

Les dessous du déficit en logement au Maroc

the underlying causes of the housing deficit in Morocco

Ph.D. Bouazza BARKA.

Formation doctorale : Economie Appliquée.

Laboratoire: Money, Bank and Finance. (MOBAF).

Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales. Salé.

Université Mohammed V. Rabat.

bbarka15@gmail.com.

RESUME

Sous l'effet du mouvement universel d'urbanisation, le Maroc est appelé à déployer des efforts en vue de satisfaire les besoins induits par ce phénomène, entre autres, ceux afférents à l'accès au logement décent.

A ce titre, les pouvoirs publics ont, depuis des décades, accordé une attention particulière au secteur du logement censé constituer un des piliers de la croissance économique et à fort impact social. A cette fin, divers programmes visant à booster la production de logement et à traiter les différentes illustrations de l'habitat insalubre ont été adoptés. De même, plusieurs mesures incitatives pour assurer la réussite de tels programmes ont été adoptées.

Grâce à ces efforts, des acquis ont été réalisés. Toutefois, cela ne doit pas les contraintes qui persistent encore du côté tant de l'offre que de la demande de logement bloquant, ainsi, le processus de résorption du déficit en logement entamé depuis l'année 2004.

Ceci étant, quels sont les acquis réalisés en matière d'accès au logement décent ? et quels sont les défis que le secteur est appelé à relever ?

Mots clés : Secteur du logement, besoins en logement, déficit, acquis, contraintes sur l'offre, contraintes sur la demande.

ABSTRACT

Under the influence of the universal trend of urbanization, Morocco is called upon to make efforts to meet the needs generated by this phenomenon, including those related to access to decent housing. In this regard, public authorities have, for decades, paid particular attention to the housing sector, which is supposed to be one of the pillars of economic growth and to have a strong social impact. To this end, various programs aimed at boosting housing production and addressing the different forms of substandard housing have been adopted. Likewise, several incentive measures have been implemented to ensure the success of such programs. Thanks to these efforts, achievements have been made. However, this does not eliminate the constraints that still persist on both the supply and demand sides of housing, thus hindering the process of reducing the housing deficit that began in 2004.

That said, what progress has been made in terms of access to adequate housing? And what are the challenges that the sector is expected to address?

Keywords: Housing sector, housing needs, deficit, achievements, supply constraints, demand constraints.

INTRODUCTION

De nos jours, le monde entier connaît un mouvement irréversible d'urbanisation sans cesse croissante sous l'effet conjugué de la croissance démographique, de l'exode rural et de l'extension des zones urbaines. Cela a induit une croissance concomitante des besoins en matière d'infrastructure de base, d'emplois, d'équipements collectifs, mais et surtout, de logement et d'aménagement urbain.

Ne dérogeant pas à cette tendance universelle, le Maroc a affiché, pour sa part, un taux d'urbanisation qui n'a cessé de grimper depuis les années soixante jusqu'à aujourd'hui passant, ainsi, de 29,1% en 1960 à 51,4 % en 1994 puis à 62,8 en 2024, interpellant les pouvoirs publics à mettre en place et à implémenter des politiques capable en phase avec les besoins économiques et sociaux générés par l'extension urbaine.

Afin de relever ce défi, surtout, en matière de logement, les pouvoirs publics ont, depuis l'indépendance, fait du secteur, réputé à fort potentiel économique et social, l'un des axes des politiques publiques qui se sont succédées depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui.

En fait, l'accès des citoyennes et des citoyens au logement décent constitue un droit fondamental reconnu aussi bien par le droit national qu'international.

Au Maroc, le droit au logement est érigé en droit constitutionnel¹ dénotant, ainsi, de la place centrale qu'occupe ce besoin parmi ceux que tout un chacun cherche à satisfaire pour mener une vie décente.

A ce titre, plusieurs dispositifs d'encouragement et plusieurs programmes d'accès à la propriété du logement ont été mis en place en vue de satisfaire les besoins en la matière des différentes classes sociales. Ces dispositifs touchent des domaines aussi divers que la fiscalité, le financement, le foncier, le juridique et réglementaire, le technique, etc.

Ces efforts ont, Certes, abouti à des résultats positifs au niveau d'éradication et des traitements des différentes formes d'habitat insalubre (bidonvilles, Habitat menaçant ruine, quartiers sous équipés, etc), et d'accès des ménages à la propriété de logement, notamment, en milieu urbain. Toutefois, cela ne doit pas occulter les écueils structurels persistants acculant le secteur à fonctionner en deçà de ses capacités, laissant, ainsi, un déficit en logement estimé à fin décembre 2024 à 264 650 unités².

Le présent article tentera de répondre aux questions suivantes :

- Dans quelle mesure la politique publique de logement menée depuis le début du 21^{ème} siècle a pu relever les défis de l'urbanisation accélérée, dont notamment, la satisfaction des besoins en logement ?

¹ L'article 31 de la constitution du 1er juillet 2011 stipule : " L'Etat, les établissements publics et les collectivités territoriales œuvrent à la mobilisation de tous les moyens disponibles pour faciliter l'égal accès des citoyennes et des citoyens aux conditions leur permettant de jouir du droit à un logement décent, à l'eau et à un environnement sain,".

² Source : Ministère Chargé de l'Habitat.

- Quelles sont les contraintes qui pèsent tant sur l'offre que sur la demande du logement bloquant toute tentative de décollage du secteur ?

-

I. : Acquis de la Politique de logement au Maroc

De par sa vocation de créateur de richesses et d'emplois grâce, surtout, à ses effets d'entraînement sur les autres secteurs de l'économie nationale, le secteur du logement au Maroc, notamment, en milieu urbain¹ a constitué et constitue toujours l'un des axes principaux de la politique économique du pays.

A ce propos, depuis l'indépendance, les gouvernements successifs ont accordé une attention particulière à ce secteur en vue d'en faire un levier de développement économique et social.

Afin d'atteindre cet objectif, des efforts non négligeables ont été déployés au plan financier, fiscal, foncier, réglementaire, institutionnel, etc.

Ceci étant, quelles sont les actions phares entreprises par les pouvoirs publics durant les vingt dernières années en matière d'accès au logement et dans quelle mesure lesdites actions ont atteint les objectifs escomptés ? Quelle est la nature des contraintes qui empêchent ce secteur d'atteindre cet objectif ?

La réponse à ces deux grandes questions se fera à travers deux sections. La première sera consacrée aux acquis résultant de la mise en œuvre, depuis le début des années 2000, des différents programmes et actions en matière de logement. Quant à la seconde, elle sera dédiée à l'analyse des contraintes qui pèsent aussi bien sur l'offre que sur la demande de logement.

a. l'apport économique et social du secteur du logement

Depuis le début du 21^{ème} siècle, les pouvoirs publics ont entrepris plusieurs actions dont certaines visaient la solvabilisation de la demande et d'autres à booster l'offre de logement, notamment, social. L'objectif ultime de telles actions consiste à satisfaire les besoins annuels et à résorber le déficit en logement cumulé depuis des décades atteignant, en 2004, 1240000 unités.

Toutefois, avant de se lancer dans l'examen des programmes de logement lancés depuis les années 2000, il semble opportun d'effectuer, dans un premier temps, un bref survol sur l'importance accordée à ce secteur par les différents plans de développement économique et social depuis le quinquennat 1960-1965 jusqu'à celui de la période 2000-2004.

i. Le logement dans les plans de développement économiques et social 1960-2004.

¹ « La question du logement est prioritairement une question urbaine car le logement en milieu rural est lié à l'unité d'exploitation agricole et se pose davantage en termes d'infrastructures et aux services de base (eau, électricité, pistes, routes, enseignement et santé) qu'en termes de construction de logements ». Article "La question du logement en milieu urbain". FATHALLAH DEBBI. URL Source : www.rdh50.ma.

➤ **Plan quinquennal 1960-1964¹ :**

Ce plan s'est fixé comme objectif principal l'éradication des bidonvilles à travers la construction de 170000 logements pour les ménages solvables, le recasement de 84000 ménages dans des trames sanitaires et enfin, l'équipement en services de base : eau, électricité, égouts et voirie au profit de 98000 bidonvillois.

Au terme de ce plan, 9216 logements ont été construits, 68% des trames sanitaires réalisées et 80 % de lots équipés.

➤ **Le plan triennal 1965-1967²**

Ce triennat s'est fixé comme objectifs la construction de 540 logements locatifs, 4500 trames sanitaires améliorées³ ainsi que l'équipement de 8800 lots.

Les résultats affichés à l'issue du plan consistaient en la réalisation de 1296 logements, de 68% de trames sanitaires prévues et de 80% de lots planifiés.

➤ **Le plan quinquennal 1968-1972⁴ :**

Ce plan se démarque par priorité accordée à l'habitat rural. Ainsi, ont été prévues la réalisation de 60000 habitations traditionnelles grâce à une assistance technique, d'outillage et de matériaux aux paysans, de 20000 lots au profit des bénéficiaires désireux de les valoriser par eux-mêmes et enfin, la rénovation de 30000 unités des ksour au sud avec comme mesure incitative la distribution de denrées alimentaires en provenance du Programme Alimentaire Mondial (PAM).

Quant au bilan de mise en œuvre, il consiste dans la réalisation de 20000 habitations traditionnelles, de 7100 lots et de 3000 unités relevant des ksour.

➤ **Le plan quinquennal 1973-1977⁵**

En milieu urbain, le plan a prévu la réalisation par le secteur privé de 75 000 logements destinés à la location , la construction de 120000 logements type habitat à bon marché (HBM), la production en Zones à équipement Progressif de 70000 lots sur cinq ans et de 60000 lots sur 15 ans ainsi que de 12 000 trames d'accueil.

En milieu rural, le plan a prévu la construction de 10000 logements, la production de 18000 lots économiques, la réalisation en ZAP de 12000 lots sur 10 ans.

¹ Plan de développement économique et social 1960-1964. pp 265 et suivant.

² Plan de développement économique et social 1965-1967 Page : 590.

³ Trames sanitaires améliorées se présentent sous forme de lots de 48 m2 assaini et équipés en conduites d'eau et muni d'électricité. Au départ, la construction est modeste et se limite à une pièce et à un point d'eau, elle peut, toutefois, évoluer en fonction est revenus des bénéficiaires. cf MASON, zones d'habitat denses et spontanées au Maroc ; in les influences P. 193 cité par Rachid FILALI MEKNASSI ; thèse de doctorat sur le thème la condition du locataire urbain ; soutenue en juin 1985. fsjes. Université Mohammed V. Rabat.

⁴ Plan 1968-1972 pages 590 et suivant.

⁵ Plan de développement économique et social 1973-1977 Volume I. PP33-34.

Le bilan d'implémentation du plan comporte la réalisation de 107471 logements HBM et de 15871 logements R+2 au profit de 47600 bidonvillois, la création en 1973, du Fonds National pour l'Achat et l'Equipement des Terrains (FNAET), des sept (7) ERAC (Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction en 1974 et de la SOPHAL (Société de promotion de l'Habitat Locatif) en 1977.

➤ **Le plan triennal 1978-1980¹**

Ce plan a insisté sur le développement du secteur privé de promotion immobilière, la réforme de la loi sur les loyers et enfin, sur l'achèvement des opérations en cours.

La mise en œuvre de ce plan a permis la réalisation de 163 000 logements sans pour autant juguler le déficit en logement qui est passé de 808 000 logements en 1977 à 1.065.000 en 1980. Elle a, aussi, permis la construction de villages pilotes totalisant 2012 logements. Enfin, cette phase a été marquée par l'institution d'une décote du tiers du loyer au profit des ménages ayant un revenu mensuel ne dépassant pas 1500dhs.

➤ **Le plan quinquennal 1981-1985²**

Ce plan s'est fixé les objectifs suivants :

- l'achèvement de 115 000 lots pour les logements HBM lancés au cours du triennat précédent ainsi que la réalisation de 200 000 lots par l'intermédiation du FNAET ;
- l'achèvement des opérations de restructuration des douars situés à Rabat
- réalisation de 3000 logements et 1000 lots dans les provinces sahariennes ;
- réalisation de 15000 habitations rurales.

Jusqu'à 1987, le bilan de mise en œuvre du quinquennat consiste en la réalisation de 56824 logements et 158329 lots, le financement par le crédit Agricole du Maroc (ex-CNCA) de 2188 logements HBM, la création du Fonds social de l'Habitat (FSH) en 1984³ et enfin, la promulgation du code des investissements immobiliers en 1985⁴.

➤ **Le plan d'orientation pour le développement économique et social 1988-1992⁵**

Objectifs :

- Eradication des bidonvilles ;
- Restructuration des quartiers sous équipés ;

¹ Plan de développement économique et social 1978-1980 Volume II. P566.

² Plan de développement économique et social 1981-1985 Volume I. PP 84-85.

³ Dahir portant loi n°1-84-7 du 10 janvier 1984. B.O n°3715 du 11 janvier 1984.

⁴ Dahir n° 1-85-100 du 29 kaada 1405 (17 août 1985) portant promulgation de la loi n° 15-85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers. B.O n° 3799 du 4 hja 1405 (21 août 1985).

⁵ Plan d'orientation pour le développement économique et social 1988-1992. Op cite PP 203-204.

- Développement de l'intervention des organismes publics et semi publics dans les opérations de promotion immobilière en tant que levier des actions de péréquation pour le financement du logement social. ;
- Renforcement du rôle du secteur privé ;
- Révision des systèmes du financement et de la fiscalité ;
- Relance du secteur locatif.
- Encouragement de l'auto construction en milieu rural.

Quant aux réalisations, elles consistaient en des révisions de textes juridiques et réglementaires concernant le code des investissements immobiliers en 1988, le relèvement de la VIT de l'HBM de 100000 dhs à 150000 dhs et enfin, en la garantie par l'Etat du risque de change des emprunts des ex Organismes financiers spécialisés, en l'occurrence, le CIH, la BNDE et la CNCA.

➤ **Le plan de développement économique et social 2000-2004¹**

Objectifs

- Renforcement des actions de lutte contre l'habitat insalubre sous ses différentes formes ;
- Doublement de la production réglementaire en vue de satisfaire les besoins actuels et futurs en logement ;
- Recentrage du rôle de l'Etat sur les missions d'encadrement, d'incitation et d'animation du secteur ainsi que le renforcement des capacités de production du secteur privé ;
- Promotion d'une politique foncière nationale via la promulgation d'une loi sur les zones d'aménagement concerté et la création d'une Agence Foncière Nationale ;
- Création de zones d'urbanisation nouvelles en partenariat avec les collectivités locales en vue d'accroître l'offre foncière ;
- Restructuration des organismes publics de l'habitat (OPH) ;
- Promotion de l'habitat locatif.

Quant aux réalisations, elles se présentent ainsi :

- Lancement, en juin 2004, du programme national « villes sans bidonvilles » ;
- Créations des fonds de garantie des prêts primo accédants à la propriété (FOGARIM, FOGALOGÉ Public et FOGALEF) ;
- Création du Fonds Solidarité Habitat et renforcement de ses ressources ;
- Lancement du processus de regroupement des Organismes Publics de l'Habitat sous la houlette du Holding d'Aménagement Al Omrane².

¹ Plan de développement économique et social 2000-2004. Partie I. P : 81.

² Loi 27-03 portant transformation des Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction en Sociétés anonymes régionales dénommées « Al Omrane ». BO n° du 5522 du 3-07-2005.

Au terme de ce survol des différents plans de développement économique et social, il ressort ce qui suit :

- Des objectifs ambitieux versus des réalisations en deçà des résultats escomptés ;
- Discontinuité, voire même, rupture entre les différents plans ;
- Présence de l'habitat insalubre dans la quasi-totalité des plans ;
- Réalisations quasi nulles en matière de locatif.

Enfin, il ne faut perdre de vue que les choix de certains plans, surtout, depuis les années quatre-vingt, s'inscrivaient parfaitement dans la mise en œuvre des orientations des institutions financières internationales consistant à encourager le secteur privé tout en prônant le retrait de l'Etat de la sphère économique et le recentrage de son rôle sur l'encadrement et l'incitation du secteur privé.

C'est dans contexte de libéralisation tous azimuts de l'économie que les pouvoirs publics ont mis en place depuis les années quatre-vingt- dix jusqu'à aujourd'hui des programmes de logement ainsi qu'une batterie de mesures incitatives en vue d'impliquer le secteur privé dans la concrétisation de ces programmes.

Seront, ainsi, présentés les programmes phares lancés par les pouvoirs publics en vue de booster et de diversifier l'offre de logement, d'une part, et d'autre part, d'éradiquer et/ou tde raiter les différentes formes d'habitat insalubre.

ii. Programmes visant booster la production de logement :

➤ Programme des 200000 logements sociaux

A ce propos, il est à noter que la période comprise entre 1992 et 1999 a été marquée par le lancement par feu Hassan II du programme national des 200000 logements.

Ainsi, sous l'effet combiné de l'urbanisation accélérée, de l'amenuisement des réserves foncières publiques et des retombées négatives, au plan social, du Programme d'Ajustement Structurel (PAS), Feu Hassan II avait annoncé, dans son discours du Trône du 3 Mars 1994, le lancement d'un programme national pour la construction de 200.000 logements. Ce programme, destiné aux couches sociales les moins favorisées, devrait donner *"la possibilité aux bénéficiaires d'acquérir, à tempérament et à des conditions moins onéreuses que le loyer, un logement décent. Ils n'auraient jamais pu le faire compte tenu de la faiblesse du revenu qui est le leur"*¹.

Afin d'assurer la réussite de ce programme, les pouvoirs publics ont adopté une batterie de mesures d'ordre financier et fiscal en particulier. Il s'agit entre autres de :

- le relèvement de la VIT du logement social de 150 000 dhs à 200 000 dhs² ;

¹ Extrait du discours Royal du 3 mars 1994.

² Arrêté du Ministre des Finances et des investissements extérieurs n°1542-95 du 7 moharrem 1416 (6 du juin 1995). B.O n° 4329 du 18 octobre 1995.

- le relèvement de la ristourne d'intérêt du 5 à 6 points¹ ;
- relèvement du revenu annuel des personnes éligibles à ce régime de 36.000 à 43.000 dhs² ;
- l'exonération de la TVA sur les opérations de construction du logement social³ ;
- la mobilisation d'une enveloppe budgétaire de 6,3 milliards dhs pour le financement tant des promoteurs immobiliers que des acquéreurs de logement social⁴ ; et
- enfin, la cession des terrains domaniaux aux promoteurs publics et privés avec un abattement de 30 à 50% du prix d'expertise.

La réalisation de ce programme a permis jusqu'à fin 2003, la production de 243762 logements. Cela a constitué 26% du total d'unités réalisées durant cette période⁵.

Toutefois, il est à noter que la réalisation de ce programme a connu des difficultés, surtout, au niveau de la commercialisation. Cela trouve sa justification, d'abord, dans le caractère urgent et hâtif du lancement de ce programme sans études préalables de marché, ensuite, dans les conditions de financement non adéquates avec les revenus des populations cibles et enfin, la rupture avec la production de lots avec laquelle les ménages sont habitués au lieu de logements clés en main.

Néanmoins, en dépit de ces difficultés, ce programme a constitué une étape charnière entre une époque où la production de logement se faisait essentiellement par le secteur public sous forme de lotissement et une autre phase où le devant est pris par la promotion pour la vente. De même, cette évolution a permis l'éclosion de promoteurs immobiliers organisés⁶ qui ont contribué largement à la réalisation de ce programme, et qui assurent, aujourd'hui, l'essentiel de la production réglementaire de logement⁷.

Afin de remédier à l'essoufflement qu'a accusé le programme des 200 000 logements sociaux, et des enjeux de ce dernier, les pouvoirs publics ont adopté dans le cadre de la loi de finances 1999-2000, une disposition en vue de dynamiser la production de logement social. Il s'agit de l'article 19 de cette loi de finances. Cette disposition prévoit une exonération totale

¹ Idem.

² Idem.

³ Article 18 alinéa 13 de la loi de finances 1995. B.O n°4287 bis du 31 décembre 1994.

⁴ Il s'agit de fonds émanant de la CDG et du système bancaire.

⁵ Source : Ministère Chargé de l'Habitat.

⁶ Ces promoteurs étaient organisées en deux associations à savoir l'Union des lotisseurs et promoteurs immobiliers du Maroc (ULPIM) créée en 1988 et la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI), créée en 1999. Ces deux associations se sont regroupées en novembre 2006 au sein de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI).

⁷ en 2005, le secteur privé a réalisé plus de 60% de la production de logement. Source : Ministère Chargé de l'Habitat.

de tous droits, impôts et taxes au profit des promoteurs qui s'engagent à réaliser, en cinq ans, un minimum de 2500 logements sociaux. Le contenu de cette disposition ainsi que son état d'avancement seront examinés ci-dessous.

➤ **Programmes dans le cadre de la loi de finances 1999-2000 tel que modifié et complété.**

Afin de booster l'offre de logement social, l'article 19 de la loi de finances pour l'année budgétaire 1999-2000¹ a prévu l'exonération de tout impôt et taxe, qu'ils soient locaux ou étatiques, en faveur des promoteurs immobiliers qui, en vertu d'une convention assortie d'un cahier des charges, passée avec l'Etat, s'engagent à réaliser un programme de construction de 3500 logements sociaux. Ces programmes peuvent consister en un ou plusieurs projets situés dans une ou plusieurs villes, et ce en l'aire de cinq ans à partir de l'obtention autorisation de construire du premier projet conventionné.

Un an et demi après, seules cinq conventions ont été signées dans ce cadre. Cela a amené les pouvoirs publics à revoir ce seuil à la baisse en le ramenant à 2500 logements sociaux². Ledit amendement a, aussi, élargi cette exonération aux promoteurs immobiliers qui réalisent, pendant une période maximum de trois ans courant à partir de l'obtention de l'autorisation de construire, des opérations de construction des cités, résidences ou campus universitaires dont la capacité d'hébergement est supérieure ou égale à 1000 lits, et ce dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat assortie d'un cahier de charges.

Toutefois, pour ce qui est de l'IGR et de l'IS, cet amendement n'a fait bénéficier ces promoteurs que d'une réduction de 50% sur les revenus émanant de la location de ces cités, résidences et campus universitaires pendant les cinq ans suivant l'obtention du permis d'habiter.

Quant aux opérations de construction de logements sociaux, il est à noter que jusqu'à fin mars 2007, 73 conventions ont été signées portant sur la production d'au moins 187.500 logements sociaux.

Quant à la concrétisation des conventions signées, à fin mars 2007, 74549 logements ont été achevés dont les 2/3 au grand-Casablanca et 31086 en cours de réalisation.

Pour ce qui est des cités, résidences ou campus universitaires, il est à noter qu'une seule opération a eu lieu à Kenitra et a donné lieu à la construction d'une résidence universitaire d'une capacité d'hébergement de 2100 lits déjà opérationnelle depuis le début l'année universitaire 2005-2006.

Ainsi, il s'avère que cette disposition fiscale a donné un coup de fouet à la production du logement social et, par la même, permis l'émergence de grands promoteurs immobiliers dont certains ont signé plus d'une convention qu'ils ont concrétisées dans les délais impartis et même avant. Cela a contribué à la structuration et à l'organisation du secteur de la promotion Immobilière.

¹ Article 19 de la loi de finances 1999-2000.B.O N°4704 du 1er juillet 1999.

²Article 16 bis de la loi de finances pour l'année 2001. B.O N°4861 bis du 1er janvier 2001.

En revanche, la répartition géographique des projets conventionnés dénote de leur concentration à Casablanca qui s'accapare à elle seule plus de 54% de logements conventionnés et réalisés.

Néanmoins, cette disposition fiscale pêche d'une part, par l'exclusion de l'habitat destiné à la location censé constituer, à côté de l'accès à la propriété, un des leviers de résolution du problème du logement au Maroc. Elle pêche, aussi, par son uniformité sur tout le territoire national. En fait, de l'avis des promoteurs immobiliers contactés, ce seuil devra être modulé selon les régions et revu à la baisse afin de permettre à, ces dernières ainsi qu'à la petite et moyenne entreprise d'en bénéficier également.

En effet, le problème du logement se pose certes avec plus d'acuité dans les grandes agglomérations du Royaume, mais cela ne doit nullement éclipser les besoins des autres régions en la matière et qui, elles, aussi connaissent la prolifération des différentes formes d'habitat insalubre¹. En conséquence, la modulation du seuil de 2500 serait d'une utilité capitale pour l'encouragement de la production de logement dans toutes les régions du Royaume et, partant, de la jugulation de la prolifération de l'habitat insalubre.

➤ **Programme de logement à faible Valeur immobilière totale (FVIT)** **140.000 dhs²**

✓ **Consistance**

Ce programme dont les conventions ont été signées en 2008 devant par Sa Majesté Le Roi Mohammed VI, consiste en la réalisation à l'horizon 2012 de 129138 logements à 140.000 dirhams. A ce titre, une exonération fiscale totale a été instaurée au profit des promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser en l'espace de cinq ans, en vertu d'une convention conclue avec l'Etat, 500 logements FVIT en milieu urbain et/ou 100 logements en milieu rural sur 5 ans³. Ces seuils ont été ramenés par la loi de finances de l'année 2012 à 200 unités en milieu urbain et à 50 unités en milieu rural⁴. De même, ces exonérations ont été prorogées jusqu'au 31 décembre 2020. Il est destiné aux citoyens et résidents étrangers au Maroc dont le revenu mensuel ne dépasse pas une fois et demie le SMIG relevé en 2012 à deux fois SMIG (2700 dhs)⁵ et qui ne sont pas propriétaires d'un logement dans la commune

¹ Comme il sera mentionné plus tard, le programme national « villes sans bidonvilles » concernent 1000 bidonvilles réparties sur 83 villes et centres urbains. Ceci montre clairement que les besoins en logement ne sont pas l'apanage exclusif des grandes agglomérations mais pratiquement de toutes les régions du Royaume.

² Logement à FVIT : toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de cinquante (50) à soixante (60) mètre carré et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder cent quarante mille (140000) dirhams. Articles 8 et 7 des lois de finances pour les années budgétaires 2008 et 2012.

³ Article 8 de la LF 2008. BO n° du 5591 bis du 31 décembre 2007.

⁴ Article 7 de la LF 2012. BO n° 6048 du 17-05-2012.

⁵ Ibid.

considérée. Il vise, aussi, à diversifier l'offre de logement en vue de prévenir la prolifération de l'habitat insalubre et enfin, à promouvoir la petite et moyenne promotion.

✓ Bilan à fin 2024

Depuis 2008 jusqu'à fin décembre 2024, 82 conventions ont été visées pour la réalisation de 40010 logements. Toutefois, seuls 29947 logements qui ont reçu le certificat de conformité¹, soit le quart de ce qui devait être réalisé à fin 2012.

Par ailleurs, il est à noter les faibles résultats enregistrés contrastent avec les résultats de l'enquête logement menée en 2012 par le Ministère Chargé de l'Habitat. Ces résultats faisaient ressortir que les besoins en logement FVIT représentent entre 64% des besoins en 2020 (1 351 586 unités) et 49% des besoins en logement à l'horizon 2030 estimés à 2 905 395 unités². Pis, les mêmes résultats faisaient état de 18% des demandeurs de logement en milieu urbain ont un revenu mensuel inférieur à 2000 dhs. Ainsi, eu égard à la modestie de ses revenus, cette catégorie est exclue de tout accès aux crédits bancaires, surtout, avec l'absence de produit logement adéquat avec leur capacité d'épargne.

Les résultats enregistrés dénotent, ainsi, de l'échec de ce programme eu égard aux conditions d'éligibilité jugées limitatives³, mais aussi et, surtout, aux prix imposés aux promoteurs immobiliers compte tenu des coûts des intrants. D'autres contraintes, et non des moindres, sont à évoquer. Il s'agit des difficultés ayant trait, notamment, aux aspects administratifs cités par 87% des promoteurs enquêtés, à la mobilisation du financement (87%), à la mobilisation du foncier (86%) et à la demande (81%)⁴.

Certes, ce type de produit est vivement souhaité à conditions de satisfaire les prérequis en terme de foncier constructible et à des prix abordables, de facilités de paiement en faveur des ménages ciblés et enfin, en terme d'harmonisation avec la nature des besoins de ces derniers.

➤ Programme de logement social à 250.000 dhs

✓ Consistance

Afin de donner un nouvel élan à la production du logement social suite à l'essoufflement de la production de ce genre de produit dans le cadre de l'article 19 susmentionné, les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau dispositif redéfinissant le

¹ Source : site institutionnel du Ministère chargé de l'Habitat consulté le 08-01-2026.

² Enquête logement 2012. Ministère Chargé de l'Habitat.

³ Une circulaire du Ministère Chargé de l'Habitat en date du 9 juin 2009 a clarifié les catégories des personnes éligibles à ce produit. Il s'agit des habitants des bidonvilles objet de relogement, des quartiers menaçant ruines, des porteurs d'uniformes à basse échelle des collectivités locales, des administrations et des établissements publics, des employés des entreprises publiques et privées, les petits artisans adhérents à la chambre professionnelle ou aux coopératives et enfin, des salariés et commerçants et artisans n'appartenant pas aux catégories sus mentionnées.

⁴ Etude sur l'évaluation de l'impact socioéconomique du programme de logements à faible valeur immobilière de 140.000 dh. MATNUHPV. Rapport de la phase III. 2016.

logement social mais aussi les conditions d'éligibilité. Ce dispositif a été introduit par la loi de finances pour l'année 2010. Il consiste en une exonération fiscale totale au profit des promoteurs immobiliers qui s'engagent, en vertu d'une convention à passer avec l'Etat, à réaliser pendant cinq ans à compter de la délivrance de la première autorisation de construire, un ou des programmes de construction d'au moins 500 logements sociaux dont la superficie couverte est comprise entre cinquante (50) m² et cent (100) m² et les prix de cession ne dépassant pas 250.000 dhs HT. Quant à l'acquéreur, il est exonéré de la TVA qui est pris en charge par l'Etat. En contrepartie, il doit affecter le logement social en question à son habitation principale pendant quatre (4) ans courant à compter de la conclusion du contrat d'acquisition définitif¹.

✓ Bilan à fin 2024

Depuis le lancement du programme en 2010 jusqu'à fin décembre 2024, 1.507 conventions ont été visées portant sur 2.107.543 logements dont 1.450 avec le secteur privé portant sur la production de 2.037.466 logements, et 57 avec le secteur public prévoyant la réalisation de 70.077 logements.

A fin décembre 2024, le nombre de logements ayant reçu le certificat de conformité s'élève à 728986 unités², soit 34,59 % de logements conventionnés.

➤ Programme pour le logement de la classe moyenne

✓ Consistance

Mis en place par la loi des Finances pour l'année 2013³, ce produit vis à répondre aux besoins en logement de la classe moyenne, qui faute de quoi, s'adressaient au logement social⁴.

D'une superficie allant de 80 à 120 m², ce produit doit être à un prix dont le mètre carré ne doit pas dépasser 6000 dhs TTC. De même, il doit être réalisé dans le cadre d'un appel d'offres ou d'une convention passée avec l'Etat pour la réalisation d'un programme de 150 logements sur cinq ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation de construire. Quant à l'acquéreur, son revenu mensuel net ne doit pas dépasser 20000 dhs. En plus, il doit affecter le logement acquis à son habitation principale pendant au moins quatre (4) ans à partir de la conclusion du contrat d'acquisition⁵.

¹ Article 7 de la LF 2010. BO n°5800 bis en date du 31-12-2009. Pages 1749 et suivant.

² Source : site institutionnel du Ministère Chargé de l'Habitat. Consulté le 08-01-2026.

³ Article 9 LF pour l'exercice 2013. BO n°6113 bis du 31-12-2012.

⁴ Le dispositif du logement 250000 dhs n'a pas mis de condition de revenu pour l'acquisition de ce produit.

⁵ Ce dispositif a subi plusieurs amendements, notamment, apportés par la LF 2014, en ramenant le prix de vente du mètre carré couvert à 6000 dhs HT au lieu de 6000 TTC et la superficie couverte entre 80 et 150 mètres carrés (au lieu d'entre 80 et 120 mètres carrés), et par la LF 2015 élargissant la liste des acquéreurs aux MRE.

Quant aux avantages accordés, ils concernent uniquement l'acquéreur et consistent en l'exonération des droits d'enregistrement et de timbre et des droits d'inscription sur les titres fonciers.

✓ Bilan à fin 2024

Depuis son lancement en 2013, ce programme a connu la signature de 32 conventions pour la réalisation de 11.328 logements. Celles-ci se répartissent entre le secteur privé avec 27 conventions pour la production de 9.655 logements et le secteur public avec 5 conventions la réalisation de 1.673 logements.

Quant à la concrétisation de ces conventions, à fin décembre 2024, seules 253 unités qui ont été achevées (2,23% de ce qui a été conventionné), tandis que 2122 unités sont en cours de réalisation.

Au même titre que le programme du logement à faible VIT, le programme destiné au logement de la classe moyenne a connu lui aussi le même sort d'échec malgré les amendements récurrents du dispositif y afférent.

Au total, l'examen des dispositifs de renforcement et de diversification de l'offre de logement révèle l'inadéquation entre la nature des besoins relevés par les différentes études et enquêtes effectuées dans ce sens et les objectifs des programmes de logement qui ont été lancés, en l'occurrence, le logement à FVIT, le logement social à 250000 dhs et le logement pour la classe moyenne. De même, les changements récurrents et rapprochés des dispositifs afférents à chacune de ces formules dénotent de l'absence d'études préalables de faisabilité et de ciblage des catégories de la population ciblée. A titre d'illustration, le dispositif du logement social 250000 dhs visait la production de 300000 unités à l'horizon 2020. Alors que cet objectif a été atteint 4 à 5 ans avant l'échéance, occasionnant, ainsi, des dépenses fiscales supplémentaires. En revanche, le dispositif du logement à faible VIT, n'a pas atteint ses objectifs jusqu'à aujourd'hui en dépit de l'importance des besoins y afférents.

iii. Programmes visant le traitement de l'habitat insalubre

➤ Programme national "villes sans bidonvilles"

✓ Consistance

Avant d'étudier les actions entreprises actuellement par les pouvoirs publics en vue de l'éradication des bidonvilles, il semble judicieux de rappeler que lors des années 90, les pouvoirs publics avaient mis en place un programme spécial de lutte contre l'habitat insalubre portant sur 17 opérations concernant 100 000 bidonvillois. Toutefois, le bilan des réalisations restait en deçà des objectifs tracés ; en ce sens que la production annuelle moyenne n'a pas franchi le seuil de 9000 unités.

C'est à la lumière de ces résultats peu satisfaisants que Sa Majesté le Roi Mohammed VI a tiré la sonnette d'alarme en annonçant dans son discours du Trône du 30 juillet 2003 « *Notre discours du 20 août 2001 avait tiré la sonnette d'alarme, mettant en garde contre la prolifération des bidonvilles et de l'habitat insalubre....* ».

« *Deux ans après, au lieu d'une éradication progressive des bidonvilles, nous avons, à l'occasion de nos visites d'information dans différentes régions du Royaume, constaté avec amertume, leur prolifération dans de nombreuses villes. Pire encore, on a vu naître*

des bidonvilles qui se sont propagées et amplifiées jusqu'à devenir de véritables villes sauvages ».

Enfin, Sa Majesté a pointé du doigt les responsables sur cette situation en ajoutant **« tout le monde est responsable, depuis le citoyens, qui soudoie aujourd'hui un responsable, lequel pourrait repasser aussitôt après avec un bulldozer, pour détruire la « baraque » dudit citoyen, sous ses yeux jusqu'aux différentes autorités et collectivités locales qui font preuve de laxisme dans la lutte contre la propagation des bidonvilles, au lieu de s'impliquer davantage et d'encourager la construction d'habitat salubre »**

Ainsi, c'est devant cette situation préoccupante et eu égard à la détermination des hautes instances du pays pour l'éradication de ce fléau que les pouvoirs publics ont adopté une nouvelle approche consistant à associer toutes les parties concernées, en l'occurrence, les collectivités territoriales, la société civile, les populations concernées pour venir à bout de ce phénomène. Il s'agit du programme national baptisé **« Villes sans bidonvilles »**.

Ce programme concerne 447 970 ménages répartis sur 85 villes et centres urbains. Il implique toutes les parties prenantes en assignant à chacune d'elles des missions bien précises¹.

Quant à la gouvernance du programme, elle est assurée par trois comités : central de suivi présidé par le Ministre Chargé de l'Habitat, régional de coordination et de programmation présidé par les Walis des régions, et local d'identification et de mise en œuvre présidés par les Gouverneurs.

✓ Bilan du programme VSB à fin décembre 2025

Depuis juillet 2004 jusqu'à fin décembre 2025, 382172 ménages soit 77% du nombre actualisé² des bidonvillois ont vu leur conditions d'habitation s'améliorer. Le tableau suivant donne l'état d'avancement du programme VSB dans l'ensemble du Royaume.

Tableau n°1 : Etat d'avancement du programme VSB à fin décembre 2025.

Nombre de villes concernées	85
Nombre de ménages concernés	509072
Nombre de villes déclarées sans bidonvilles	62
Nombre de ménages restant à traiter	126900

Source : Ministère Chargé de l'Habitat.

Pour les ménages restant à traiter, ils sont concernés par 2760unités déjà achevées, 79930unités en cours de réalisation et 40000 unités en cours d'étude.

Si les résultats affichés dénotent des premiers fruits de la mise en place de ce programme, toutefois, ce dernier reste prisonnier d'une panoplie de contraintes, entre autres :

¹ Il s'agit du walis et gouverneurs, présidents des communes concernées, agences urbaines, direction régionales et provinciales de l'Habitat, les sociétés régionales Al Omrane.

² Il est à noter que lors du lancement du programme VSB en 2004, le nombre de ménages ciblés était de 270.000 ménages, soit une augmentation de 68,11%. Ce chiffre n'a cessé d'augmenter d'année en année sous l'effet de la prolifération du nombre des bidonvilles et de l'augmentation du nombre de ménages compte tenu de la croissance démographique.

- la réticence des bidonvillois ainsi que des élus vis-à-vis du transfert vers des zones non ou peu attractives , des zones d'aménagement progressif dépourvues d'équipements collectifs et de leur lieu d'activité, etc ;
- du refus des bidonvillois de déménager vers les sites d'accueil en demandant la gratuité des unités de relogement ce qui explique en grande partie le nombre d'unités vacantes ;
- de l'inefficacité des dispositifs de suivi et de contrôle et l'accroissement continu des ménages remettant, ainsi, en cause la planification initiale essentiellement par la multiplication des ménages à traiter;
- des contraintes foncières dues, essentiellement, à la raréfaction des terrains pouvant accueillir les projets de recasement et/ou relogement des bidonvillois ;
- des contraintes financières liées essentiellement à la mobilisation du financement auprès des ménages vu leur insolvabilité mais également auprès de certains partenaires.
- du problème d'éclatement des familles sous l'effet du croît démographique, surtout, avec le retard accusé pour l'achèvement du programme¹.

Enfin, il est à noter qu'en vue d'accélérer le rythme d'exécution du programme VSB, un programme sur la période 2024-2028 a été arrêté en juillet 2024². Les modalités de mise en œuvre de ce programme ont été consignées dans la circulaire 7/2024 du Chef de Gouvernement.

Au total, ce programme se démarque par l'implication de toutes les parties concernées par le phénomène des bidonvilles, mais il reste confronté à des contraintes de différente sortes commençant par le faible pouvoir d'achat des bidonvillois jusqu'aux considérations politiques et électoralistes des élus qui prévalent sur celles afférentes à l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Enfin, ce programme n'implique pas les autres départements ministériels notamment ceux appelés à réaliser les équipements nécessaires tels que les écoles, dispensaires et hôpitaux, les administrations, etc ce qui fait des unités de relogement, selon les

¹ Il est à noter que le programme VSB concernait lors de son lancement en juillet 2004, 83 villes et centres urbains et 270000 ménages. Toutefois, sous l'effet conjoint de l'éclatement des familles recensées au départ mais aussi de l'apparition d'autres poches de bidonvilles, ce chiffre a été revu à la hausse puisque la population concernée se chiffre actuellement à 453.900 ménages habitant 85 villes et centres urbains.

² Ces modalités consistent à faire bénéficier les ménages restants de logements sociaux de 250000 dhs HT ou de 300000 dhs TTC pour les logements éligibles à l'aide directe instituée en 2024. Ces logements seront réalisés par des promoteurs immobiliers via un appel à manifestation d'intérêt. Dans les deux cas, le bénéficiaire ne paie que 100000 dhs maximum. Le reste sera pris en charge par l'Etat.

termes du discours de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, « *des blocs de béton sans âme, réfractaire à toute sociabilité* »¹.

➤ **Programme de traitement des quartiers sous équipés**

A fin 2025, l'action du Ministère en charge du secteur a permis l'amélioration des conditions de vie de plus de 1,347 million de ménages avec un coût global de 18,5 Millions dhs. Les travaux réalisés sont aussi divers que l'assainissement, la voirie, les équipements scolaires et sanitaires ainsi que les espaces verts.

Programme de traitement de l'habitat menaçant ruine

Sur la période 2012-2023, les interventions des pouvoirs publics ont permis le traitement de 18.324 bâtisses menaçant ruine parmi les 43697 unités recensées en 2012, avec un coût total de 8,11 milliards de MAD dont une contribution de l'Etat de 2,28 milliards de dhs².

Au terme de cette section, il se dégage que les différents plans de développement économique et social adoptés depuis 1960 au même titre que les différents programmes d'habitat lancés depuis le début des années 2000 ont presque tous mis l'accent sur la lutte contre l'habitat insalubre notamment la composante des bidonvilles. De même, l'effort des pouvoirs publics a porté sur la production de logement, surtout, social.

Les résultats affichés par les différents programmes sus mentionnés ont eu un impact réel, d'une part, sur la résorption progressif du déficit en logement accumulé depuis des décades, et d'autre part, sur la croissance économique et sur la création d'emploi.

b. les acquis du secteur du logement 2000-2024

i. Renforcement de la production de logement

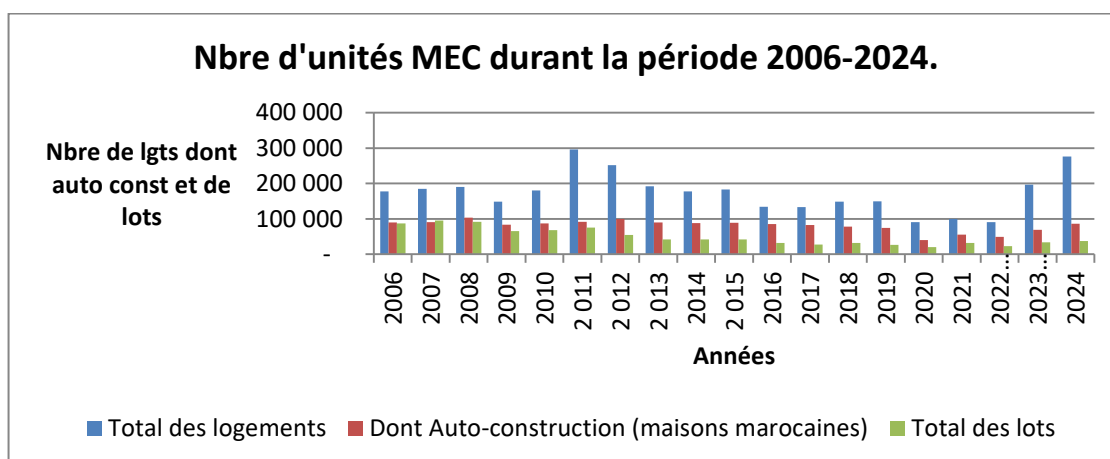
Ce volet est approché à travers l'évolution des mises en chantiers (MEC) et achèvement des unités (lots et logements). Une attention sera accordée à l'auto-production qui, elle, constitue une composante non négligeable de l'écosystème immobilier résidentiel au Maroc³.

➤ **Mises en chantier**

¹ Discours de sa Majesté le Roi Mohammed VI adressé aux participants à la rencontre nationale des collectivités locales tenues à Agadir le 12 et 13 décembre 2006.

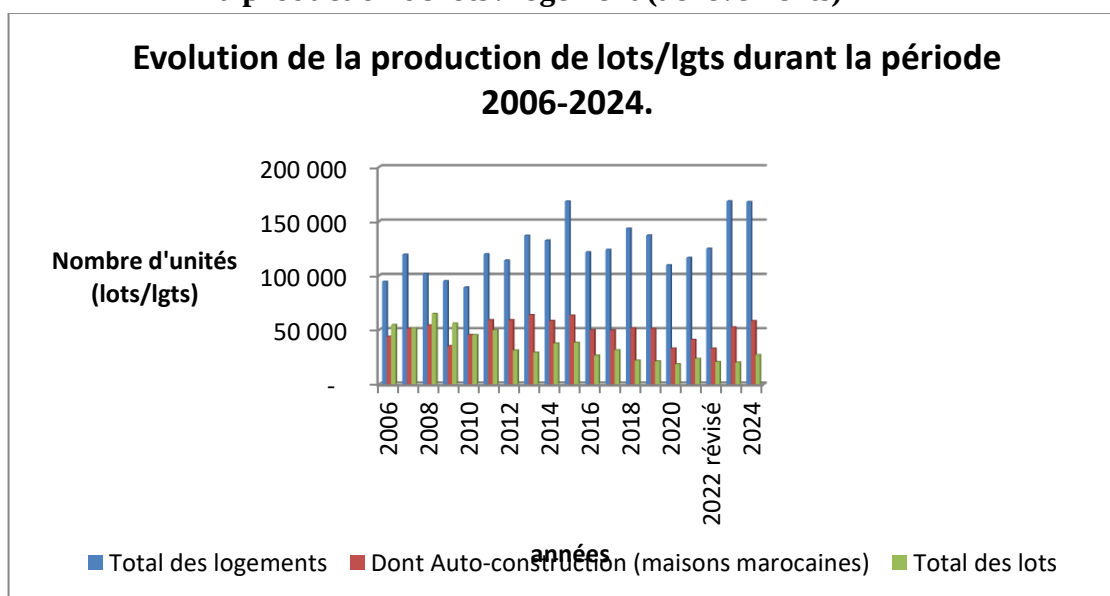
² Source : Rapport national sur la mise en œuvre du Nouvel Agenda Urbain Au Maroc. Période : 2020-2024. Page 82.

³ NB : il est à noter que les unités couvertes par les programmes de mise à niveau urbaine n'ont été pas été prises en considération puisqu'elles ne constituent pas réellement une production proprement dite de logements/lots.



Source : Site institutionnel du Ministère Chargé de l'Habitat.

➤ La production de lots / logement (achèvements)



Source : Idem

Les résultats enregistrés par le secteur durant la période 2006-2024, ont eu des retombées économiques et sociales indéniables au plan de la création des richesses et de l'emploi, sans oublier, bien évidemment, la satisfaction des besoins en logement et/ ou l'amélioration des conditions d'habitation pour les populations des bidonvilles, des quartiers sous équipés et de l'habitat menaçant ruine.

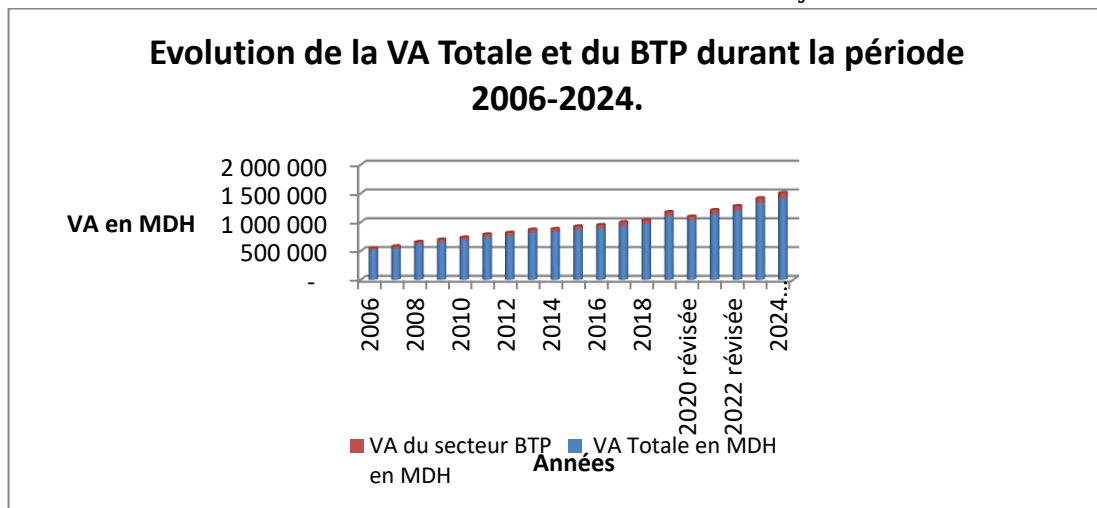
ii. Externalités économiques et sociales du secteur immobilier

En l'absence d'indicateurs propres au secteur de l'immobilier résidentiel même auprès du Ministère Chargé de l'Habitat et du Haut Commissariat au Plan (HCP), les externalités du secteur seront approchées à travers les indicateurs retenus par le HCP concernant le secteur du Bâtiment et Travaux Publics(BTP),.

Selon l'adage "*quand le bâtiment va, tout va*", le BTP dont l'immobilier résidentiel est une composante essentielle, constitue une locomotive de la croissance économique de par sa contribution à la valeur ajoutée, à la FBCF et à la création d'emplois.

➤ La valeur ajoutée du secteur (VA)

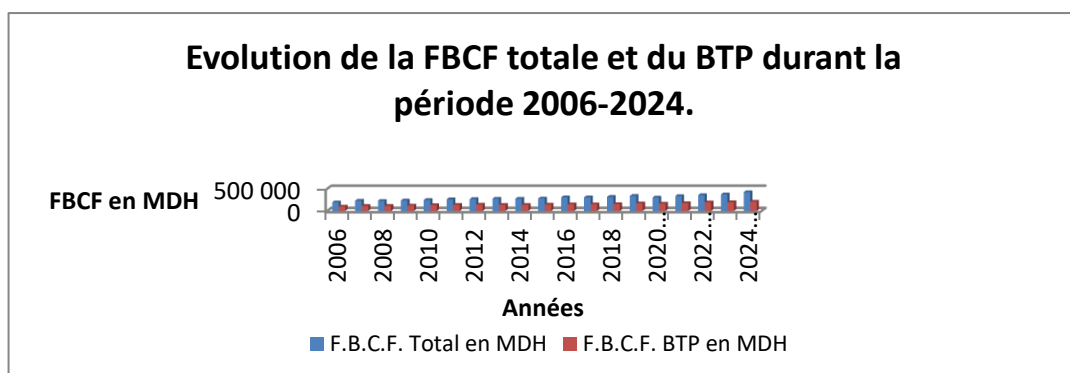
Durant la période 2006-2024, la valeur ajoutée du secteur BTP a augmenté en parallèle avec celle de l'économie entière oscillant entre 6 et 7% de la valeur ajoutée totale.



Source : idem.

➤ La Formation Brute du Capital Fixe(FBCF)

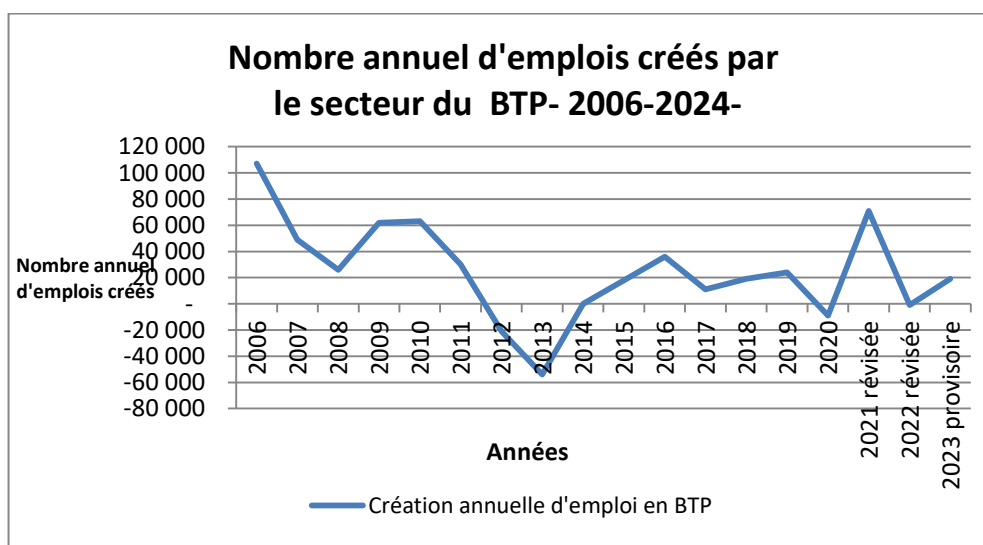
Pour sa part, la FBCF du BTP n'a pas cessé de progresser depuis 2006 jusqu'à fin 2024 passant ainsi de 43571 MDH en début de période jusqu'à 209 620 MDH à fin 2024 représentant, ainsi, 48,5% et 49,6% de la FBCF totale avec un pic de 53,4% en 2020.



Source : idem.

➤ La Création d'emplois.

A fin 2024, le secteur du BTP occupe 1.229.000 personnes contre 683000 en début de la période (2006) avec une moyenne annuelle de 25000 emplois. Toutefois, cela ne doit dissimuler les variations annuelles de création (pic en 2006 avec 107000 emplois créés) et/ou de pertes d'emplois (21000 et 54000 respectivement en 2012 et en 2013, et 9000 en 2020 à cause de la pandémie de COVID19).



Source : idem.

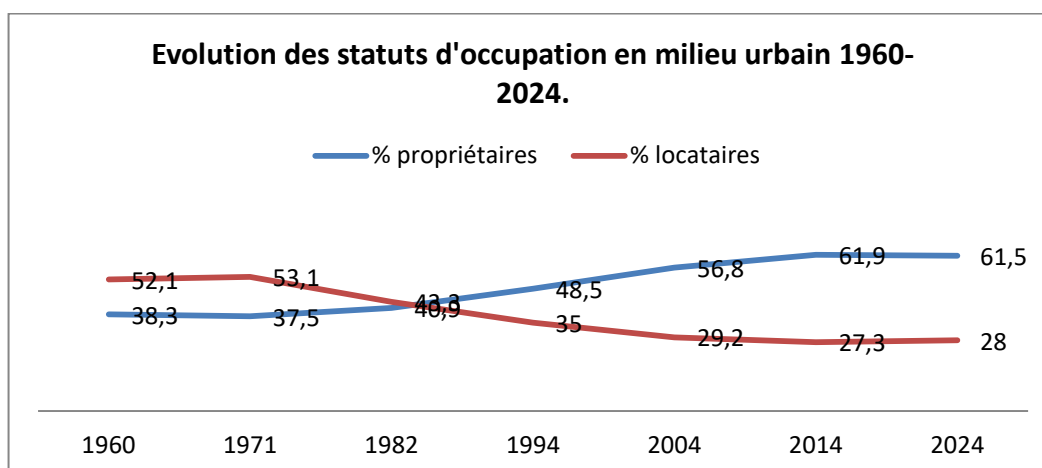
Par ailleurs, il est à noter que les résultats affichés précédemment, en l'occurrence, la production du logement et ses effets d'entraînement sur les autres secteurs économiques et sociaux, tiennent à plusieurs mesures d'ordre financier dont, notamment, l'implication du système financier, les mesures incitatives publiques telles que les fonds de garantie, le Fonds de soutien au logement, solidarité et intégration urbaine, les mesures d'encouragement fiscales, la mobilisation du foncier. L'ensemble de ces mesures sont détaillés dans l'article publié sur le financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc : mécanismes, contraintes et pistes de relance¹.

➤ **Résorption progressif du déficit en logement :**

Comme il a été mentionné ci-dessus, l'objectif ultime de la politique de logement au Maroc visait depuis toujours la satisfaction des besoins annuels ainsi que la résorption du déficit accumulé en la matière depuis des décennies.

A ce titre, les efforts déployés à tous les niveaux financier, fiscal, foncier, juridique et réglementaire, etc ont permis certes d'améliorer les conditions de vie d'une large frange de la population dont la majorité en milieu urbain 61,2% en 2024 ont accédé à la propriété de leur logements.

¹ Bouazza BARKA. « Le Financement De l'accès à La propriété Du Logement Au Maroc : Mécanismes, Contraintes Et Pistes De Relance : Revue De littérature ». International Journal of Economics and Management Sciences 4 (4):166-89. <https://ijemsjournal.com/index.php/home/article/view/104>.



Source : HCP

Quant au déficit, il a baissé de près de deux tiers (65,4%)¹ en passant de 1240000 unités en 2002 à 428994² unités en 2024. En effet, cela traduit l'impact positif des différents programmes engagés.

Toutefois, le tissu urbain national connaît encore la coexistence et la persistance des différentes formes d'habitat insalubre, en l'occurrence les bidonvilles, les quartiers d'habitat sous équipés, ainsi que l'habitat menaçant ruine.

En effet, *"Malgré ces efforts et les résultats obtenus, la question du logement des ménages démunis et vulnérables et d'une partie non négligeable des couches moyennes reste problématique en raison d'un rythme accéléré du renouvellement des besoins liés aux demandes sociales, une diversification insuffisante des produits de logements sur le marché réglementaire et une offre en logements qui reste inadaptée par rapport aux capacités financières et caractéristiques sociales de nombreux ménages"*³.

Ceci étant, quels sont les écueils qui sont derrière la persistance du déficit malgré l'ampleur des efforts déployés en vue de venir à bout des différentes formes d'habitat insalubre qui alimentent ce déficit et, en même temps, satisfaire les demande qui arrivent chaque année sur le marché de l'immobilier résidentiel.

II. CONTRAINTES DU SECTEUR DE LOGEMENT AU MAROC

Comme il a été souligné ci-dessus, le secteur du logement a connu l'élaboration et l'implémentation de plusieurs programmes dont l'objectif ultime est d'assurer un logement décent aux différentes classes sociales. Néanmoins, la combinaison de plusieurs facteurs liés aussi bien à l'offre qu'à la demande en la matière a acculé le secteur à fonctionner en deçà de sa réelle capacité de production ouvrant, en conséquence, la voie à la prolifération des

¹ Source : Ministère de l'Habitat.

² Il est à noter qu'en 2021, le déficit en logement a descendu jusqu'à 326178 unités, puis, il est revenu à la hausse jusqu'à atteindre 428994 unités à fin 2024. Source : Ministère chargé de l'Habitat.

³ Rapport national sur la mise en œuvre du Nouvel Agenda Urbain Période : 2020-2024.

différentes formes d'habitat insalubre ¹ avec toutes les conséquences perverses sur la sécurité et la salubrité du paysage urbain.

a. contraintes liées à l'offre de logement

Ces contraintes tiennent essentiellement à la carence du foncier constructible, à la léthargie du secteur locatif, aux règles d'urbanisme inadaptées et à la fiscalité immobilière lourde et complexe.

i. Locatif résidentiel : talon d'Achille de la politique du logement au Maroc

Mises à part quelques expériences étrangères en matière de logement où la priorité est accordée au locatif, l'Allemagne et la France à titre d'exemple, la prédominance du statut de la propriété est un phénomène presque universel.

Le Maroc n'a pas dérogé à ce trend. En témoigne l'augmentation incessante de la part des propriétaires passant, ainsi, de 38,3% en 1960 à 61,5 en 2024 aux dépens de celle des locataires passant de 52,1 % à 28 % durant la même période. Cela tient à plusieurs facteurs dont le plus important et avant tout le choix des ménages eux-mêmes².

En effet, mises à part les ristournes d'intérêts autrefois accordées aux promoteurs immobiliers ayant contracté des emprunts pour la construction de locaux destinés à la location, l'action de l'Etat en faveur du locatif s'est limitée à l'encadrement juridique et, dans une moindre mesure, à des incitations fiscales au profit aussi bien des promoteurs immobiliers que des bailleurs sous certaines conditions d'éligibilité.

Sur le plan institutionnel, les structures mises en place en vue de promouvoir le locatif résidentiel n'ont pas atteint leurs objectifs³ d'autant plus que même l'Etat n'a cessé d'exhorter l'accès à la propriété plutôt que le locatif comme souligné ci-dessus lors de l'annonce du programme des 200000 logements.

¹ Il s'agit des bidonvilles, de l'habitat clandestin, du tissu ancien et de l'habitat menaçant ruine.

² Le choix du statut de la propriété peut être expliqué par plusieurs motifs dont la sécurité, valorisation du bien logement versus loyers considérés comme étant de l'argent perdu, signe d'ascension sociale, incitations financières et/ou fiscales pour l'accès à la propriété, etc. En revanche, le choix du statut de locataire peut être sous-tendu par des considérations liées à la mobilité professionnelle, au défaut d'apport personnel, au coût élevé du crédit, au rang du logement dans la hiérarchie des priorités, aux avantages financiers et/ou fiscaux accordés au locatif, etc.

³ Il s'agit, surtout, de la SOPHAL créée en 1977(supra). Objet : réalisation et la gestion de logements destinés à la location. Eu égard aux difficultés vécues en la matière, la société est devenue Foncière Chellah en orientant son activité vers la promotion immobilière destinée au locatif professionnel. Il s'agit, aussi, de la CIFM (Compagnie Immobilière et Foncière Marocaine) créée en 1951, elle-même, devenue Dyar Al Madina dont l'objet était la gestion de son patrimoine et celui de l'Etat avant de s'étendre à la promotion immobilière. Les deux entités sont des filiales du Groupe CDG.

Sur le plan fiscal, si l'accédant à la propriété de logement dispose du droit de déduction dans la limite de 10% du revenu global imposable des intérêts sur les prêts pour l'acquisition ou la construction de logement pour l'habitation principale, ou de « la marge locative » défini dans le cadre du contrat « Ijara Mountahia Bitamlik », le locataire, au contraire, n'a pas le droit de déduire les loyers de son revenu imposable. Par ailleurs, comme souligné ci-dessus, si les programmes de logements destinés à la vente ont bénéficié de plusieurs dispositifs incitatifs depuis le programme des 200000 logements, celui de l'article 19 de la Lf 2019-2000 tel que modifié et complété, le programme du logement à FVIT et celui du logement à 250000 dhs, etc. En revanche, la promotion du locatif résidentiel n'en a bénéficié que très timidement.

Ainsi, les avantages institués au profit du locatif résidentiel ont concerné, surtout, les programmes de construction des cités universitaires d'une capacité d'hébergement de 1000 lits¹, les bailleurs ayant conclu une convention avec l'Etat en vue de l'acquisition d'au moins 25 logements sociaux ou 20 logements à faible VIT. Ces logements doivent être affectés, pendant au moins huit (8) ans à compter de la date du 1^{er} contrat de location², à la location à usage d'habitation principale sans que le montant du loyer ne soit supérieur à 2000 dhs pour le logement social³ et 1000 dhs pour le logement à faible VIT⁴. Quant aux avantages fiscaux, ils consistent en l'exonération au titre de l'IS ou de l'IR, pendant 20 ans, des revenus émanant de la location ou des plus-values sur la cession des logements acquis au-delà du délai de huit (8) ans.

A fin 2024, seule une convention portant sur 50 logements a été signée⁵.

Afin de pallier cette situation marquée par le désintéressement du secteur tant public que privé pour le créneau du locatif et son engouement pour la promotion, c'est le locatif domestique qui a pris la relève en accaparant, aujourd'hui, 90 % du parc logement destiné à la location.

Ce type de locatif se caractérise, le plus souvent, par l'occupation du propriétaire bailleur d'un logement dans la même construction située très souvent aux étages supérieurs. En plus, dans certains cas, notamment dans les grandes villes, les logements sont loués par pièce avec des cuisines et des toilettes communes. Cette formule permet au bailleur, en plus du gain en argent, de récupérer facilement son logement, chose qui n'est pas évidente dans le cas de la location du logement à une seule personne.

Généralement, les logements donnés en location servaient au départ à l'habitation principale du propriétaire bailleur. Ce n'est qu'après l'ajout d'autres étages suite à l'accumulation d'une épargne sur plusieurs années ou le déménagement dans le cadre de la

¹ Article 19 de LF 1999-2000 tel que modifié et complété. Op cité ;

² Article 247 B bis. LF 2012. Op cité.

³ Ces conditions ont été revues par la loi de finances 2015. Ainsi, le nombre le loyer du logement social a été porté à 2000 dhs, tandis que celui du logent à faible VIT à 1000 dhs au lieu de 700 auparavant.

⁴ Loi de finances 2015. B O n° 6320 bis du 25 décembre 2014.

⁵ Source : site web du Ministère Chargé de l'Habitat. Op cité.

mobilité professionnelle, par exemple, que ces logements deviennent vacants et donc sont offerts à la location.

Enfin, il est à noter que la plupart des ressortissants marocains à l'étranger ayant procédé à l'acquisition ou la construction de leurs propres logements s'abstiennent de mettre leurs logements en location. Ils préfèrent les maintenir fermés et donc vacants¹ plutôt que de les louer pour des raisons qu'ils jugent porter atteinte au droit de propriété, notamment, le droit de disposer de leurs biens immobiliers sans oublier la lenteur par fois des années, voire même, le non aboutissement des procédures judiciaires en cas de locataire mauvais payeur². Cela nous amène à examiner le cadre juridique régissant le locatif résidentiel.

A ce propos, il est, souvent, avancé que les règles juridiques régissant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires sont déséquilibrés en faveur de ces derniers. De même, elles sont éparpillées et, parfois même, contradictoires ce qui les rend souvent source de conflits entre les deux parties avec tout le temps qu'il faut pour le règlement de ces conflits. Ces textes ont subi plusieurs amendements dont les derniers datent de 2013.

Tout d'abord, il est à préciser que le dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats³ n'a pas consacré des règles spécifiques régissant les relations contractuelles entre les bailleurs et les locataires de locaux à usage d'habitation. Il a plutôt consacré 72 articles au louage des choses.

Néanmoins, devant l'acuité du problème du logement, surtout, en milieu urbain, le législateur a mis en place de règles particulières régissant les locaux d'habitation. Dans ce sens, un pas a été marqué par la promulgation du Dahir du 25 décembre 1980 instituant la loi 6-79⁴ organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel. En plus, une mesure importante a marqué le secteur à travers, notamment, le décret-loi du 8 octobre 1980⁵ ayant institué une décote du tiers du loyer au profit des ménages ayant un revenu mensuel ne dépassant pas 1500 dhs. Adoptée pour des raisons socio-économiques, cette mesure a suscité beaucoup de remous auprès des propriétaires bailleurs dont une grande partie refusait, désormais, la mise en location de leurs logements.

¹ Le parc logement urbain non occupé constitue 28,9% du parc urbain national (8336782 logements). Cette proportion est répartie entre le parc vacant (13,4%) et le celui des logements secondaires /saisonniers (15,5%). Source : RGPH 2024. HCP.

² Les dossiers portant différend entre propriétaire et locataire pèsent entre 25 et 30% de l'ensemble des affaires portées devant la justice. Source : le quotidien le Matin du 21 Décembre 2013.

³ Dahir sur l'immatriculation des immeubles. B.O n°46 du 12 septembre 1913.

⁴ Dahir portant promulgation de la loi 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel. B.O n°3560 du 21 janvier 1981.

⁵ Décret-loi n° 2-80-552 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980) instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires. B. O n° 3545 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980).

Afin de pallier les insuffisances de ces règles, la loi 6-79 a été modifiée et complétée par la loi n°63-99¹ relative aux relations contractuelles entre les bailleurs et les locataires et la loi 64-99² relative au recouvrement des loyers.

Toutefois, la loi 63-99, a suscité, elle aussi, plusieurs critiques pour moult raisons tenant essentiellement à l'atteinte aux principes de la liberté contractuelle et du droit de la propriété censé comme étant un droit d'user et d'abuser.

Afin de pallier le déséquilibre contractuel, souvent évoqué par les bailleurs, au profit des locataires, le cadre juridique régissant les relations contractuelles entre les deux parties ont été revue par l'adoption de la loi 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel³. Les nouveautés phares de la nouvelle législation concernent :

- **l'établissement d'un descriptif de l'état des lieux** par un acte à date certaine à l'entrée en vigueur du contrat de bail et à son expiration ;
- **la possibilité de dépôt d'une caution** dont le montant ne dépasse pas deux (2) mois de loyer. Si elle est constituée, cette caution doit être restituée dans le mois suivant la remise des clefs et, le cas échéant, imputées sur les derniers mois du bail ;
- **la révision du loyer** dans le sens d'augmentation ou de réduction ne peut s'effectuer avant l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date d'établissement du contrat de bail ou à celle de la dernière révision du loyer. Dans tous les cas, elle ne doit pas dépasser 8% sauf pour les loyers dont le montant est inférieur à 400 dhs. Pour ces derniers, l'augmentation peut arriver jusqu'à 50%.
- **la sous-location et la cession** : aucune possibilité pour le locataire de sous louer ou céder le bail n'est autorisée sans accord explicite du bailleur.

De ce survol, il ressort que le législateur a tenté, via la réglementation, de concilier entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires autrement dit entre le droit de logement et le droit au logement.

Sur un autre volet, les bailleurs se plaignent de l'inefficacité du système judiciaire. Ainsi, en cas de locataire mauvais payeur «certains jugements prononcés ne sont pas exécutés ou le sont tardivement ou enfin partiellement »⁴ ce qui a créé un encombrement des tribunaux par les litiges opposant locataires et bailleurs.

¹ Dahir du 25 août 1999 portant promulgation de la loi 63-99 modifiant et complétant la loi 6-79 sus mentionnée et de la loi 64-99 relative au recouvrement des loyers. BO n°4732 du 7 Octobre 1999.

² Idem.

³ BO 6208 en date du 28 novembre 2013.

⁴ Ibn ABDELJALIL (N) «L'image de l'entreprise Marocaine» Revue VUES Economiques N°8. 1995.

Plusieurs conséquences sont ainsi produites dont, notamment, l'apparition de nouvelles pratiques comme la sélection rigoureuse des locataires, l'exigence d'une caution représentant un à deux ans de loyers, la faible mobilité des locataires, ainsi que le rétrécissement de l'offre de logements destinés à la location et la hausse conséquente des loyers. Sur ce dernier point, durant la période 2001-2019, les loyers moyens des locaux d'habitation ont augmenté de 69%. Toutefois, cela ne doit cacher les écarts entre les loyers des appartements économiques qui ont augmenté de 71% (80% pour les appartements de petite taille) passant ainsi de 1408 dhs à 2340 dhs, ceux des appartements standing de +55% (de 2902 dhs à 7394 dhs) et des villas +62,9% (de 6626 dhs à 9283 dhs)¹

Sur un autre plan, il est à noter que le cadre juridique régissant le locatif résidentiel a été enrichi par l'adoption du texte juridique instituant la location-accession². L'adoption de cette mesure vise à permettre aux jeunes ménages ainsi qu'aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété, et ce comme l'aboutissement de plusieurs années de location.

Le principe de cette technique s'apparente à celle de crédit-bail et de celle d'"Ijara Mountahia Bitamlik" pratiquée par les banques participatives. Elle consiste pour un propriétaire, en fait vendeur, à s'engager pour transférer à un locataire, en fait preneur, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de toute ou partie de l'immeuble moyennant le paiement d'un montant résiduel.

La redevance que paie le preneur au propriétaire est composé de deux parties : une concernant le droit de jouissance et l'autre comme paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble. Cette distinction n'est utile que lorsque l'option d'achat n'est pas exercée.

En résumé, le locatif résidentiel qui devrait normalement constituer une alternative à l'accès à la propriété ne cesse de céder la place à la promotion immobilière sous l'effet de l'appui des pouvoirs publics à cette dernière mais aussi sous l'effet conjuguée d'une légalisation non adéquate et d'un système judiciaire inefficace.

Toutefois, partant du fait que les ménages ne peuvent pas tous accéder à la propriété pour les raisons citées ci-dessus et du fait que le locatif constitue, lui aussi, un levier de développement économique et social, ce secteur, à l'instar de la promotion immobilière, doit bénéficier de l'appui nécessaire, notamment, des pouvoirs publics aux plans financier, fiscal, foncier et juridique en vue de le faire sortir du marasme structurel dont il pâtit depuis des décennies.

ii. Règles d'urbanisme contraignantes

Depuis l'indépendance, les règles d'urbanisme au Maroc n'ont pas connu les changements qui vont de pair avec l'urbanisation accélérée et les besoins conséquents en logement et en équipements collectifs.

Au Maroc, l'urbanisme est régi par la loi 12/90 sur l'urbanisme et celle 25/90 relative aux lotissements et morcellements et aux autorisations de construire. Néanmoins, ces deux textes ont repris l'essentiel des textes de 1952 et de 1953 afférents respectivement à l'urbanisme et aux morcellements et lotissements avec quelques améliorations.

¹ Source : site web du Ministère Chargé de l'Habitat. Op cité.

² Dahir portant loi n°51-00 relatif à la location-accession B.O n°5178 du 15 janvier 2004.

Toutefois, avec le mouvement d'urbanisation sus-mentionnée, l'application de ces dispositifs ont montré leurs limites qu'il fallait corriger en vue d'encourager la production de logement décent et, accessoirement, lutter contre la prolifération de l'habitat insalubre. Parmi les reproches adressées à la réglementation d'urbanisme, il y a lieu de citer, à titre indicatif, la grille d'équipements sociaux. En effet, les professionnels du secteur immobilier jugent cette grille (comprenant les écoles, administrations, hôpitaux, etc) comme étant excessive et sans rapport ni avec les capacités financières des différentes administrations concernées, ni avec les besoins réels de la population concernée. Cette grille ajoutée à celle d'infrastructure (notamment voirie, espace vert et places) qui dévorent près de 46% de la surface des lotissements privés et 61% de celle des lotissements publics contribuent à l'augmentation du prix de cession des logements à travers le renchérissement de la part du coût du terrain dans le coût total de production.

Afin de remédier à cette situation, les pouvoirs publics ont procédé en 2018 à l'adoption, en concertation avec les départements concernés, d'un nouveau référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général¹ en remplacement de la grille d'équipements collectifs instituée par la circulaire 12076 de juin 2005.

Le nouveau référentiel a adopté, selon les termes de la circulaire de 2018, une démarche *"qui se base sur une adaptabilité des critères de programmation prônant le principe d'économie d'échelle et ce, en fonction de la situation, la densité, le contexte urbain, les critères d'accessibilité et les caractéristiques socio-économiques du territoire. Elle propose une approche moins normative et plus qualitative de programmation à travers une hiérarchie des niveaux d'équipements en fonction de leur rôle et rayonnement, des seuils de population et de déclenchement des besoins par type d'équipement"*²

Ainsi, dans un souci d'optimisation d'utilisation du sol, la plupart des normes d'équipements ont été revues dans le sens, soit de l'augmentation du nombre d'habitants par équipement, soit la baisse de la superficie minimale, soit les deux en même temps. De même, un traitement spécial a été consacré aux équipements privés d'intérêt général (four, hammam, marché couvert ou à plein air, etc)³.

Quant aux autres dispositions des lois d'urbanisme sus mentionnées, plusieurs tentatives de refonte ont eu lieu, mais en vain⁴.

Suite au non aboutissement de ces tentatives et eu égard aux contraintes que posent certaines règles en vigueur, plusieurs circulaires modifiant les dispositions des lois 12/90 et 25/90 susmentionnées ont été adoptées. Il s'agit, notamment, de la circulaire conjointe du

¹ Circulaire n°1606 du 15 février 2018.

² Ibid.

³ La réalisation de ces équipements se fait au niveau des règlements d'aménagement sans nécessairement les normaliser et/ou les localiser tout en tenant des impératifs d'accessibilité, de mixité, etc. Source : Circulaire n°1606 du 15 février 2018. Op cité.

⁴ Il s'agit respectivement du projet de loi sur la mise à niveau urbaine, du projet de loi n° 04-04 et du projet de code d'urbanisme dont l'élaboration a été lancée le 3 octobre 2005.

Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme et du Ministre de l'intérieur n° 3020 du 4 mars 2003 concernant le bénéfice des projets d'investissement de dérogations en matière d'urbanisme.

En fait, toutes ces difficultés devant l'adoption de textes de refonte des lois d'urbanisme tiennent à la volonté des élus de garder le statu quo en matière d'urbanisme marqué d'une part, par la dilution de la responsabilité en matière de gestion urbaine et de contrôle des opérations de construction et d'autre part, par les sanctions peu dissuasives à l'encontre des infractions en urbanisme¹. Ceci incite, en conséquence, ces élus, dans un souci purement électoraliste, soit à tolérer des opérations de lotissement et/ou de constructions clandestines, soit à y participer directement. Cette situation a été, d'ailleurs, déplorée par Sa Majesté le Roi dans son discours de 2002 à l'occasion de la fête du trône comme cela a été mentionné plus haut.

Dans le même ordre d'idées, et en vue d'une refonte globale de droit de l'urbanisme jugé caduc et inadapté, l'élaboration d'un projet de code d'urbanisme a été lancée le 3 octobre 2005 à l'occasion de la journée mondiale de l'habitat. Néanmoins, ce projet n'a jamais vu le jour.

iii. une fiscalité immobilière lourde

Avant de démontrer en quoi la fiscalité immobilière constitue une autre contrainte qui pèse lourdement sur le secteur de logement, il semble opportun de définir, d'abord, le terme en question puis d'établir l'état des lieux de cette fiscalité.

Par fiscalité immobilière, il faut entendre « *l'ensemble des impositions qui frappent les opérations liées à la construction d'un immeuble et à la mutation de biens ou de droits immobiliers ainsi que les profits qui résultent de ces mutations* »²

Ceci étant, il est à rappeler qu'au Maroc, la fiscalité immobilière, avec ses deux composantes étatique et locale, tire l'essentiel de ses fondements du code général des impôts, institué par la loi de finances pour l'exercice 2007, tel que modifié et complété par les différentes lois de finances. Elle tire, également, ses fondements de la loi 47-06³ relative à la

¹ Les infractions aux règles tant d'urbanisme que des lotissements, groupes d'habitation et morcellements sont sanctionnées par des amendes allant de 10 000 dhs à 100 000 dhs. En plus il y a le pouvoir accordé tant au tribunal qu'au gouverneur d'ordonner au contrevenant le rétablissement de la situation initiale. En pratique, les ordres de rétablissement de la situation initiale, et le cas échéant de démolition, ne sont exécutés que très rarement. Cette situation couplée avec l'absence de sanctions privatives de liberté incite les gens à violer les règles d'urbanisme. Cf art 63 à 72 de la loi 25-90 et les art 64 à 80 de la loi 12-90 sus mentionnées.

² « Fiscalité immobilière ». Bernard JADAUD. Cité par Malika BOUHALI « impact de la fiscalité immobilière sur le coût de production du logement au Maroc » Mémoire de troisième cycle. Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme. 1998. P : 3.

³ Bulletin officiel n°5583 du 03 décembre 2007.

fiscalité des collectivités territoriales telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 07-20¹ et par la loi 14-25².

Les principaux impôts, taxes, droits et redevances appliqués au secteur immobilier résidentiel sont consignés dans le tableau suivant³ :

Tableau n° 2 : impôts, taxes, droits et redevances appliqués au secteur immobilier résidentiel.

Fiscalité étatique	Fiscalité locale	Autres droits et taxes
Impôt sur le revenu (IR)(y compris les profits fonciers).	Taxe sur les terrains urbains non bâtis.	Taxe spéciale sur le ciment.
Impôt sur les sociétés(IS)	Taxe sur les opérations de lotissement	Taxe sur le sable
Taxe sur la valeur ajoutée(TVA)	Taxe sur les opérations de construction	Taxe sur le rond à béton
Droits d'enregistrement	Taxe de services communaux	Taxe notariale
Droits de timbre	Taxe d'habitation (ex taxe urbaine)	Droits de l'Agence Nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie.
Contribution sociale de solidarité	Redevance d'occupation temporaire du domaine public communal pour un usage lié à la construction.	

On reproche à la fiscalité immobilière d'être pléthorique, complexe et instable.

- la pléthore et la complexité des impôts et taxes : en effet, les biens, actes ainsi que les revenus immobiliers sont frappés par 17 impôts, taxes et droits divers. Mais ce qui rend la situation encore plus complexe, c'est que pour plusieurs impôts ou taxes, il y

¹ Bulletin officiel n°6948 en date du 31 décembre 2020.

² Bulletin officiel n° 7412 du 12 juin 2025.

³ Comme mentionné ci-dessus, l'article 19 de la loi de finances 1999-2000 tel que modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de finances 2001 a prévu une exonération de tout impôt, taxe et droit au profit des promoteurs immobiliers qui s'engagent à construire 2500 logements sociaux, ou des cités universitaires dont la capacité d'hébergement équivaut au moins à 1000 lits.

a plusieurs taux d'imposition comme c'est le cas, par exemple, de l'IR, les droits d'enregistrement et de l'IS.

En dépit des différents avantages (exonérations et réductions d'impôts, de droits et de taxes) soumis à des conditions d'éligibilité, la charge fiscale qui, selon des estimations du Ministère Chargé de l'Habitat¹, représente, à elle seule, 15 à 20% du coût de revient d'une opération de promotion immobilière⁴⁸, reste très lourde en comparaison avec lesdits avantages;

-l'instabilité : cette contrainte est si pernicieuse qu'elle ne permet pas aux promoteurs immobiliers d'élaborer une stratégie fiable à long terme; en ce sens que les données fiscales sur la base desquelles sont prises les décisions d'investissement pourraient changer plusieurs fois au cours de la vie des projets entrepris. Prenons l'exemple de l'article 19 de la loi de finances 1999-2000, les craintes des promoteurs immobiliers quant à la suppression de cette incitation fiscale sont de mise à l'occasion de la préparation de chaque loi de finances. Ceci tient aux changements fréquents qu'amènent souvent les lois de finances aux taux et/ou à la base imposable.

Dans le même ordre d'idées, il y a lieu de citer, aussi, les pouvoirs conférés aux inspecteurs en matière de redressement des déclarations des prix de cession des immeubles. Ces pouvoirs posent des problèmes aux promoteurs immobiliers au niveau de la détermination définitive du résultat de chaque exercice²;

Au total, « cette instabilité a des implications contraignantes et pénalisantes à trois niveaux: la trésorerie de l'entreprise qui se trouve perturbée par les révisions souvent en hausse des barèmes de taxations, la perturbation des prévisions et plans d'investissement et enfin, les relations plus ou moins conflictuelles avec l'administration fiscale »³.

- dernière contrainte et non des moindres qui se dégage des tableaux récapitulatifs ci-dessus, est l'incohérence de cette fiscalité. En effet, au moment où l'accédant à la propriété de logement bénéficie de plusieurs avantages (exonération de la TVA sur la livraison à soi-même, déduction du montant du principal et des intérêts sur les emprunts hypothécaires du revenu imposable, exonération de la TVA sur les intérêts pour le logement social, etc), on trouve que le locataire ne bénéficie d'aucune exonération fiscale ni de déduction du loyer et/ou charges locatives du revenu imposable. Ceci montre clairement l'asymétrie qui existe entre les accédants à la propriété et les locataires en matière d'avantages fiscaux.

Enfin, qu'il s'agisse de l'instabilité ou de la lourdeur, ces facteurs ne font que rendre plus cher le coût du logement pénalisant, par conséquent, la des ménages à revenus modestes.

¹ Étude sur la fiscalité immobilière. Secrétariat d'Etat à l'Habitat. 1999.

² De la lecture de l'article 65 du code Général des Impôts 2026 relatif à la détermination du profit foncier imposable, il ressort que l'inspecteur des finances dispose de pouvoirs étendus en matière de redressement des prix de cession déclarés et ce, dans le délai de quatre années à compter de la date de déclaration ce qui risque d'affecter les résultats de l'exercice notamment au niveau des bénéfices distribués.

³ Etude sur la fiscalité immobilière. Note de synthèse. MHU. septembre 2003. P : 14.

Donc, une rationalisation et simplification de cette fiscalité pourrait constituer un élément parmi d'autres, qui est à même d'alléger le coût des opérations de promotion immobilière et d'offrir des logements abordables pour la majorité des ménages. Les dispositifs incitatifs sus mentionnés montrent à quel point la fiscalité pourrait constituer un outil de prédilection pour booster la production de logement social dans les agglomérations où le besoin se fait de plus en plus pesant. De même, il permettrait l'éclosion de grands promoteurs immobiliers organisés et capables non pas uniquement d'affronter la concurrence étrangère mais aussi de s'exporter¹.

b. contraintes liées à la demande

L'écosystème du secteur de logement est composé de plusieurs acteurs dont les promoteurs immobiliers, les établissements de crédit, l'Etat et les consommateurs. Chacun de ces acteurs constitue un maillon de la chaîne indispensable pour la viabilité de cet écosystème.

A ce titre, le secteur du logement ne peut pas fonctionner correctement sans l'existence d'une demande solvable accessible aux concours bancaires et incitative pour la production de logement.

Au Maroc, devant le renchérissement des prix du logement sous l'effet conjugué des contraintes sus mentionnées, une frange non négligeable de la demande de logement en milieu urbain, estimée à 18% se trouve exclue de toutes les formules de financement hypothécaires bancaires. Plusieurs motifs contribuent à cette situation entre autres :

i. faiblesse du pouvoir d'achat des ménages

Outre sa faiblesse, le pouvoir d'achat des ménages se démarque par sa volatilité (2,3% en 2019, -5,3% en 2020 puis 6,7% en 2021, etc). En gros, selon le HCP, "le pouvoir d'achat moyen des ménages marocains est passé de 2,8% par an sur la période 2000-2009 à 1,1% sur la période 2010- 2023"²

quant à l'évolution du niveau de vie, les résultats de l'Enquête Nationale menée, en 2022-2023, par la HCP sur le niveau de Vie des Ménages durant la période 2014-2022³ font ressortir une amélioration annuelle moyenne du niveau de vie de 1,1%, 1,4% et 0,8% respectivement pour les 20% les moins aisés, les 20% les plus aisés et la catégorie sociale intermédiaire. De ce fait, les inégalités du niveau de vie entre les 20% les moins aisés et ceux les plus aisés se sont creusées davantage puisque l'indice de Gini qui en mesure l'ampleur est passé de 39,5 en 2014 à 40,5 en 2022, soit un retour aux taux des inégalités affichés en 2001 (40,6%) et en 2007 (40,7%). Cela montre, sans aucun doute, que les inégalités des niveaux de vie est une donnée structurelle de l'économie marocaine que les différentes politiques adoptées depuis le début du siècle n'ont pas pu corriger.

ii. Inflation et croissance économique volatiles

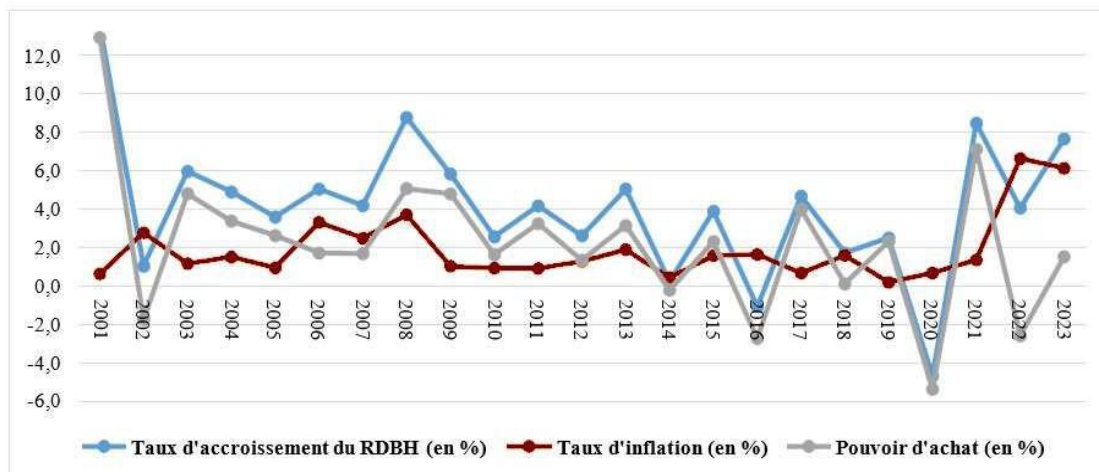
¹ Il s'agit notamment des groupes : Douja promotion ADDOHA, Groupe Chaabi, Jet Sakane.

² Lutte contre la pauvreté, réduction des inégalités sociales et territoriales, développement humain et équité de genre au Maroc : progrès et défis. HCP. Septembre 2025. Page 4.

³ Note sur les principaux résultats de l'Enquête Nationale sur le Niveau de Vie des Ménages 2022-2023.

Source : Site web du HCP : <https://www.hcp.ma/> consulté le 15 janvier 2026.

Comme le montre le graphique ci-avant, l'inflation a, pour sa part, contribué à l'érosion du pouvoir d'achat des ménages. En effet, depuis 2019, le taux d'inflation a emprunté une tendance haussière passant de 0,2% en 2019 à 6,6% en 2022 et à 6,1% en 2023 avant de chuter à 0,9% en 2024.



Source : Rapport "Lutte contre la pauvreté, réduction des inégalités sociales et territoriales, développement humain et équité de genre au Maroc : progrès et défis. HCP. Septembre 2025. Page 3.

La situation est si difficile, surtout, avec la volatilité du taux de croissance économique. En effet, sur la période 2010-2024, ce taux aussi faible (inférieur le plus souvent à 4%) a affiché des variations importantes avec une chute à -7,2 % en 2020 suivi d'un rebond à 8,2% l'année suivante. Cela témoigne de la fragilité de l'économie nationale qui demeure prisonnière des conditions climatiques et du contexte international.

Un autre facteur est lié à la croissance économique et qui contribue à la dégradation du pouvoir d'achat, est le chômage.

Au Maroc, le taux de chômage, surtout, en milieu urbain n'a cessé de s'amplifier depuis 2010 jusqu'à 2024 en passant de 13% à 16,9% avec quelques légères baisses courant cette période.

L'ensemble des facteurs sus mentionnés ainsi que ceux liés au foncier et au financement¹ contribuent à l'insolvabilité de la demande d'une frange de la population qui se trouve exclue des différents mécanismes de financement de logement, même, en présence de l'aide de l'Etat.

Cette situation est d'autant plus pernicieuses que les banques pratiquent des taux d'intérêt hypothécaires élevés malgré l'ampleur des ressources non rémunérées dont elles disposent, opèrent dans un cadre oligopolistique tout en focalisant leurs activités sur les placements financiers plutôt que sur le financement de l'économie¹.

¹ Pour plus de détails sur la contrainte que constituent ces deux variables, cf mon article « financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc : mécanismes, contraintes et pistes de relance ». Revue IJEMS. Vol. 4 No 4. p. 166–189, 2026.

¹ Idem.

Ainsi, confronté à une croissance économique atone et tributaire d'une pluviométrie aléatoire, le Maroc est appelé plus que jamais à créer les conditions favorables à une croissance économique soutenue, inclusive et créatrice d'emplois grâce à la mise en place climat favorable à l'investissement¹.

Conclusion

De ce qui précède, il découle qu'en dépit des efforts déployés par les pouvoirs publics depuis le début du 21^{ème} siècle en vue de faire du secteur du logement une locomotive de la croissance économique, des goulots d'étranglement persistent acculant le secteur à fonctionner en deçà de ses capacités de production.

Certes, ces efforts ont permis à une large frange de la population marocaine d'accéder à un logement décent. Néanmoins, le secteur demeure à la merci de plusieurs contraintes à caractère systémique. Par conséquent, toute action visant à relancer le secteur du logement, doit impliquer l'ensemble des parties prenantes, en l'occurrence, les établissements de crédit, les promoteurs immobiliers, les départements ministériels concernés, les collectivités territoriales, les organisations professionnelles concernées, etc.

Toutefois, quelle que soit la nature d'une telle action, l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages, surtout, ceux à revenus limités, reste une condition sinequanone pour l'aboutissement de cette action. A cette fin, l'adoption d'une politique accommodante, la maîtrise de l'inflation ainsi que la création d'un environnement attractif inspirant la confiance des investisseurs locaux et/ou étrangers, constituent un gage pour la lutte contre la pauvreté et la précarité et un pilier pour l'amélioration du niveau de vie des ménages.

L'ensemble des propositions mentionnées ci-dessus doivent être formalisées dans le cadre d'une stratégie intégrée de relance du secteur du logement visant à satisfaire les besoins annuels en la matière et à résorber le déficit accumulé depuis des décennies. La déclinaison de cette stratégie de relance du secteur du logement fera l'objet de la prochaine publication.

¹ Rapport de la Banque Mondiale sur le climat d'investissement au Maroc. 2005.

Bibliographie

Ouvrages

- Abdellah LEHZEM. Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location. MARS 1994 ;
- Abdellah SERHANE. Le financement de l'habitat social au Maroc. EDIT CONSULTING 2003.

Revues

- Bouazza BARKA : "Le financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc : mécanismes, contraintes et pistes de relance : Revue de littérature". Revue IJEMS. Vol. 4 No 4. p. 166–189, 2026.
- Ibn ABDELJALIL (N) «L'image de l'entreprise Marocaine» Revue VUES Economiques N°8. 1995.

Rapports

- Rapports annuels Bank Al Maghrib ;
- Rapports annuels de la supervision bancaire ;
- Etudes et Rapports d'activités du Ministère chargé de l'Habitat ;
- Etudes et rapports Ministère de l'Economie et des Finances (DGI, DEPF, etc) ;
- Etudes et statistiques périodiques du HCP (ENNVN, Maroc en chiffres, RGPH, etc);
- HCP. Lutte contre la pauvreté, réduction des inégalités sociales et territoriales, développement humain et équité de genre au Maroc : progrès et défis. Septembre 2025 ;
- HCP. Note sur les principaux résultats de l'Enquête Nationale sur le Niveau de Vie des Ménages 2022-2023.
- Malika BOUHALI « impact de la fiscalité immobilière sur le coût de production du logement au Maroc » Mémoire de troisième cycle. Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme. 1998
- Rapport national sur la mise en œuvre du Nouvel Agenda Urbain Au Maroc. Période : 2020-2024. Ministère Chargé de l'Habitat.

Textes juridiques

- Code Général des Impôts ;
- Circulaire n°1606 du 15 février 2018

Sites web

- La question du logement en milieu urbain. FATHALLAH DEBBI. URL Article <http://www.rdh50.ma/fr/pdf/contributions/GT6-5.pdf> URL Source : www.rdh50.ma;
- Ministère Chargé de l'Habitat: www.MHPV.gov.ma;
- Ministère de l'Economie et des Finances : www.finances.gov.ma;

- Haut Commissariat au Plan. : www.HCP.org.ma;
- Secrétariat Général du Gouvernement : www.sgg.gov.ma.