Moyens Promoteurs (PMP) :**

o N'ont généralement accès qu'au foncier privé au coût trop cher par rapport aux grands groupes de promoteurs immobiliers (GGP) qui s'accaparent de vastes superficies de terrains publics (terrains collectifs et domaniaux notamment) vu leur maitrise du jeux d'acteurs intervenant dans cette accession. La taille faible des opérations des PMP et la complexité des procédures administratives d'accès au foncier public, sont les principales raisons évoquées par ces derniers ;

o Se permettent de foncer sur l'utilisation de matériaux de qualité acceptable, notamment pour les travaux de finition, d'offrir de meilleures prestations architecturales (parking au sous-sol, Terrains de sports, …etc.) et de se démarquer par les moyens de conforts offerts (ascenseurs, syndic, …etc.) ;

o Réalisent des opérations à faible taille qui leur permettent d'avoir plus de visibilité face à la productivité et avoir plus de marges de manœuvre vis-à-vis du contexte économique et du marché de logement ;

o Bénéficient d'une meilleure localisation de leurs projets par rapport à celle des grands groupes de promoteurs immobiliers, pour écouler leurs productions.

Tout ça n'est pas sans impact sur le coût par appartement de logement social formel. A cet effet, les PMP se trouvent finalement confrontés à des coûts de production nettement supérieurs à ceux des GGP. Pour équilibrer leurs charges et garder une marge bénéficiaire importante avoisinant les 50% du prix de vente, ces promoteurs immobiliers recourent à la pratique du ''Noir''.

- **Les Grands et Groupes de Promoteurs (GGP) :**

o Ont un accès plus souple au foncier public et à coût très concurrentiel par rapport au foncier privé ;

o Réalisent des opérations de grandes envergure leurs permettent de faire des économies d'échelle en matière d'achat de matériaux de construction et de fourniture ;

o Exploitent largement la niche des filières informelles de production de logement social formel pour maximiser leur profit et augmenter la productivité en plus de l'utilisation de matériaux de qualité standard à bas de gamme ;

o Réalisent parfois leurs projets au détriment de vastes espaces verts et forêts périurbaines sans mesures d'atténuation de l'impact négatif de leurs projets sur l'environnement. La plantation d'un nombre limité d'arbres et la création de quelques espaces verts n'est pas en mesure, dans le cadre des projets étudiés surtout, de remédier au préjudice apporté à l'espace urbain concerné par le projet de LSF ;

o Ne réalisent les équipements de proximité inscrits dans le cadre de leurs projets que dans le strict minimum, en l'absence d'outils juridique leur imposant leur réalisation avant la délivrance des permis d'habiter et des certificats de conformité de leurs projets. Cette défaillance leur permet de maximiser leur profit à l'occasion des opérations réalisées ;

o Bénéficient de la puissance de leur appareil de marketing et de commercialisation (SMAP, portes ouverts, presse écrite, masse médias, … etc.) pour promouvoir la vente de leurs logements.

De ce fait, le coût de production d'un appartement de logement social formel par les GGP est généralement plus bas que ce qu'on trouve chez les PMP, ce qui leur permet de faire des marges de bénéfice très importants. Or, la concurrence entre cette catégorie de promoteurs (offre excessive dans des villes comme Kenitra et Mehdya), en plus de la situation éloignée de leurs projets du centre-ville de Kenitra, doublée par l'abondance des projets des PMP (mieux

situés et plus convoités par les clients) rend la commercialisation des projets des GGP de plus en plus difficile.

Pour surpasser ce phénomène de mévente, les GGP se montrent plus souples et créatifs. D'une part, ils offrant des logements de consistance variée (allant de : 1chambre + salons à 3chambres + salon) avec des rabais sur le prix de vente fixé par l'Etat. Ce qui permet, par exemple, d'acquérir un appartement dans le cadre du projet d'Alliances Darna à Mehdya moyennant des prix allant de 170.000DHS (pour les logements à 200.000DHS) à 230.000DHS (pour les logements à 250.000DHS). D'autre part, les GGP offrent toute une panoplie d'encouragements à l'acquisition d'un logement : Omras, ameublement partiel ou total, des cadeaux, …etc.

En résumé, à la lumière des résultats relevés des cas étudiés, on peut dire que quel que soit le type de promoteurs immobiliers, la production du logement social formel permet de noter l'importance des marges bénéficiaires réalisés par ces derniers dans ce créneau de logement. Par conséquent, il ne sera pas exagéré de dire que le logement social formel est devenu un moyen de polarisation des aides de l'Etat vers les promoteurs immobiliers et de standardiser le logement social formel offert, sans contribution à l'amélioration de l'espace urbain des villes d'insertion desdits projets.

D'autre part, la dérogation a coopéré de façon plus que significative à l'instauration d'un mode de production urbain localisé et sans vision d'ensemble. Ce qui a provoqué une urbanisation massive et non maitrisée, des discontinuités spatiales et des incohérences urbaines entre les entités produites. De facto, l'état des infrastructures de base et des services publics de proximité nécessaires à la population ciblée semblent relégué en arrière-plan des intérêts de promoteurs immobiliers, en absence d'intervention des pouvoirs publics pour obliger les promoteurs immobiliers à les prendre en compte lors du montage de leurs projets.

Par ailleurs, il y a eu des projets qui ont bénéficié de dérogations, alors qu'ils ont changé partiellement de programme au cours de leur réalisation (c'est le cas du projet Alliances Darna à Mehdya, initialement doté d'un mail central d'habitat intermédiaire en 2009, puis transformé en 2011 en logement social formel. La même chose se dit du projet d'Addoha à Kenitra) afin de tirer plus de profit des nouvelles incitations fiscales instaurées dans le cadre de la loi des finances 2010.

De surcroit, le laxisme administratif s'étend à la délivrance des autorisations de lotir et de construire (en violation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme) sans l'apurement de la situation juridique de l'assiette foncière des projets d'Alliances Darna et d'Addoha. A ce constat, s'ajoute la spéculation dont font l'objet les terrains collectifs acquis par Alliances Darna, sous prétexte de la réalisation d'une deuxième tranche de 128ha de logements sociaux formels (qui s'ajoute aux 108ha de la 1ère tranche). En fait, cette zone de logements sociaux formels a été transformée en 2017 en immeubles à RDC+3, destinés à la libre de promotion immobilière, ce qui prouve que les promoteurs immobiliers, à travers leur rationalité, arrivent à tirer le maximum de profit des aides publiques mises en places en faveur de la production de logements destinés en priorités aux couches sociales défavorisées.

Si le bilan de l'offre en ce type de logement réalisée au niveau du grand Kenitra est très important, il n'en demeure pas moins que ces réalisations s'avèrent non adaptés aux besoins réels de la population de cet espace urbain. En plus, la promotion immobilière saisissant ce prétexte, que représente la production de logements sociaux formels, et le premier responsable de la déperdition des espaces verts et de la périphérie forestière et agricole des deux villes étudiés.

Les éléments qu'on vient d'expliciter ci-dessus montrent que les promoteurs immobiliers, constituent un acteur important au sein de ce système de production des logements destinés aux populations à revenu modeste. En effet, les outils classiques d'incitations fiscales des promoteurs privés à participer à l'offre réglementaire de logement social formel montrent très vite leur limite à chaque fois, ce qui pousse les productions sous l'égide de ces incitations à ne durer que quelques années avant de renouer avec la décroissance, ce qui alimente de nouveau le déficit en logement.

Par conséquent, à travers la substitution progressive des promoteurs immobiliers privés à l'Etat dans la réalisation d'une part importante de l'offre de logement social formel, les pouvoirs publics ont tenté par période (loi des finances 1999/2000, puis la loi des finances 2010) de préciser le cadre d'application des aides publiques mises en place afin d'atteindre les objectifs escomptés. Or, malgré les ajustements et les réajustements introduits au dispositif fiscal, en fonction des besoins et impératifs du contexte économique, la finalité majeure incarnée par la quête de la démocratisation de l'accès au logement au Maroc, reste loin à atteindre.

Ce qui nous permet de valider notre 3ème et notre 4ème hypothèse secondaire.

Ainsi, et à travers la validation des hypothèses secondaires de notre travail de recherche, on arrive à démontrer la véracité de notre hypothèse principale.

D'autre part, et dans la perspective d'instauration de nouvelles politiques publiques, capables de surmonter les disfonctionnements relevés lors de cette thèse, il s'avère important de penser d'autres mesures susceptibles de répondre aux besoins socio-économiques réels et évolutifs des ménages en matière de logement et au même être incitatives aux promoteurs immobiliers. Ces derniers doivent avoir plus de visibilité, vis-à-vis de leur positionnement stratégique sur le marché de production des logements sociaux formels, afin qu'ils soient en mesure d'accroitre leurs investissements dans ce créneau de logement sur tout le territoire national.

Ces efforts publics devront également adapter les dispositions réglementaires, notamment en matière d'urbanisme, aux particularités et aux réalités des terrains et réduire les comportements spéculatifs des promoteurs immobiliers, qui se manifestent par les acquisitions de masse de foncier publics avec des rythmes de valorisation très longs de leurs projets. Ce constat, devrait être intolérable surtout quand il s'agit de projets réalisés dans le cadre des dérogations en matière d'urbanisme qui doivent préciser délais de réalisation à respecter scrupuleusement par les promoteurs immobiliers sous réserve de l'applications de mesures coercitives contractuels.

En outre, il serait intéressant à notre avis d'ajouter la nécessité de prendre un certain nombre mesures capable de faire face aux principaux problèmes que rencontre la production du logement social formel, à savoir :

- **Du côté des incitations en faveur de la promotion immobilière dans le LSF**

  o Pérenniser les incitations fiscales pour plus de visibilité sur ce créneau d'investissement pour les promoteurs immobiliers ;

  o Diversifier les incitations fiscales pour englober le logement de la classe moyenne dans un cadre encourageant les promoteurs immobiliers de s'inscrire sur ces deux volets de production au même temps ;

o Instaurer un système de bonification des promoteurs immobiliers qui réalisent leurs projets dans les délais impartis, notamment en matière d'accéder en priorité au foncier public ;

o L'Etat doit faciliter l'assainissement de l'assiette foncière des terrains support des projets de logement social formel ;

o L'Etat doit honorer son engagement de réaliser les équipements hors-sites pour les projets de ce genre et de s'assurer de la possibilité de leur raccordement aux réseaux existants ;

o Encourager l'utilisation de méthodes nouvelles de production (murs et dalles préfabriqués, coffrage tunnel, …etc.) ;

o L'introduction des ''équipements mobilisant des techniques modernes : des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, des toits végétalisés, ..., sans oublier des options de bon sens (l'orientation sud pour optimiser la lumière naturelle)''[713], en plus de l'utilisation de l'éclairage LED, … etc., à travers l'octroi d'incitations fiscales dans ce sens.

- **Du côté des obligations à imposer aux promoteurs immobiliers qui s'engagent dans la production des LSF**

o Définir clairement le recours à la dérogation pour réaliser des projets de logement social formel et lutter contre la surexploitation de cette pratique exceptionnelle ;

o Imposer la réalisation d'une part suffisante des équipements de proximité nécessaires à l'implantation des ménages, avec la mise en place de garde-fou contre les dérapages éventuels ;

o La réalisation des accessibilités pour les personnes à mobilité réduite internes et externes, conformément à la réglementation en vigueur, avec la réservation d'un ratio d'appartements pour cette catégorie de la population ;

o Conjuguer la sauvegarde du patrimoine naturel avec la souplesse nécessaire à l'encouragement des investissements. Par exemple, lorsque le déboisement est nécessaire, il serait important d'obliger le promoteur concerné d'implanter un nombre équivalent d'arbres à l'intérieur du projet. Et à défaut d'espace, il appartient à la communauté de définir l'endroit où cette plantation sera faite ;

o Le respect des recommandations de l'OMS en ce qui concerne la réalisation des espaces verts à l'intérieur des agglomérations urbaines, notamment dans le cadre de ces projets ;

o Exigence de l'étude d'impact sur l'environnement pour tout projet de logement social formel ;

o Imposer un système de qualification des promoteurs immobiliers, permettant de hausser la qualité des logements produits dans ce cadre.

Ces éléments relatifs à l'amélioration de la production de logements sociaux formels, foisonnante d' « enjeux financiers»[714], socioéconomiques et politiques, ne participent pas

[713] ALLEMAND S.: les paradoxes du développement durable. Le Cavalier Bleu, Paris, 2007. P 64.
[714] TOUSSAINT J.-Y. et Zimmermann M. (Sous la dir. de): projet Urbain : Ménager les gens, aménager la ville. Pierre Mardaga, Sprimont, 1998. P 131.

seulement au modelage de l'espace urbain par des considérations techniques, fonctionnelles et esthétiques, mais le dépassent plus que ça à le ''façonner''[715].

- **Du côté des acquéreurs des logements sociaux formels produits**

  o Définir clairement les populations éligibles à bénéficier des politiques publiques en matières de programmes de logements sociaux formels, pour éviter les dérapages éventuels ;

  o Octroyer l'aide à l'acquéreur directement, sans passage par des intermédiaires (TVA octroyée aux promoteurs immobiliers) ;

  o Promouvoir la solvabilité des ménages à faible revenu dans leur effort d'accès à la propriété.

En conclusion, l'ensemble des faits énumérés et analysés ci-dessus, confirment notre hypothèse de travail, selon laquelle, les politiques publiques en matière de logement social formel n'ont pas amélioré le système de production des logements destinées aux couches sociales défavorisées. Au contraire, elles ont soutenu les décalages dans l'accès à la ville pour les différentes couches sociales, et ont conduit à une distribution déséquilibrée des aides publiques entre les promoteurs immobiliers et les acquéreurs ciblés. En outre, le secteur de production de logements social formel à plusieurs impacts positifs sur le secteur économique, mais ces projets engendrent une consommation excessive non planifiée et irréversibles des terrains de choix (notamment en terme de foncier public), à travers des pratiques spéculatives en vue de maximisation de la rente foncière des promoteurs immobiliers concernés.

[715] Busquet G., L'espace politique chez Henri Lefebvre : l'idéologie et l'utopie. Université Paris Ouest Nanterre.2012. P 7.

Liste des abréviations

AEP	: ALIMENTATION EN EAU POTABLE
ALEM	: AGENCE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS MILITAIRES
AMC	: AIRE METROPOLITAINE CENTRALE
AMI	: APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
ANCFCC	: AGENCE NATIONALE DE CONSERVATION FONCIERE DE CADASTRE ET DE CARTOGRAPHIE
ANHI	: AGENCE NATIONALE DE LUTTE CONTRE L'HABITATINSALUBRE
APC	: ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DU CIMENT
AUKS	: AGENCE URBAINE DE KENITRA SIDI KACEM
BAM	: BANQUE AL MAGHRIB
BET	: BUREAU D'ETUDES
BTP	: BATIMENT ET TRAVAUX PUBLICS
BVE	: BASSIN DE VIE ECONOMIQUE
CA	: CHIFFRE D'AFFAIRES
CC	: CONSEIL DE LA CONCURRENCE
CCG	: CAISSE CENTRAL DE GARANTIE
CDG	: CAISSE DE DEPOT ET DE GESTION
CESE	: CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL
CGI	: COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE
CIH	: CREDIT IMMOBILIER ET HOTELIER
CM	: CHEF DE MENAGE
CPS	: CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES
CR	: COMMUNE RURALE
CRI	: CENTRE REGIONAL D'INVESTISSEMENT
CU	: COMMUNE URBAINE
CUS	: COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL
DGI	: DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DHS	: DIRHAM S
DPH	: DIRECTION PROVINCIALE DE L'HABITAT
DPI	: DIRECTION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
DST	: DIAGNOSTIC STRATEGIQUE DU TERRITOIRE
DU	: DIVISION D'URBANISME
ERAC/NO	: ETABLSSEMENT REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION / NORD OUEST
EV	: ESPACE VERT
FBCF	: FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE
FNAET	: FONDS NATIONAL D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS
FNBTP	: FEDERATION NATIONALE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS
FNI	: FEDERATION NATIONALE IMMOBILIERE
FNPI	: FEDERATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIER
FOGALOGE	: FONDS DE GARANTIE DES CREDITS POUR ACQUERIR UN LOGEMENT.

FOGARIM	: FONDS DE GARANTIE DES PRETS AU LOGEMENT POUR REVENUS MODESTES OU IRREGULIERS
FSH	: FONDS DE SOLIDARITE HABITAT
FSHIU	: FONDS DE SOLIDARITE HABITAT ET D'INTEGRATION URBAINE
FVIT	: FAIBLE VALEUR IMMOBILIERE TOTALE
GAO	: : GROUPE D'AMENAGEMENT AL OMRANE
GCBH	: GHARB CHRARDA BNI HSSEN
GGP	: GRANDS GROUPES DE PROMOTEURS IMMOBILIERS
HA	: HECTARE
HAO	: HOLDING D'AMÉNAGEMENT AL OMRANE
HCP	: HAUT COMMISSARIAT AU PLAN
HLM	: HABITATIONS A LOYER MODERE
IDE	: INVESTISSEMENT DIRECT ETRANGER
IGR	: IMPOT GENERAL SUR LE REVENU
IR	: IMPOT SUR LE REVENU
IS	: IMPOT SUR LES SOCIETES
LSF	: LOGEMENT SOCIAL FORMEL
MDH	: MILLION DE DIRHAMS
MEF	: MINISTERE DE L'EECONOMIE ET DES FINANCES
MEN	: MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
MET	: MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DU TRANSPORT
MHPV	: MINISTERE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
MHUAE	: MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENBT DE L'ESPACE
MI	: MINISTERE DE L'INTERIEUR
MJS	: MINISTERE DE LA JUNESSE ET DU SPORT
MMDH	: MILLIARD DE DIRHAMS
MMM	: MAISON MAROCAINE MODERNE
MRE	: MAROCAINS RESIDENTS A L'ETRANGER
OCDE	: ORGANISATION DE COOPERATION ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES
OPH	: ORGANISME DE PROMOTION DE L'HABITAT
OST	: ORGANISMES SOUS TUTELLE DE DEPARTEMENT DE L'HABITAT
PA	: PLAN D'AMENAGEMENT
PI	: PROMOTEUR IMMOBILIER
PIB	: PRODUIT INTERIEUR BRUT
PME	: PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES
PMP	: PETITS ET MOYENS PROMOTEURS IMMOBILIERS
PPP	: PARTENARIAT PUBLIC - PRIVE
PN200000L	PROGRAMME NATIONAL DE 200000 LOGEMENTS
QNR	: QUARTIER NON REGLEMENTAIRE
RAK	: REGIE AUTONOME DE DESTRIBUTION DE L'EAU ET DE L'ELECTRICITE DE KENITRA
RGPH	: RECENCEMENT GENERAL DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT
RN	: ROUTE NATIONALE
RP	: ROUTE PROVINCIAL
SARL	: SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE

SC	: SERVICES COURANTS
SDAU	: SCEMA DIRECTEUR D4AMENAGEMENT URBAIN
SDAUL	: SCEMA DIRECTEUR D4AMENAGEMENT URBAIN DU LITTORAL
SIBE	: SITE D'INTERET BIOLOGIQUE ET ECOLOGIQUE
SMIG	: SALAIRE MINIMUM GARANTI
SNEC	: SOCIETE NATIONALE D'EQUIPEMENT ET DE CONSTRUCTION
SWOT	: STRENGTHS, WEAKNESSES, OPPORTUNITIES AND THREATS
TAAM	: TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL MOYEN
TNB	: TAXE SUR TERRAIN NON BATI
TPI	: TAXE SUR LES PROFITS IMMOBILIERS
UE	: UNION EUROPEENNE
ULPIM	: UNION DES LOTISSEURS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS DU MAROC
TVA	: TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE
VA	: VALEUR AJOUTEE
VIT	: VALEUR IMMOBILIERE TOTALE
VRD	: VOIRIE ET RESEAX DIVERS
VSB	: PROGRAMME VILLES SANS BIDONVILLE

Liste des tableaux

TABLEAU N°1 : NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX A 250.000 DHS AYANT BENEFICIE DE LA DEROGATION ENTRE 2010 ET 2015 40

TABLEAU N°2 : EVOLUTION DE L'ENCOURS DES CREDITS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (2005- 2021) 48

TABLEAU N°3 : EVOLUTION CREDITS ACCORDES DANS LE CADRE DE FOGARIM ENTRE 2005 ET 2021 49

TABLEAU N°4 : EVOLUTION CREDITS ACCORDES DANS LE CADRE DE FOGALOG "CREDITS DAMAN SAKAN'' ENTRE 2009 ET 2021 50

TABLEAU N° 5 : EVOLUTION DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS DU FSHIU ENTRE 2002 ET 2014 EN MILLIONS DE DHS. 51

TABLEAU N° 6 : EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE AU MAROC ET DANS L'AIRE DE L'ETUDE 56

TABLEAU N° 7 : LA DEMANDE LOGEMENT EN APPARTEMENT ET MMM DISTRIBUEE ENTRE DEMANDE IMMEDIATE ET DIFFEREE A L'HORIZON 2025 62

TABLEAU N°8 : EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025, SELON LA TYPOLOGIE D'HABITAT DESIRE ET LES CLASSES DE REVENU DES MENAGES 63

TABLEAU N° 9 : LES BESOINS EN LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'HABITAT SOUHAITE A L'HORIZON 2025 64

TABLEAU N° 10: PRIX D'ACQUISITION MAXIMUM MOYEN DU M^2 DE LOGEMENT PAR STRATE DE REVENU 64

TABLEAU N°11 : EVOLUTION DES UNITES AUTORISEES ET ACHEVEES DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL ENTRE 2003ET 2009 69

TABLEAU N° 12 : EVOLUTION DES UNITES LOGEMENTS SOCIAUX FORMELS AUTORISEES ET ACHEVEES ENTRE 2010 ET 2014 70

TABLEAU N° 13 : LES LOGEMENTS SOCIAUX CONVENTIONNES ET ACHEVES AU COURS DE LA PERIODE 2002 ET LA FIN DE 2021 72

TABLEAU N°14 : NOMBRE D'UNITES LOGEMENTS AUTORISEES ENTRE 2006 ET 2020 91

TABLEAU N°15 : REPARTITION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT (SUR 100 000 LOGEMENTS) 103

TABLEAU N° 16 : PRESENTATION DE LA CONTENANCE DES PROJETS ETUDIES 120

TABLEAU N°17 : ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX ET DE LA COMMERCIALISATION DES UNITES LSF PAR PROJET ETUDIE 121

TABLEAU N°18 : PERSONNES RESSOURCES PAR PROJETS CONCERNANT LE PROCESSUS ET LES FILIERES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL FORMEL 123

TABLEAU N°19 : STATUTS FONCIER DU TERRAIN PAR PROJET ETUDIE 126

TABLEAU N° 20 : COMPARAISON DE LA PART DU COUT DU M^2 DE TERRAIN AMENAGE DANS LE COUT DE REVIENT DU M^2 PLANCHER ENTRE LES DIFFERENTS PROJETS ETUDIES 130

TABLEAU N° 21 : MONTAGE FINANCIER DES PROJETS DE LSF ETUDIES 142

TABLEAU N°22 : DELAI REEL POUR L'OCTROI DE LA DEROGATION EN MATIERE D'URBANISME ET DES AUTORISATIONS DE LOTIR ET DE CONSTRUIRE PAR PROJET 148

TABLEAU N°23 : OBSERVATIONS CONCERNANT LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE DELIVRANCE DES DIFFERENTES AUTORISATIONS PAR PROJET. 149

TABLEAU N°24 : DIFFICULTES DE COMMERCIALISATION RENCONTREES PAR PROJET DE LSF ETUDIE 157

TABLEAU N° 25 : LES STRATEGIES DES PROMOTEURS IMMOBILIERS POUR LA COMMERCIALISATION DE LEURS PROJETS DE LSF 158

TABLEAU N°26 : FILIERES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL PAR PROJET ETUDIE 172

TABLEAU N°27 : NON-RESPECT DE LA SURFACE DES PIECES ET HAUTEUR SOUS PLAFOND REGLEMENTAIRES DANS LES DIFFERENTES CATEGORIES DE LOGEMENTS 188

TABLEAU N°28 : NON-RESPECT DES NORMES D'ENSOLEILLEMENT ET D'ECLAIRAGE DANS LES LOGEMENTS 189

TABLEAU N°29 : LOCALISATION DU PARC LOGEMENT SOCIAL DANS LES PRINCIPALES REGIONS 190

TABLEAU N°30 : REPARTITION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL SELON LE NOMBRE DE PIECES 190

TABLEAU N°31 : REPARTITION DU PARC SOCIAL PAR SUPERFICIE DES LOGEMENTS 190

TABLEAU N°32 : CLASSES DES REVENUS DES MENAGES DANS LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL 191

TABLEAU N° 33 : REPARTITION DES DEROGATIONS PAR REGION ET PAR SECTEUR D'ACTIVITE PENDANT LA PERIODE 2003 – 2013 193

TABLEAU N°34 : EVOLUTION DU DEFICIT EN LOGEMENT DEPUIS 2002 195

TABLEAU N°35 : NOMBRE DES MENAGES ENQUETES PAR PROJET 200

TABLEAU N°36 : AGE DES CHEFS DE MENAGES DANS LES PROJETS DE LSF ETUDIES (EN 2022) 200

TABLEAU N°37 : PROVENANCE DES ACQUEREURS POUR LES PROJETS ETUDIES 201

TABLEAU N° 38 : CLASSES DE REVENU DES MENAGES DANS LES PROJETS ETUDIES 202

TABLEAU N°39 : MOYENS FINANCIERS MOBILISES POUR L'ACQUISITION DU LOGEMENT SOCIAL 203

TABLEAU N°40 : RESPECT DU DELAI DE LIVRAISON DES APPARTEMENTS PAR PROJET 214

TABLEAU N°41 : DIFFICULTES RENCONTREES PAR LES CM EN RELATION AVEC LA TRANSITION VERS LE NOUVEAU LOGEMENT SOCIAL 216

TABLEAU N°42 : MOYENNE DES FRAIS ENGAGES POUR ENTRETENIR LES ESPACES COMMUNS DANS LES CINQ DERNIERES ANNEES 220

TABLEAU N°43 : STRATIFICATION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE SELON LEUR CATEGORIE 223

TABLEAU N°44 : EVOLUTION DE LA DISTANCE MOYENNE DE PARCOURS DOMICILE-TRAVAIL DES MENAGES AVEC LA TRANSITION VERS LES PROJETS DES LSF PAR PROJET ETUDIE 235

TABLEAU N°45 : EVOLUTION DU TEMPS MOYEN DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES MENAGES AVEC LA TRANSITION VERS LES PROJETS DES LSF PAR PROJET ETUDIE 236

TABLEAU N°46 : STATUT D'OCCUPATION DES MENAGES ENQUETES 247

TABLEAU N°47 : ANCIENNETE DES MENAGES ENQUETES DANS LE LOGEMENT 248

TABLEAU N°48 : STATUT MATRIMONIAL DES MENAGES ENQUETES PAR PROJET ETUDIE 250

TABLEAU N°49 : DISTRIBUTION DES MENAGES ENQUETES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS 251

TABLEAU N°50 : MOYENNE DES FRAIS ENGAGES POUR RENDRE LE LOGEMENT HABITABLE AU COURS DE LA PREMIERE ANNEE DE SON ACQUISITION 259

TABLEAU N°51 : EVOLUTION DU NOMBRE DE MESURES FISCALES EN FAVEUR DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE 281

TABLEAU N°52 : EVOLUTION DU MONTANT DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ... 284

TABLEAU N°53 : EVOLUTION DU MONTANT DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DANS LE LSF 288

TABLEAU N°54 : EVOLUTION DU MONTANT DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DES MENAGES-ACQUEREURS DES LSF 292

TABLEAU N°55 : EVOLUTION DES DEPENSES FISCALES ACCORDEES PROMOTEURS IMMOBILIERS ET AUX MENAGES-ACQUEREURS EN MATIERE DE LOGEMENTS SOCIAUX FORMELS ENTRE 2003 ET 2021 295

TABLEAU N°56 : LES TRAVAUX DE VIABILISATION PAR UNITE LOGEMENT 303

TABLEAU N°57 : COMPARAISON DES BESOINS EN PRINCIPAUX MATERIAUX DE CONSTRUCTION PAR METRE CARRE COUVERT ET PAR APPARTEMENT ENTRE LES PROJETS ETUDIES ET LE RAPPORT DE LA FNPI 303

TABLEAU N°58 : COUT DE CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT DE LOGEMENT SOCIAL SELON LA FNPI.....304

TABLEAU N°59 : TERMINOLOGIE EMPLOYEE EN ETUDE DES PRIX ET ETABLISSEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EN BTP.....314

TABLEAU N°60 : CONTENANCE DES PARTIES ETUDIEES DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL PAR PROJET 320

TABLEAU N°61 : SURFACE MOYENNE PLANCHER PAR LOGEMENT SOCIAL FORMEL PAR PROJET ETUDIE 320

TABLEAU N°62 : QUOTE-PART DE TERRAIN PAR UNITE DE LSF ET PAR PROJET ETUDIE EN DHS 321

TABLEAU N°63 : COMPARAISON DE LA QUOTE-PART DE LA CHARGE FONCIERE DU TERRAIN PAR M^2 COUVERT HABITABLE PAR PROJET 323

TABLEAU N°64 : COUT DE VIABILISATION DU TERRAIN RAPPORTE AU M^2 COUVERT DE LSF PAR PROJET.....324

TABLEAU N°65 : PART DES TRAVAUX GO ET SO DANS LE COUT DU M^2 COUVERT D'UN LSF PAR PROJET.....325

TABLEAU N°66 : LES POURCENTAGES DES FC, FOP ET FG PAR PROJET (EN FONCTION DU DS) 327

TABLEAU N°67 : DS, CD ET CR DE CONSTRUCTION D'UN M^2 COUVERT DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL PAR PROJET ETUDIE.....328

TABLEAU N°68 : CR DE PRODUCTION D'UN METRE CARRE COUVERT D'UN LSF PAR PROJET EN DHS 329

TABLEAU N°69 : CR D'UN APPARTEMENT DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL PAR PROJET ETUDIE 332

TABLEAU N°70 : MARGE BENEFICIAIRE REALISEE PAR APPARTEMENT DE LSF ET PAR PROJET ETUDIE.....334

SOURCE : INSPECTION REGIONALE DE L'HABITAT (RGCBH-KENITRA). 342

TABLEAU N°71 : RATIOS DE LOGEMENTS A L'HECTARE SELON LE TYPE D'HABITAT 348

TABLEAU N°72 : REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENT DES VILLES DE KENITRA ET DE MEHDYA ENTRE 2009-2020 SELON LA VARIANTE TENDANCIELLE 349

TABLEAU N°73 : REPARTITION DES BESOINS RETENUS EN LOGEMENTS DES VILLES DE KENITRA ET MEHDYA ENTRE 2009-2020 SELON LE TYPE DE LOGEMENT 349

TABLEAU N°74 : REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS DANS LES VILLES DE KENITRA ET MEHDYA ENTRE 2009 ET 2020 SELON LE STANDING DES LOGEMENTS 350

TABLEAU N°75 : TRADUCTION DES BESOINS EN LOGEMENTS (POUVANT ETRE SATISFAITS) EN FONCIER URBAIN DES VILLES DE KENITRA ET MEHDYA ENTRE 2009-2020 SELON LE STANDING DE LOGEMENT.....351

TABLEAU N°76 : APERÇU SUR LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE REALISES PAR PROJET ENQUETE DANS L'AIRE DE L'ETUDE.....353

TABLEAU N°77 : CONFRONTATION DU PROJET D'ALLIANCES DARNA A LA GRILLE NORMATIVE DU MHU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE 355

TABLEAU N°78 : CONFRONTATION DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF D'ADDOHA A LA GRILLE NORMATIVE DU MHU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE 363

TABLEAU N°79 : TAUX DE LOGEMENTS INOCCUPES EN TANT QUE LOGEMENT PRINCIPAL PAR PROJET 367

Liste des Cartes

CARTE N° 1 : DELIMITATION DE L'AIRE DE L'ETUDE 30

CARTE N° 2 : IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DES PROJETS ENQUETES 119

CARTE N°3 : SITUATION DU PROJET PATRILOG DE L'ALEM A TETOUANE. 160

CARTE N°4 : SITUATION DU PROJET IBN KHALDOUN A LA ZUN IBN BATTOUTA A GZENAYA – TANGER. 161

CARTE N°5 : SITUATION DU PROJET IMMOBILIER ET TOURISTIQUE D'ALLIANCES DARNA A MEHDYA 163

CARTE N°6 : SITUATION DU LES RESIDENCES DU GOLF ET ATTAISSIR D'ADDOHA A KENITRA 164

CARTE N°7 : SITUATION DU PROJET LES JARDINS D'IFRANE D'ASMAE INVEST. 165

CARTE N° 8 : SITUATION DU PROJET NASSIM AL BAHR VI A KENITRA 167

CARTE N°9 : SITUATION DU PROJET DE LOGEMENT SOCIAL « JNANE ZAHRAE » A AIN ATIQ 168

CARTE N° 10 : SITUATION DU PROJET DE LOGEMENT SOCIAL ET FVIT A LARACHE 170

CARTE N°11 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE PUBLIQUE POUR LES MENAGES DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF D'ADDOHA A KENITRA 223

CARTE N° 12 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE PUBLIQUE POUR LES MENAGES DU PROJET IMMOBILIER ET TOURISTIQUE D'ALLIANCES DANA A MEHDYA 224

CARTE N° 13 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE PUBLIQUE POUR LES MENAGES DU PROJET NASSIM AL BAHR 6 A KENITRA 225

CARTE N° 14 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE PUBLIQUE POUR LES MENAGES DU PROJET JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ 226

CARTE N° 15 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION DANS LE SECTEUR PUBLIC POUR LES MENAGES DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF D'ADDOHA DE KENITRA 227

CARTE N° 16 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION DANS LE SECTEUR PUBLIC POUR LES MENAGES DU PROJET IMMOBILIER ET TOURISTIQUE D'ALLIANCES DARNA DE MEHDYA 228

CARTE N° 17 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION DANS LE SECTEUR PUBLIC POUR LES MENAGES DU PROJET NASSIM AL BAHR 6 A KENITRA 229

CARTE N°18 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION DANS LE SECTEUR PUBLIC POUR LES MENAGES DU PROJET JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ 230

CARTE N° 19 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE ET D'ENSEIGNEMENT DU SECTEUR PRIVE POUR LES MENAGES DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF D'ADDOHA DE KENITRA 231

CARTE N° 20 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE ET D'ENSEIGNEMENT DU SECTEUR PRIVE POUR LES MENAGES DU PROJET IMMOBILIER ET TOURISTIQUE D'ALLIANCES DANA DE MEHDYA 232

CARTE N° 21 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE ET D'ENSEIGNEMENT DU SECTEUR PRIVE POUR LES MENAGES DU PROJET NASSIM AL BAHR 6 A KENITRA 233

CARTE N° 22 : LIEUX DE RECOURS AUX SERVICES DE SANTE ET D'ENSEIGNEMENT DU SECTEUR PRIVE POUR LES MENAGES DU PROJET JNANE AZZAHRAE A AIN ATIQ 234

CARTE N°23 : SITUATION DES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL A 250.000 DHS ACHEVES OU EN COURS DE REALISATION DANS LE GRAND KENITRA, PRESENTES A SM LE ROI MOHAMED VI LE 22/09/2012. 341

CARTE N°24 : SITUATION DES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL A 250.000DHS INSTRUITS DANS LE GRAND KENITRA A FIN 2012 342

CARTE N°25 : SITUATION DES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL FORMEL ACHEVES OU EN COURS DE REALISATION DANS LE GRAND KENITRA EN DECEMBRE 2015 343

CARTE N°26 : PLAN DE MASSE DU PROJET ALLIANCES DARNA (1ERE ET 2EME TRANCHES) 354

CARTE N°27 : PLAN DE MASSE DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF D'ADDOHA 361

Liste des figures

FIGURE N°1 : MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC PAR SECTEUR D'ACTIVITE ENTRE 2002 ET 2013 42

FIGURE N°2 : TERRAINS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT ET TERRES COLLECTIVISTES MOBILISES POUR LA REALISATION DES PROJETS D'HABITAT ENTRE 2002 ET 2013 42

FIGURE N°3 : LES BESOINS ANNUELS MOYENS EN LOGEMENTS URBAINS ENTRE 2000 ET 2014 ET PROJECTIONS ENTRE 2015 ET 2025. 60

FIGURE N° 4 : LES LOGEMENTS SOCIAUX AUTORISES OU EN COURS D'AUTORISATION ET EN CHANTIER PAR REGION ENTRE 2010 ET FIN JUIN 2013 71

FIGURE N° 5 : EVOLUTION DES UNITES ACHEVEES DE RESTRUCTURATION ENTRE 2003 ET 2021 77

FIGURE N° 6 : REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT PAR REGION ENTRE 2006 ET 2009 93

FIGURE N° 7: REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL PAR REGION ENTRE 2006 ET 2009 94

FIGURE N° 8 : DISTRIBUTION DU PARC LOGEMENT PAR REGION AU MAROC EN 2012 95

FIGURE N° 9: REPARTITION DU PARC LOGEMENT SOCIAL FORMEL (A 250 000DHS) AUTORISE PAR REGION DEPUIS 2010 A FIN FEVRIER 2015 96

FIGURE N°11 : EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DU BPE AU MAROC ENTRE 2000 ET 2015 EN MILLIERS DE METRES CUBES 105

FIGURE N°12 : TAUX DE PENETRATION DU BPE DANS LE BETON TOTAL AU MAROC ENTRE 2000 ET 2015 105

FIGURE N°13 : LA PRODUCTION DANS LE CADRE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS ET GGP PRIVES 115

FIGURE N°14 : LA PRODUCTION DANS LE CADRE LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE 116

FIGURE N° 15 : LA PRODUCTION DANS LE CADRE DE L'AUTO-CONSTRUCTION 117

FIGURE N° 15 : LES PRINCIPALES PHASES DU PROCESSUS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL 125

FIGURE N°16 : PARCOURS ADMINISTRATIF POUR UN PROMOTEUR IMMOBILIER POUR L'OCTROI DE L'AUTORISATION DE LOTIR POUR SON PROJET DE LSF 145

FIGURE N° 17 : PARCOURS ADMINISTRATIF POUR UN PROMOTEUR IMMOBILIER POUR L'OCTROI DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE 147

FIGURE N°18 : PROCESSUS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAL FORMEL PAR LES GGP PUBLICS 150

FIGURE N°19 : PROCESSUS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAL FORMEL POUR LES GGP PRIVES 151

FIGURE N°20 : PROCESSUS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAL POUR UN PMP 153

FIGURE N°21 : NOMBRE DE PIECES DEMANDEES PAR DIFFERENTES CATEGORIES DE LOGEMENTS 186

FIGURE N°22 : MODE DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS PAR MILIEU ET PAR REGION 187

FIGURE N°23 : EVOLUTION DES PARTS DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE PAR TYPE D'IMPOT 286

FIGURE N°24 : EVOLUTION DES PARTS DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DANS CEUX DEDIEES A L'ACTIVITE IMMOBILIERE PAR TYPE D'IMPOT 290

FIGURE N°25 : EVOLUTION DES PARTS DES DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DES MENAGES-ACQUEREURS DES LSF PAR TYPE D'IMPOT ENTRE 2003 ET 2021 294

FIGURE N°26 : LES CATEGORIES DE FRAIS ENTRANT DANS LA PRODUCTION D'UN OE 315

Liste des images

IMAGE N°1 : QUELQUES PHOTOS DES PANNEAUX PUBLICITAIRES AFFICHANT DES REDUCTIONS SUR LES PRIX DE VENTE DES LSF DANS LES PROJETS D'ADDOHA A KENITRA ET ALLIANCE DANA A MEHDYA. 159

IMAGE N°2 : VUE PANORAMIQUE DU PROJET NASSIM AL BAHR 6 369

IMAGES N°3 ; 4 ET 5 : QUELQUES PHOTOS DU PROJET IMMOBILIER ET TOURISTIQUE D'ALLIANCES DARNA A MEHDYA. 419

IMAGES N°6 ; 7 ET 8 : PHOTOS DU PROJET LES RESIDENCES DU GOLF ET ATTAISSIR D' ADDOHA A KENITRA 420

IMAGES N°9 ; 10 ET 11 : PHOTOS DU PROJET NASSIM AL BAHR 6 A KENITRA 421

IMAGES N° 12 ; 13 ET 14 : PHOTOS DU PROJET « JNANE ZAHRAE » A AIN ATIQ 422

IMAGES N° 15 ET 16 : PHOTOS DU PROJET PATRILOG DE L'ALEM A TETOUANE. 423

IMAGES N°17 ET 18 : PHOTOS DU PROJET D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL IBN KHALDOUN A GZENAYA – TANGER. 424

IMAGES N° 19 ; 20 ET 21 : PHOTOS DU PROJET LES JARDINS D'IFRANE D'ASMAE INVEST. 425

IMAGES N° 22 ; 23 ET 24 : PHOTOS DU PROJET DE LOGEMENT SOCIAL ET FAIBLE VALEUR 426

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

(Par ordre alphabétique des Auteurs)

• Ouvrages de base :

- ALLEMAND S., les paradoxes du développement durable. Le Cavalier Bleu, Paris, 2007
- ALPHANDERY CL., Pour une politique du logement. 1965.
- ASCHER F.: les nouveaux principes de l'urbanisme. L'Aube Poche Essai, Paris, 2001.
- Augé M. et Colleyn J-P., L'anthropologie. Que sais-je ? Editions Chaaraoui. Casablanca. 2017.
- Bachelard G. La formation de l'esprit scientifique. Contribution à une psychanalyse de la connaissance objective Paris : Librairie philosophique J. VRIN, 5e édition, Collection : Bibliothèque des textes philosophiques. 1967.
- BEAUCHARD J.: La bataille du territoire. Mutation spatiale et aménagement du territoire. L'Harmattan, Paris, 2000.
- BERNOUX J.-F. : Mettre en œuvre le développement social territorial : Méthodologie, outils, pratiques. 2ème édition Dunod. Paris. 2005.
- Bertrand A. et ROTH B., la promotion immobilière, construire pour autrui. Presses de l'école nationale des ponts et chaussées. Paris 1997.
- Blanchet A. et Gotman A, l'enquête et ses méthodes- L'entretien, Edition Armand Colin. 2007.
- BOUMAZA N. et al. : villes réelles, villes projetées ; villes maghrébines en fabrication. MAISONNEUVE et LAROSE, Paris, 2006.
- BOURDIEU P., les structures sociales de l'économie. Seuil. Paris. 2000.
- BRESSON M., Les S.D.F.- Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. L'Harmattan.
- BRUCKEL D. L'accès au logement : une exigence citoyenne, un choix politique. Terra nova, la fondation progressiste. 2012.
- BUSQUET Grégory. L'espace politique chez Henri Lefebvre : l'idéologie et l'utopie. UMR LAVUE (Mosaïques), Université Paris Ouest Nanterre.2012.
- CARRIERRE J.P. et Farthing S. : les cités atlantiques : villes périphériques ou métropoles de Demain ? PUBLISUD, Paris, 2000.
- CEREZO B. et al. Le secteur immobilier et le secteur de la construction au Maroc. Septembre 2011.
- CHOAY Françoise, L'urbanisme, utopie et réalité, édition du seuil, Paris, 1965
- COMPAGNAC E. (dir.), les grands groupes de la construction : de nouveaux acteurs urbains, Paris. L'Harmattan. Paris. 1992.
- COURLET C., Territoire et développement économique au Maroc. Le cas des systèmes de production localisés. L'Harmattan. Paris. 2006.
- Crozier, M., Le phénomène bureaucratique, essai sur les tendances bureaucratiques des systèmes d'organisation modernes et sur leurs relations en France avec le système social et culturel. Editions du Seuil. Paris. 1963. P 124.
- CROZIER M. et FRIEDBERG E., L'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective. Editions du Seuil. Paris. 1971.
- CUENNET Stéphane et al., Les politiques de logement en Europe occidentale, l'évolution récente des politiques publiques, l'aide aux constructeurs d'utilité publique. Institut de recherche sur l'environnement construit. Lausanne. 1998.

- DE COURSON J., La prospective des territoires. Collection du CERTU. Paris. 1999.
- DE MIRAS C. (dir.), Intégration à la ville et services urbains au Maroc. INAU & IRD. Tanger 2003.
- DE MOROGUES P. et Bigot M. S., De la misère des ouvriers et de la marche à suivre pour y remédier. Paris, 1832.
- Loubet Del Bayle J.L., Introduction aux méthodes des sciences sociales, Edition Edouard Privat.1978.
- DRIANT J-C., la connaissance des marchés locaux de l'habitat: les principales sources d'information existants et leurs limites d'utilisation, ANAH, 2005.
- DUMONT G.F. : l'aménagement du territoire : objectifs, acteurs, modalités. EDITIONS D'ORGANISATION, 1994.
- Durkheim É., Les Règles de la méthode sociologique. Librairie Felix Alcan. Paris. 1885.
- ECKERT D., Evaluation et prospective des territoires, Edition DF, Paris, 1996.
- IRAKI A., Des notables du makhzen à l'épreuve de la ''gouvernance''. L'HARMATTAN-INAU. Rabat. 2002.
- ENGELS E., la question du logement, Editions sociales, Paris. 1969.
- FILLOUX J-C. (dir.), analyse d'un récit de vie. Presses universitaires de France. Paris. 2005.
- FREUND J., Max Weber, Philosophes. Presses universitaires de France. Paris. 1969.
- FROMMES B.: Le logement dans son environnement. Luxembourg. 1980.
- GOFFMAN E, La mise en scène de la vie quotidienne, La présentation de soi, Tome1, Ed de Minuit, 1973
- GUMUCHIAN H., et al. : les acteurs, ces oublies du territoire, Anthropos- Economica. Paris. avril 2003.
- HALL. E. T., la dimension cachée. Editions du Seuil. Paris. 1971.
- HÄUSSERMANN Hartmut, et SIEBEL Walter, (dirs). La ville et l'espace local - les analyses sociologiques, les hameaux de cureton, la maison d'édition Centaurus, 1991.
- INGALLINA P.: Le projet urbain. Presses Universitaires de France, Paris, 2001.
- JOIN-LAMBERT M.-T., Politiques sociales, Première partie, Presses de la Fondation nationale des Sciences Politiques & Dalloz, 1994.
- KASSOU A. et SOUAMI T., Professionnels de l'urbanisme, le puzzle Marocain. In .Claude DE MIRAS(dir.), Intégration à la ville et services urbains au Maroc, Rabat, INAU, 2005.
- LARCENEUX F.. J'habite donc je suis. Etudes foncières, Compagnie d'édition foncière, 2011.
- MARINOT Laurent. Regards sur l'accession sociale à la propriété. Imprimerie TPI, France. 2015.
- LAVENU M. et MATAOUCHEK V.. Dictionnaire d'Architecture. Edition Jean-Paul Gisserot.
- LE TELLIER J. et IRAKI A. (dir.), habitat social au Maghreb et au Sénégal, gouvernance urbaine et participation en question,Paris, l'Harmattan, 2009.
- LEFEBVRE M-P., politiques publiques de l'habitat et acteurs locaux. In la ville et l'urbain, l'état des savoir, Thierry Paquot, Michel Lussault, Sophie Body-Gendrot (dir.),Paris, la découverte, 2000.
- LEHZAM A. , Le logement urbain au Maroc, les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location, Imprimerie Toumi, Rabat, Mars 1994.
- LEHZAM A. et Jaidi L. : L'accès au sol Urbain au Maroc, 2001.

- LEHZAM A., L'enjeu foncier pour le développement d'une offre de logement abordable au Maroc. Rapport de la Banque Mondiale. Mai 2015.
- LEHZAM A., Le logement urbain au Maroc, les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location, Imprimerie Toumi, Rabat, Mars 1994.
- LEMAIGNAN C. et GUESNIER B. : Connaissance, Solidarité, Création, Le cercle d'or des territoires, L'Harmattan. Paris, 2006.
- LEVY-VROELANT Claire, VANONI Didier, « Le mal-logement est-il soluble dans le logement social ? De l'émergence de la demande au refus d'attribution », Informations sociales, 4/2014 (n° 184), p. 92-102.
- LONDON J., Le peuple de l'abîme, in, magazine socialiste mensuel "Wilhire's", de mars 1904 à Janvier 1904. Édité en volume par MACMILLAN, New York, 1903.
- M. VINCENT et M. RAYON (dir.), Economie de la construction au Maroc. Rabat Salé et Marrakech. L'Harmattan. Paris. 1987
- MARSHALL Thomas Humphrey, Social Policy in the Twentieth Century, 1965.
- MAUPU J.-L. : ville creuse pour un urbanisme durable : Nouvel agencement des circulations et des lieux, le Harmattan, Paris, 2006.
- MONTAGNE Robert, Naissance du prolétariat marocain. Enquête collective. Paris. 1948-1950.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. : Enquête, mode d'emploi, techniques et collecte de données, dans les études socioéconomiques. 1998.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. : habiter la ville marocaine. Edition l'Harmattan. Paris. 1997.
- PANERIE P. (dir.), Analyse Urbaine. Parenthèses, Marseille, 1999.
- PERETZ H., les méthodes en sociologie de l'observation. Editions la découverte. Paris 2004.
- Paugman S. (dir.), les 100 mots de la sociologie. Que sais-je ? Editions Chaaraoui. Casablanca. 2017.
- PRETECEILLE E, Ségrégations urbaines, société contemporaine, n°22-23,1995.
- Rachik H., devenir anthropologue chez soi. Interpréter sa propre culture. Editions la croisée des chemins. Casablanca. 2021.
- Rachik H., Le proche et le lointain. Un siècle d'anthropologie au Maroc, éditions parenthèses / m m s h. 2012.
- SERHANE A., le financement de l'habitat social au Maroc, Casablanca, EDIT CONSULTING, 2003.
- TAGMEOUATI N. L., Le foncier : Autopsie du prix et de l'échange : le cas de la ville de Fès. Casablanca. Wallada, 1994.
- TOPALOV C., le logement en France : histoire d'une marchandise impossible. Paris, Presses de la Fondation nationale des Sciences Politiques, 1987.
- TOUSSAINT J.-Y. et Zimmermann M. (Sous la dir. de): projet Urbain : Ménager les gens, aménager la ville. Pierre Mardaga, Sprimont, 1998.
- VELTZ P., Des territoires pour apprendre et innover. L'Aube, Tour d'Aigues, 1994.
- VILLERME L-R., Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie. JULES RENOUARD ET G', LIBRAIRES. Paris. 1840.
- VINCENT M. et RAYONM. (dir), ''Economie de la construction au Maroc- Rabat Salé et Marrakech, L'Harmattan, 1987.
- WIDLOECHER Yves et CUSANT David, Manuel de l'Etude des prix, Entreprises de BTP. Groupe Eyrolles, 2012.

• Thèses de doctorat et mémoires

- A. LEHZAM, La question du logement urbain au Maroc (1960-1992). LYON .Juin 1993.
- EFFINA D., Marche immobilier résidentiel et investissements directs étrangers : cas du Maroc. Thèse de doctorat, FSJES. Rabat-Souissi. 2011.
- ES-SELLAK Nada, Dérogations en urbanisme et rapports de pouvoirs au Maroc. Cas de la ville de Fès. Thèse de Doctorat. INAU 2016.
- KADIRI HASSANI YAMANI Abdelkader. Gestion intégrée des risques et optimisation de la performance d'une entreprise de construction. Thèse professionnelle pour l'obtention de l'Exécutive MBA. ISCAE, 2011.
- KARIMI M., Diagnostic stratégique du territoire : quel projet de territoire pour une commune littorale satellisée ? cas de la Commune urbaine de Mehdya. Mémoire pour l'obtention du DES en aménagement du territoire et urbanisme. INAU, RABAT, Juin 2010.
- LOUBARIS B.N.: Sidi Taibi, une bombe à retardement. ENA, Rabat, 2002.
- TAGMEOUATI N-L., La propriété foncière urbaine à Fès : réflexion méthodologique, 1988.
- TOPALOV C., Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible. Paris, Presses de la Fondation nationale des Sciences Politiques, 1987.

• Rapports Administratifs, Publications et Etudes :

- AFD, Les interactions entre formes urbaines et transport dans la perspective d'un développement urbain soutenable -Table ronde des 10 et 11 juin 2010.
- AL OMRANE RABAT. Etude de marché et de positionnement stratégique des opérations de la SOCIETE AL OMRANE RABAT. Par HeadLink conseil en Immobilier, Décembre 2015.
- AMRANE M.. Le Logement Social en Algérie - les objectifs et les moyens de production. Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister en Urbanisme. .....
- BABEAU A., Patrimoine, logement, épargne et cycle de vie. In: Jacques BRUN, Catherine BONVALET, Marion SEGAUD (dir.), Logement et Habitat: l'état des savoir. Paris, la découverte, 1998, p.177-185, (p.184).
- Bahi H. et ALAMI M.H. : urbanisation et gestion urbaine au Maroc. Impression Toumi, Rabat, 1992.
- Bank Al Maghrib, Rapport annuel sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit. Exercice 2012
- CCDH, le droit au développement au Maroc entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels et Objectifs du Millénaire pour le Développement. Fiche 2 : le secteur de l'habitat et le droit au logement. RABAT 2010.
- CDG, le secteur immobilier marocain : état des lieux, enjeux et perspectives, Documents de travail. 2010.
- CESE, Rapport annuel 2013.
- CESE. L'étude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme. Saisine n° 11/ 2014.
- Conseil de la Concurrence Rapport de 2013.

- Conseil de la Concurrence, Rapport 2013
- Cour des comptes. Rapport annuel au titre de l'année 2014.
- COURGEAU D.. Relations entre cycle de vie et migrations. Population, in Persée.1984.
- Crédit du Maroc, Bilan Annuel Marché d'Actions. 2012.
- Eurostat, Statistics explained. Statistiques sur le logement. Données extraites en février 2017.
- FNPI, Etude sur la Dépense Fiscale et le Logement Social. Invest Conseil, Saaidi & Hdid Consultants et Accounting & Auditing, Management, Consulting, Tax & Advisory services.2012
- GHANNAM F., Logement social au Maroc. Passer par la case bakchich. La Vie Eco. Publié le 17 mars 2014.
- HARMAK R.. Le logement social dans l'impasse. La vie Eco. 18/10/2015.
- HCP : Caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la région GCBH, 2006.
- HCP : enquête national sur le secteur informel non agricole, Rabat, 1999/2000.
- HCP : projections de la population et des ménages 2004-2030, 2008.
- HCP : Annuaires statistiques du Maroc :2003,2005,2006 et 2008.
- HCP : Maroc des régions 2005 et 2008.
- HCP : Maroc en chiffre2006 , 2008 et 2009.
- HCP : pauvreté, développement humain et développement social au Maroc. Décembre 2005.
- HCP, RGPH 1960-1971-1982-1994-2004 et 2014.
- L'Economiste, Petit miracle pour les matériaux de construction. Edition N°:3631 Le 06/10/2011.
- L'OBSERVATEUR DU MAROC ET D'AFRIQUE. Immobilier , les vrais problèmes, Article de Mounia Kabiri Kettani le 22 juin 2014.
- La VIE éco, Les banques les plus exposées au secteur immobilier. 12.01.2015.
- LEHZAM A., L'enjeu foncier pour le développement d'une offre de logement abordable. In Rapport de la Banque Mondiale 2015.
- LEHZAM A., La politique de logement social au Maroc au cours de la dernière décennie. Troisième rencontre-atelier EGE 14 Avril 2015
- LEHZAM A., Le développement urbain au Maroc : Challenges et Perspectives. IRES, Rabat, Octobre 2012.
- LEHZAM A., Peut-on observer l'évolution de la conjoncture de l'immobilier résidentiel au Maroc ? Séminaire d'actualité de l'immobilier. Casablanca, 18 mai 2012.
- LOUVOT-RUNAVOT C.. Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location. In ÉCONOMIE ET STATISTIQUE N°343, 2001 – 3.
- MATEUH, L'habitat social au Maroc : Problématique et stratégie d'intervention. Novembre 1999.
- MEF, Crise internationale, Dossier Construction / Immobilier. Scenarii d'impact sur le Maroc et réponses stratégiques possibles. Cabinet McKinsey, 15 Septembre 2009.

- MEF, de la Privatisation et du tourisme, Département de la politique économique générale. Les politiques sociales au Maroc Etat des lieux. Septembre 2002.
- MEF, DGI de Kenitra. Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de Kenitra. Juillet 2015.
- MEF, Direction des Etudes et des Prévisions Financières. Note de conjoncture. Mars 2016.
- MEF, direction des études et des prévisions financières: Tableau de bord social, juillet 2013.
- MEF, Direction Générale des Impôts. Rapports sur les Dépenses fiscales. 2005-2022.
- MEF, note de présentation du Projet de loi de Finances pour l'année budgétaire 2015.
- MEF, Projet de loi de Finances pour l'année budgétaire 2015, Octobre 2014
- MEF, projet de loi des finances 2013 et 2014, rapport sur les comptes spéciaux de trésor.
- MEF, Rapports annuel Damane Assakane 2012 et 2014.
- MEF. ALMALIYA, loi des finances 2008. Spécial n°5.
- MEHYAOUI M., Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale. Faculté des Sciences Juridiques Économiques et Sociales Université M. Premier Oujda, Maroc septembre 2014.
- MHPV, Bilan 2012-2016. Synthèse. Septembre 2016.
- MHPV, Direction de la Promotion Immobilière. Tableau de bord du secteur de l'Immobilier 2011. Janvier 2013.
- MHPV, DPI. Enquête Logement 2012, MARSULT INFO / UPEA. 2015.
- MHPV, DPI. Etude relative à l'enquête nationale sur la demande en habitat. Rapport de synthèse 2016.
- MHPV, DPI. Etude relative à l'enquête nationale sur la demande en habitat. Rapport de synthèse. Mars 2016.
- MHPV, note de conjoncture immobilière septembre. 2012, et Principaux indicateurs du secteur BTP .Février 2014.
- MHPV, Principaux indicateurs du secteur Immobilier. 2014-2022.
- MHU. DGUA, DU. Étude relative aux normes urbaines des équipements collectifs. Rapport final. Par S.U.D Juin 2005.
- MHUAE, Actualisation de la balance économique liant la promotion immobilière à l'économie nationale.2011.
- MHUAE, DAT. Les Bassins de Vie Economiques Comme Approche de Développement Territorial. Eléments méthodologiques. Octobre 2008.
- MHUAE, DPI, La balance économique liant le secteur de la promotion immobilière à l'économie nationale. 2010.
- MHUAE, Immobilier 2020, Eléments de prospective. Rapport du Cabinet d'Ernest &Young Juillet 2009.
- MHUAE, le fonds de solidarité habitat, bilan de l'année 2010 et projet de loi des finances 2013 et 2014.
- MHUAE, Secrétariat Général, Direction de la Promotion Immobilière. Restitution des résultats de l'étude sur l'évaluation du programme de 200.000 logements et des programmes

conventionnés dans le cadre de l'article 19. B.E.T. AYAD ETUDES Rabat – Mars 2008.

- MHUAE, tableau de bord du secteur, 2008.
- MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase1 : diagnostic du secteur immobilier résidentiel durant les dix dernières années. Par, EG2S Group. Mars 2009.
- MHUAE. Etude sur les perspectives du secteur de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020, relative à la région GCBH. Phase 2 : Perspectives à l'horizon 2020. Par, EG2S Group. Mai 2010.
- MHUAE. Habitat, Urbanisme et Aménagement de l'Espace 2003-2011, secteur en mouvement. Novembre 2011.
- MHUAE. Principaux indicateurs du secteur (Aôut 2013),
- MHUPV, Conférence internationale, Sortir des bidonvilles, un défi mondial pour 2020. Rapport National Résorption des Bidonvilles : L'expérience MAROCAINE. Novembre 2012.
- MHUPV, IRGCBH, Bilan de la Mise en œuvre du Nouveau Dispositif de relance de l'Habitat Social dans la Région du Gharb Chrarda Beni Hssen. DECEMBRE 2012.
- MHUPV, note de conjoncture immobilière septembre. 2012, et Principaux indicateurs du secteur BTP .Février 2014.
- MHUPV, présentation du projet de budget sectoriel du ministère 2013.
- MILBERT Isabelle. Politiques publiques et logement du plus grand nombre en Inde. In: Tiers-Monde, tome 29, n°116, 1988. Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde. pp. 1183-1194.
- Ministère de l'Economie et des Finances, Direction Générale des Impôts : Rapports annuels sur les Dépenses Fiscales. Entre les année 2006 et 2016.
- Ministère des finances Département de l'Economie, des Finances et de la Privatisation, Les politiques sociales au Maroc, Etat des lieux. Septembre 2002.
- Ministre des Finances et de la Privatisation, Direction Générales des Impôts. Rapport : Dépenses Fiscales. Octobre 2005.
- NKUINA C.. Le logement social comme levier de revitalisation des espaces urbains : Approche compréhensive et évaluation critique en rapprochement avec la ville de Douala au Cameroun. In HAL Archives-Ouvertes. 2016
- ONU-HABITAT, Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains. Mission d'appui, Evaluation du programme national VSB, propositions pour en accroître les performances - Rabat –Juillet 2011.
- Rapport du cinquantenaire : le Maroc possible, une offre de débat pour une ambition collective. Edition maghrébine. Casablanca, 2006.
- Schéma Directeur d'Aménagement du grand Kenitra, Rapport Analyse – Diagnostic. 2009.
- Schéma Directeur d'Aménagement du grand Kenitra, Rapport orientations stratégiques. 2009.
- Schéma Directeur d'Aménagement du grand Kenitra, Rapport pour les délibérations communales. 2009.
- TOUTAIN Olivier et RACHMUHL Virginie, pour AFD, Evaluation et impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc. Janvier 2014.

- UBIFRANCE, Fiche Marché, le BTP au Maroc, 2014

Lois, Décrets et circulaires

- Béton Armé aux Etats Limites (BAEL). 91 révisé en 99.
- CCAG-T. Cahier des Clauses Administratif Générales –Travaux, 2016.
- Code des marchés publics 2013,
- Dahir N° 1.03.60 du 10 Rabiï I 1424 (12 mai 2003), BO N° 5118 du 19 Juin 2003, promulguant la loi n° 12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement et son Décret n° 2-04-563 du 4/11/2008 relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des EIE
- Loi 12-90, relative à l'urbanisme. 17 Juin 1992.
- Loi 25-90, relative aux lotissements, Morcellement et groupes d'habitation.17 Juin 1992.
- Loi n° 27-03 portant transformation des Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction en sociétés anonymes régionales dénommées "Al Omrane" promulguée par le dahir n° 1-07-50 du 28 rabii I 1428 (17 avril 2007).
- MEF. Projet de loi des finances 2015. Rapport économique et financier.
- MEF, Loi des finances 1999/2000- 2022.

Webographie

- www.boursenews.com.
- www.certu.fr.
- www.hcp.ma.
- www.mhpv.gov.ma.
- http://www.maghrebemergent.com.
- www.wikimapia.com.
- www.wikimapia.org.

Annexes

<u>Annexe N°1</u> : Evolution des circulaires de dérogations en matière d'urbanisme

Evolution des circulaires de dérogations

Les dispositions des circulaires de dérogations en matière d'urbanisme, ont connu une évolution en ce qui concerne le siège de la commission ad-hoc que des prérogatives qui lui sont assignées. Les principales phases de cette évolution sont:

a) **La 1ère circulaire n° 254 de 1999 :** a instauré une commission ad-hoc au niveau du Ministère pour délivrer les dérogations aux projets d'investissement. Mais vu le nombre croissant des dossiers, la commission ad-hoc centrale s'est vue très vite débordée par le nombre important des demandes en la matière.

b) **Le 2ème circulaire n° 622 de 2001 :** qui a procédé à la décentralisation des travaux de cette commission au niveau régional, et a placé la commission sous la présidence de l'inspecteur régional de l'urbanisme. La commission ad-hoc centrale ne serait saisie qu'au sujet des grands projets d'investissement ne faisant pas l'objet de consensus au niveau régional.

c) **La 3ème circulaire n°3020/27 de 2003 :**c'est une circulaire conjointe du Ministère chargé de l'Urbanisme et du Ministère de l'intérieur, les deux principaux prescripteurs en matière de gestion urbaine. Ainsi, cette circulaire a institué la création d'une commission régionale de dérogation chargée de l'étude des demandes de dérogation en matière d'urbanisme. Cette commission, présidée par le Wali de la région, est composée du Gouverneur, du Directeur du Centre Régional de l'Investissement, du Président de la Commune, du Directeur de l'Agence Urbaine et du responsable régional de l'administration concernée par l'investissement. Les décisions d'octroi des dérogations se font à l'unanimité des membres de la commission. L'application de la circulaire sur la période 2003-2010 a engendré certaines dérives, notamment la spéculation foncière, la réalisation d'autres projets sur les terrains réservés aux équipements publics et sur les terrains à haut potentiel agricole.

d) **La 4ème circulaire, n°10098/31 en 2010** : en vue de verrouiller d'avantage la procédure en la rendant nominative. Cette circulaire stipule fermement qu'aucune dérogation ne portera sur les terrains destinés aux équipements publics, aux espaces verts, aux voies d'aménagement, aux périmètres irrigués, aux zones inondables ou à risques et aux zones à protéger. Par ailleurs cette circulaire a clarifié les critères d'éligibilité des projets en les limitant aux projets d'investissement à caractère touristique, industriel, artisanal et de services, les projets d'habitat social ainsi que les opérations de lutte contre l'habitat insalubre.

Annexe N°2 : Images des projets enquêtés en relation avec le mode de production des Logements Sociaux Formels

Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.

Images N°3 ; 4 et 5 : quelques photos du Projet Immobilier et Touristique d'Alliances Darna à Mehdya.



Source : Photos prises lors des enquêtes terrain

Projet les Résidences du Golf et Attaissir d'ADDOHA à Kenitra

Images N°6 ; 7 et 8 : photos du projet les Résidences du Golf et Attaissir d' ADDOHA à Kenitra





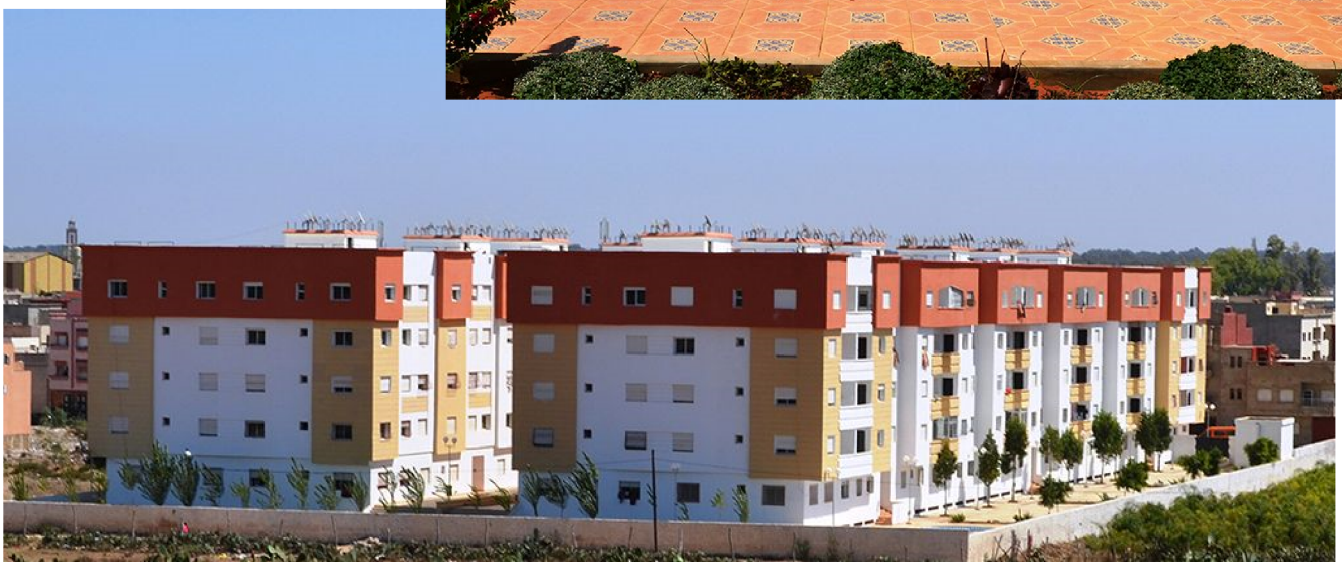
Source : Photos prises lors des enquêtes terrain.

Projet Nassim AL Bahr 6 à Kenitra

Images N°9 ; 10 et 11 : photos du Projet Nassim AL Bahr 6 à Kenitra







Source : Photos prises lors de l'enquête terrain.

Images N° 12 ; 13 et 14 : photos du Projet « JNANE ZAHRAE » à Ain Atiq



Une vue sur la route menant à TAMESNA, à gauche de laquelle se trouve le projet.

Source : prise lors des enquêtes terrain.



Une vue panoramique montrant les immeubles de logements sociaux à 250.000 DHS du projet.



Source : entreprise chargée de la construction du projet.

.

Projet PATRILOG de l'ALEM à TETOUANE.

Images N° 15 et 16 : photos du Projet PATRILOG de l'ALEM à Tétouane.



Source : entreprise chargée de la construction du projet.



Source : Prise lors de la visite de terrain.

Projet d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN à Gzenaya – Tanger.

Images N°17 et 18 : photos du projet d'un ensemble résidentiel IBN KHALDOUN à Gzenaya – Tanger.



Source : entreprise chargée de la construction du projet.



Source : entreprise chargée de la construction du projet.

Images N° 19 ; 20 et 21 : photos du Projet les Jardins d'Ifrane d'ASMAE Invest.





Source : entreprise chargée de la construction du projet.



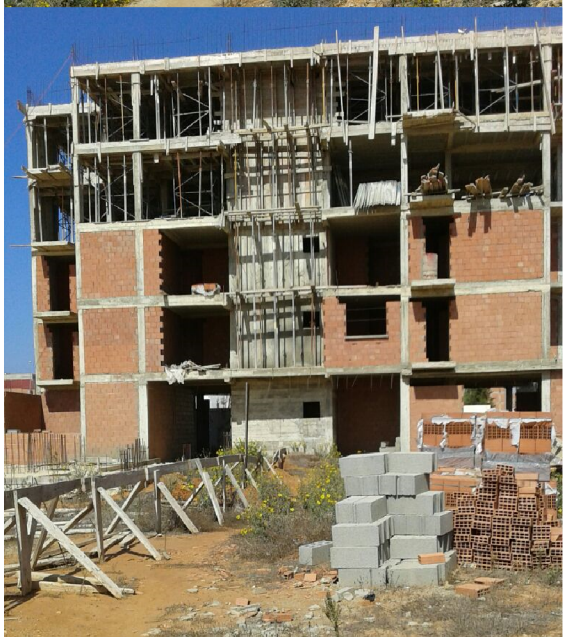
Projet de logement social et Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) à Larache

Images N° 22 ; 23 et 24 : photos du Projet de logement social et Faible Valeur

.









Source : entreprise chargée de la construction du projet.

<u>Annexe N°3</u> : Guide d'entretien- Promoteur Immobilier

Enquête : Promotion Immobilière dans le logement social

Guide d'entretien- Promoteur Immobilier

I/ Identification du Promoteur :

N° Référence : ……	**Date ……**	**Lieu de l'enquête :** …..……	
Nom de la société		**Date de création**	
Personne enquêtée:……		**Qualité:** ……	

II/ Parcours personnel (de la personne enquêtée) :

1. Formation de base :

……..
……..

2. Expérience professionnelle :

……..
……..
……..

III/ Données Statistiques sur les projets antérieurs :

Début	**Premier projet réalisé en LS: ……**	
	Localisation: ……..	
	Date: ……	
Production	**Nombre de projets de logement social réalisé:**	
Prog. 200000 Logement 200 000 DHS	**Nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre du programme 200 000 logements à 200 000 DHS**	
	Prix d'acquisition moyen de terrain	
	Prix de vente moyen de logement (recherche d'existence de rabais ou noir)	
LS à 250 000 DHS	**Nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre du programme 250 000 DHS**	
	Prix d'acquisition moyen de terrain	
	Prix de vente moyen de logement (recherche d'existence de rabais ou noir)	
LS à 140 000 DHS	**Nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre du programme 140 000 DHS**	
	Prix d'acquisition moyen de terrain	
	Prix de vente moyen de logement (recherche d'existence de rabais)	

IV/ Données Statistiques sur le Projet : Production, financement et Main d'œuvre

4.1. Production

Nature du terrain		**Nombre d'unités de logement dans le projet**	
Nombre d'unités de logement social dans le projet		**Prix d'acquisition moyen du terrain**	
Prix de vente moyen de logement social		**Cout de revient du m² couvert TTC**	

4.2. Financement :

Par des fonds propres ☐☐

Part des avances ☐☐

Part des crédits bancaires ☐☐

4.3. Relation avec la Main d'œuvre :

4.3.1. Comment vous recrutez la main d'œuvre dont vous avez besoins pour vos projets, notamment le projet en cours?

Main d'œuvre de l'entreprise: ☐ %: ☐☐

Main d'œuvre de sous-traitants: ☐ %: ☐☐

Mains d'œuvre Tâcherons -Mâallem recrutée au besoin: %:

Autres: …… %:

4.3.2. Sont-ils déclarés à la CNSS?

Oui Non Partiellement

Nombre d'ouvriers sur ce chantier déclarés à la CNSS: Ou %:

V/ Parcours du Promoteur dans le métier et appréciation sur le secteur:

1. Pourquoi vous vous intéressez à ce secteur d'activité?

……
…..
……
…..
……
…..

2. Recours à la dérogation : Oui Non
3. Délai pour avoir la dérogation : Mois
4. Délai pour avoir les autorisations de lotir et de construire ?

   Autorisation de lotir mois

   Autorisation de construire mois
5. Quels sont les problèmes que vous avez rencontrés lors de votre première expérience dans le logement social ?

……..
……..
……..
……..
……..

6. Quelles appréciations avez-vous sur les politiques publiques en matière d'habitat social ?

……..
……..
……..

7. Quelles appréciations avez-vous sur la production de logement social à Kenitra ?

……..
……..
……..
……..

8. Que pensez-vous de l'offre en habitat social sous sa forme actuelle. Ce logement répond–il vraiment aux besoins des couches cibles ?

Oui Non Si non, que proposez-vous pour améliorer l'attractivité de ce type de produit et répondre aux attentes des couches cibles ?

……
……..
……..

9. Quel est le profil des acquéreurs des logements sociaux que vous produisez en %?

Originaires de Kenitra Hors Kenitra MRE

10. Quelle est votre appréciation sur le système bancaire dans le financement de la production du logement social?

……..
……..
……..

11. Avez-vous des projets pour le parc locatif?

Oui Non

Justifiez votre réponse ,…….

……..

V/ Filière de production du logement social :

Sous quelle forme vous produisez votre logement social ?

Promotion - Constructeur Sous-traitance

Passation de marchés avec des entreprises de construction

Sous-traitance à des Tacherons Mâallem

Annexe N°4 : Guide d'entretien : entreprise de construction

Guide d'entretien : entreprise de construction

1/ Identification de l'Entreprise :

N° Référence : ……	**Date ……**	**Lieu de l'enquête :** ……..……	
Nom de la société		**Date de création**	
Personne enquêtée:……		**Qualité:** ……	

2/ Parcours personnel (de la personne enquêtée):

3. Formation de base:

……..
……..
……..

4. Expérience professionnelle:

……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..

3/ Données Statistiques sur les projets antérieures:

	Premier projet réalisé en LS: ……	
	Localisation: ……	
	Date: ……	
	Nombre de projets de logement social réalisé:	
	Prix de réalisation de revient du mètre carré couvert moyen (GO)	
	Prix de réalisation de revient du mètre carré couvert moyen (SO)	
	Prix de réalisation de revient du mètre carré couvert moyen (GO+SO)	
	Prix de vente du mètre carré couvert moyen (GO+SO)	

4/ Données Statistiques sur le Projet objet de l'étude:

Nombre d'unités de logement dans le projet dont vous avez la responsabilité de construction			
Nombre d'unités de logement social dans le projet à construire		**Prix de vente moyen du m^2 de logement couvert au promoteur**	

5/Relation avec la Main d'œuvre:

5.1. Comment vous recrutez la main d'œuvre dont vous avez besoins pour vos projet, notamment le projet en cours?

Main d'œuvre de l'entreprise: %:

Main d'œuvre de sous-traitants: %:

Mains d'œuvre Tâcherons -Maallem recrutée au besoin: %:

Autres: …… %:

5.2. Sont-ils déclarés à la CNSS?

Oui Non Partiellement

Nombre d'ouvriers sur ce chantier déclarés à la CNSS: Ou %:

6/ Parcours de l'entreprise dans le métier et appréciation sur le secteur:

12. Pourquoi vous vous intéressez à ce secteur de logement social?

……..

……..

13. Quels sont les problèmes qui vous avez rencontrés lors de votre première expérience dans le logement social ?

……..

……..

……..

14. Quelles sont les entraves que rencontre une entreprise pour produire du logement social ?

……..

……..

15. Quelles appréciations avez-vous sur la production de logement social dans le grand Kenitra en particulier ?

……..

……..

16. Que pensez-vous de l'offre en logement social sous sa forme actuel (qualité et prix)? Ce logement répond–il vraiment aux besoins des couches cibles?

Oui Non Si non, que proposez-vous pour améliorer l'attractivité de ce type de produit et répondre aux attentes des couches cibles?

……

……..

……..

17. Quelle est votre appréciation sur le système bancaire dans le financement de la production du logement social?

……..

……..

<u>Annexe N°5</u> : Questionnaire à destination des chefs de ménages habitant le logement social formel

Enquête : chef de ménage habitant le logement social

N° Référence : …… **Nom (optionnel)**……	**Date …/…/……**	**Lieu de l'enquête :**…..…….. **Opération**:……

Ce questionnaire vous est adressé pour les besoins de notre étude.

1. SITUATION DE FAMILLE

Chef de Ménage	**CONJOINT**
Titre : M. ☐ Mlle ☐ Mme ☐ Age……..	Titre : M. ☐ Mme ☐ Age…….
Votre situation familiale avant l'acquisition du logement	**Nombre d'enfant avant l'acquisition**
Vous êtes: célibataire☐ mariés ☐ Divorcé ☐ veuf (ve) ☐	Aucun ☐ 1 enfant ☐ 2 enfants ☐ 3 enfants ☐ + de 3 enfants ☐
Votre situation familiale actuellement	**Nombre d'enfant actuellement**
Vous êtes: célibataire☐ mariés ☐ Divorcé ☐ veuf (ve) ☐	Aucun ☐ 1 enfant ☐ 2 enfants ☐ 3 enfants ☐ + de 3 enfants ☐
En cas de sauvegarde de la situation de célibat ou le même nombre d'enfant, citer les raisons: …… …… ……	**Quelle appréciation sur votre satisfaction face à la surface du logement:** …… …… ……
Origine du Chef de Ménage	

2. ENFANT(S) ET AUTRE(S) OCCUPANT(S) DU LOGEMENT

Numéro	**Age**	**Lien de parenté Avec le Chef de Ménage ou son conjoint**
……	____	……
……	____	……
……	____	……
……	____	……
……	____	……

3. ACTIVITE ACTUELLE DES OCCUPANTS MAJEURS (18 ans et plus) DU LOGEMENT				
	Vous exercez un emploi :		Vous n'exercez pas d'emploi	
Cochez une case pour chaque personne	**fonctionnaire**	**artisan, commerçant, profession libérale**	**Personne sans emploi**	**Retraité**
Chef de ménage	☐	☐	☐	☐
Conjoint	☐	☐	☐	☐
Autres adultes vivant au foyer				
.....	☐	☐	☐	☐
.....	☐	☐	☐	☐
.....	☐	☐	☐	☐

4. Le Logement Social: Ancienneté, Acquisition, Classification, Financement et Satisfaction:

4.1. Ancienneté dans le logement social : depuis…….

4.2. <u>Acquisition et classification du logement:</u>

Prix d'acquisition réel du logement:		**Prix du logement déclaré:**	

Classification du logement:

Logement à 200 000 DHS: ☐	Logement à 250 000 DHS:☐	Logement à 140 000 DHS:☐

4.3. Financement:	**4.4. tranche de revenu:**	
Epargne et autres ☐ ..... %	Inférieure à 4000DHS	☐
Emprunt ☐.....%	Entre 4000DHS et 8000DHS	☐
	Supérieure à 8000DHS	☐

4.5. Satisfaction face à la qualité de construction et aux conditions d'habitat

Construction:	Satisfait	☐	Peu Satisfait	☐	Insatisfait ☐
Cadre de vie:	Satisfait	☐	Peu Satisfait	☐	Insatisfait ☐

4.6 Action pour améliorer le cadre de vie:

Problèmes rencontrés dans le LSF : ……

…….

Dépenses pour l'Entretien des espaces communs : …….

Dépenses pour l'Amélioration de l'espace habitable : ……

5. Lieux de recours aux services de base et déplacement domicile-travail:

Santé publique : …….

Enseignement Public :…….

Santé et enseignement privé :…….

Distance Domicile-Travail	Avant :……	Temps de parcours Domicile-Travail	Avant :……
	Après :……		Après :……

6. Autres éléments recueillis du récit de vie

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

<u>Annexe N°6</u> : Modèle de bordereau des prix –détail estimatif d'un projet de logements sociaux formels

Bordereau des prix- détail estimatif
De construction d'un Ilots de Type A (42 Appartements et 12 commerces)
Projet ALLIANCES DARNA -Mail Central

N° DES PRIX	Désignations Des Prestations	Unité	Quantité	Prix Unitaire DH,HT	Prix PARTIEL DH,HT
1	**GROS ŒUVRE -**				
1.1	**TERRASSEMENT**				
1.1.1	Nettoyage et nivellement et mise à niveau des plates formes Le mètre carré :	m2	993,18	10,00	9 931,80
1.1.2	Fouille en tranchées et en puits dans tous terrain de toutes natures y.c rocheux Le mètre cube :	m3	726,00	30,00	21 780,00
1.2	**FONDATIONS**				
1.2.1	Béton de propreté Le mètre cube **:**	m3	40,99	350,00	14 345,36
1.2.2	Gros béton Le mètre cube **:**	m3	20,08	350,00	7 028,44
1.2.3	Arase étanche Le mètre linéaire	ml	173,25	60,00	10 395,00
1.2.4	Béton armé pour tout ouvrage en fondation Le mètre cube :	m3	383,50	750,00	287 625,00
1.2.5	Aciers Tors en Fondation Le kilogramme :	Kg	39 060,20	14,00	546 842,87
1.2.6	Joint de dilatation en fondation Le mètre carré :	m2	70,90	30,00	2 126,88
1.2.7	Remblais en tout venant compacté de 20 cm d'Ep Le mètre carré :	m2	706,86	30,00	21 205,80
1.2.8	Dalle de forme y compris acier Le mètre carré :	m2	794,87	85,00	67 564,04
1.3	**EGOUTS ET CANALISATIONS**				
1.3.1 a	Regards Regards non visitables 50x50 cm L'unité :	U	8,00	200,00	1 600,00
b	Regards visitables 50x50 cm avec siphon L'unité :	U	10,00	250,00	2 500,00
c	Regards visitables de 60x60 cm L'unité :	U	8,00	350,00	2 800,00
1.3.2	Buse en P.V.C d: 200 Le mètre linéaire :	Ml	74,00	90,00	6 660,00
1.3.3	Caniveau technique en béton armé Le mètre linéaire :	Ml	31,65	200,00	6 330,00
1.3.4	Traversée de gros béton l'unité **:**	U	25,00	50,00	1 250,00

1.4 1.4.1	**B.A. en Elévation** B,A pour tout ouvrage en élévation Le mètre cube **:**	m3	418,20	750,00	313 650,00
1.4.2	Armature en acier Tor Le kilogramme **:**	Kg	41 750,94	14,00	584 513,16
1.4.3 a	Plancher en corps creux 12+4 Le mètre carré :	m2	1 134,00	170,00	192 780,00
1.4.3 b	16+4 Le mètre carré **:**	m2	661,50	180,00	119 070,00
1.4.3 c	20+5 Le mètre carré :	m2	590,63	190,00	112 218,75
1.4.3 d	25+5 Le mètre carré :	m2	637,88	200,00	127 575,00
1.4.4	Dallette en béton pour paillasse et placards Le mètre carré :	m2	62,03	40,00	2 481,36
1.4.5	Joint de dilatation en Elevation Le mètre carré **:**	m2	163,95	70,00	11 476,29
1.4.6	Dallette couvre joint de dilatation Le mètre linéaire :	ml	332,33	30,00	9 969,75
1.4.7	Guelard en béton armé L'unité :	U	4,00	120,00	480,00
1.4.8	Couvre joint Horizontal Le mètre linéaire :	ml	33,23	40,00	1 329,30
1,5	**Maçonnerie en élévation**				
1.5.1	Cloison simple en briques creuses céramique de6T 7 cm Le mètre carré	m2	2 126,96	65,00	138 252,40
1.5.2 a	Double Cloison en briques creuses céramique de 28 cm :(briques de 7 cm+ 10 cm) Le mètre carré	m2	1 077,85	85,00	91 616,91
1.5.2 b	de 35cm (briques de 10 cm+ 15 cm) Le mètre carré	m2	443,52	110,00	48 787,20
1.5.2 c	de 40cm (briques de 10 cm+ 15 cm) Le mètre carré	m3	443,52	130,00	57 657,60
1.5.3	Agglos de ciment 15cm Le mètre carré	m2	822,36	70,00	57 565,20
1.5.4	Agglos de ciment 20cm Le mètre carré	m2	1 478,40	80,00	118 272,00
1.5.5	Briquettes en Pavée de verre de 20 x 20 cm Le mètre carré	m2	127,05	150,00	19 057,50
1.6 1.6.1	**LES ENDUITS** Enduits Extérieurs au Mortier de Ciment lisse ou crépis ou enduit lisse teinté au choix de l'Architecte Le mètre carré	m2	2 865,92	25,00	71 648,12
1.6.2	Enduits Intérieurs au mortier de Ciment lisse Le mètre carré	m2	12 190,29	25,00	304 757,15
1.6.3	Enduits Intérieurs au plâtre Le mètre carré	m2	4 042,50	15,00	60 637,50
1.7 1.7.1	**DIVERS** Couronnement d'Acrotères Le mètre linéaire :	Ml	128,34	40,00	5 133,60

1.7.2	Moulure Avec Larmier pour arrêt solin Le mètre linéaire :	Ml	128,34	35,00	4 491,90
1.7.3	Souches en terrasses L'unité :	U	5,00	200,00	1 000,00
1.7.4	Fermeture du joint de dilatation extérieur Le mètre linéaire :	Ml	88,62	65,00	5 760,30
1.7.5	Habillage des conduites Le mètre carré :	m2	25,32	90,00	2 278,80
2 2.1	**ETANCHEITE** Forme de pente et Chappe de lissage Le mètre carré :	m2	639,86	28,00	17 916,04
2,2	Etanchéité monocouche Le mètre carré :	m2	639,86	150,00	95 978,78
2,3	Relevé d'étanchéité Le mètre linéaire :	Ml	173,25	60,00	10 395,13
2,4	protection lourde Le mètre carré :	m2	639,86	60,00	38 391,51
2,5	Protection par solin grillagé des relevés d'étanchéité Le mètre linéaire :	ml	173,25	40,00	6 930,08
2,6	protection par carreaux de ciment Le mètre carré :	m2	639,86	75,00	47 989,39
2,7	Gargouille en plomb laminé L'unité :	U	5,00	350,00	1 750,00
2,8	Etanchéité Liquide Le mètre carré	m2	639,86	60,00	38 391,51
2,9	Etanchéité légère en monocouche de 3mm Le mètre carré	m2	243,71	70,00	17 059,35
3	**REVETEMENT**		-		
3,1	Revêtement sol en granito poli blanc y/c plinthe Le mètre carré	m2	157,03	90,00	14 132,70
3,2	Marche en granito poli blanc et contre marche au choix de l'architecte y/c plinthe Le mètre linéaire	ML	135,92	90,00	12 232,35
3,3	Revêtement du Sol en carreaux céramiques de 40x40 cm Le mètre carré	m2	3 331,25	100,00	333 125,00
3,4	Revêtement de mur en carreaux de faïence de 20x30 avec frise Le mètre carré	m2	922,50	110,00	101 475,00
3,5	Revêtement en marbre local Le mètre carré	m2	65,60	300,00	19 680,00
3,6	Revêtement mignonnette lavée avec joint en carreaux de ciment Le mètre carré	m2	92,25	90,00	8 302,50
3,7	Renformis en ciment lisse pour placards Le mètre carré	m3	6,62	50,00	330,75
4 4.1 4.1.1	**MENUISERIE BOIS –METALLIQUE-ALUMINIUM MENUISERIE BOIS** Porte en sapin rouge massif Le mètre carré	m2	13,75	950,00	13 062,50
4.1.2	Porte Industrielle en bois type 10 RAJAB Le mètre carré	m2	387,45	450,00	174 352,50

4.1.3 b	Placards				
4.1.3 a b	Placard pour gaine technique Le mètre carré	m2	6,33	400,00	2 532,00
4.1.3 b b	Placard pour cuisine Le mètre carré	m2	63,00	350,00	22 050,00
4.1.4	Porte coupe feu L'unité :	U	42,00	2500,00	105 000,00
4.2 4.2.1	**MENUISERIE ALUMINIUM** Fenêtres, porte fenêtre et châssis Le mètre carré	m2	376,68	800,00	301 340,00
4.2 4.2.1	**MENUISERIE METALLIQUE** Porte métallique Le mètre carré	m2	15,83	500,00	7 912,50
4.2.2	Porte vitrée en ferronnerie Le mètre carré	m2	15,83	650,00	10 286,25
4.2.3	Grille de protection le mètre carré	m2	364,80	380,00	138 624,00
4.2.4	Garde corps métallique Le mètre linéaire : ……	ML	285,00	380,00	108 300,00
4.2.5	boite aux lettres Le mètre carré	U	42,00	100,00	4 200,00
4.2.6	Rideaux métalliques pour magasins Le mètre carré	m2	109,72	110,00	12 069,20
5 5.1	**ELECTRICITE - LUSTRERIE** Boite de coupure L'unité	U	4,00	2000,00	8 000,00
5,2	Boite de distribution L'unité	U	4,00	2000,00	8 000,00
5,3	Coffret compteur L'unité	U	54,00	400,00	21 600,00
5,4	Tableaux de protection L'unité	U	2,00	2000,00	4 000,00
5.5 a	points lumineux points lumineux sur simple allumage L'unité	U	318,00	50,00	15 900,00
5.5 b	points lumineux sur double allumage L'unité	U	84,00	70,00	5 880,00
5.5 c	Point lumineux sur bouton poussoir L'unité	U	12,00	120,00	1 440,00
5.5 d	Spots, L'unité	U	14,00	70,00	980,00
5.6 a	Commandement individuelle Interrupteur simple Allumage 10 A L'unité	U	294,00	20,00	5 880,00
5.6 b	Interrupteur double Allumage 10 A L'unité	U	84,00	25,00	2 100,00
5.6 d	Interrupteur bouton poussoir 10 A L'unité	U	12,00	30,00	360,00
5.7 a 5.7 b	Distribution prises de courant Prise de courant 2P+ Terre 10/16A L'unité Prise de courant 2P+ Terre 20A L'unité	U U	336,00 96,00	60,00 75,00	20 160,00 7 200,00

5,8	Mise à la terre Unité d'immeuble	U	2,00	2000,00	4 000,00
5,9	Circuits Equipotentiels L'unité par appartement	U	42,00	30,00	1 260,00
5,10	Prises et Equipement Téléphone L'unité d'appartement	U	42,00	300,00	12 600,00
5,11	Prise Télévision et satellite L'unité	U	180,00	100,00	18 000,00
5,12	Minuterie L'unité par immeuble	U	2,00	700,00	1 400,00
5,13	Reglette Sanitaire L'unité	U	42,00	60,00	2 520,00
5,14	Hublot Etanche L'unité	U	42,00	60,00	2 520,00
5,15	Sonnerie L'unité	U	42,00	60,00	2 520,00
6 6.1	**PLOMBERIE – SANITAIRE** Nourrice collecteurs verticaux L'unité	u	2,00	6000,00	12 000,00
6,2	Alimentation des appartements et Equipement par Tuyauterie en tube polyéthylène réticulé interne L'ensemble de l'appartement	Ens	42,00	1000,00	42 000,00
6.3 a	Tuyaux d'évacuation en P.V.C, a/ Diamètre 125mm Le mètre linéaire : ……	ml	57,00	110,00	6 270,00
6.3 b	b / Diamètre 110mm Le mètre linéaire : ……	ml	142,50	100,00	14 250,00
6.3 c	c / Diamètre 100mm Le mètre linéaire :……	ml	285,00	90,00	25 650,00
6.3 d	d / Diamètre 75mm Le mètre linéaire: …….	ml	285,00	80,00	22 800,00
6.4	Appareils sanitaire W-c à l'anglaise L'unité	U	42,00	1100,00	46 200,00
6.5	Receveur de douche L'unité	U	42,00	700,00	29 400,00
6,6	Lave main l'unité	U	42,00	750,00	31 500,00
6,7	Lavabo sur colonne l'unite	U	42,00	1200,00	50 400,00
6,8	Evier de cuisine à 1 bac 65x120cm L'unité	U	42,00	95,00	3 990,00
6,9	Colonne sèche pour Immeuble L'unité d'immeuble	U	2,00	3000,00	6 000,00
6,1	Grille de ventilation L'unité	U	42,00	20,00	840,00
6,11	Attente Chauffe-eau L'unité	U	42,00	200,00	8 400,00
6,12	Attente pour panneau solaire L'unité	U	2,00	950,00	1 900,00
7 7.1	**PEINTURE** Peinture vinylique extérieurs Le mètre carré	m2	2 729,45	22,00	60 047,94
7,2	Peinture vinylique intérieurs Le mètre carré	m2	11 082,08	22,00	243 805,72

7,3	Peinture glycérophtalique laquée Le mètre carré	m2	569,80	22,00	12 535,60
MONTANT TOTAL HT					5 900 563,27
TVA (20%)					1 180 112,65
MONTANT TOTAL TTC					7 080 675,93
				S, c(m2)	**3 485,10**
				Prix m2 HT	**1693,08**
				Prix m2 TTC	**2031,70**

Après rabais de 4%

MONTANT TOTAL HT	**5 664 540,74**
TVA (20%)	**1 132 908,15**
MONTANT TOTAL TTC	**6 797 448,89**
Prix m^2 DHS.TTC	**1950**

Désignation	MONTANT HT	Part en %
A -TOTAL GENERAL GROS ŒUVRE HT	**3 747 246,76**	**64%**
B-TOTAL GENERAL SECONDS OEUVRE HT	**2 153 316,51**	**36%**
TOTAL GLOBAL	**5 900 563,27**	**100%**

Source : analyse des données obtenues chez Alliances Darna (plans, bordereau des prix, cahier des charges, …etc.).