



Secrétariat Général
Direction de la Promotion
Immobilière

N° 16256.../8200

Mesdames et Messieurs :

05 OCT 2011

- L'Inspectrice Générale ;
- Le Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire ;
- Les Directeurs Centraux ;
- Les Directeurs des Agences Urbaines ;
- Le Secrétaire Général du CNH ;
- Les Directeurs de l'ENA et de l'INAU ;
- Les Inspecteurs Régionaux.

Objet: Synthèse des propositions pour la promotion du logement de la classe moyenne.

P.J : copie de la synthèse.

Suite aux ateliers de réflexion organisés par notre Ministère en vue de prospecter de nouvelles pistes pour la promotion de l'habitat de la classe moyenne, et auxquelles ont pris part les principaux intervenants professionnels et institutionnels opérant dans le segment du moyen standing, un rapport de synthèse portant sur les aspects financiers, fiscaux, fonciers, d'urbanisme et techniques a été conçu, et a conclu sur 20 mesures faisables.

A cet effet, J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport ci-joint, contenant la synthèse des propositions issues desdits ateliers.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour Le Ministre et par Délégation
Le Secrétaire Général

Essaid ZNIBER

2011/02197

18 OCT 2011

**20 propositions
pour la promotion
du logement des classes moyennes**

Synthèse

Introduction

Le logement de la classe moyenne représente un enjeu national majeur, puisque cette classe représente **53%** de la population totale avec un revenu variant entre **2800dh et 6763 dh** (source HCP). Cette proportion **est appelée à s'élargir**, eu égard à la conjoncture économique actuelle qui favorise le glissement des ménages à revenus élevés vers celui de la classe moyenne, et l'amélioration des conditions de vie des ménages à faible revenu.

Par conséquent, La question de l'accès des classes moyennes au logement se pose avec d'acuité, et ce, face à la diversité des besoins et face aux défis démographiques et environnementaux à relever.

A cet égard, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace a entrepris une réflexion à ce sujet, **en concertation avec les principaux intervenants professionnels et institutionnels** (Ministères de l'Intérieur, des Finances et des Affaires Générales, GPBM et banques, FNPI, FNBTP, CNOA, GAO, CGI), pour proposer des outils d'encouragement pour la promotion du logement des classes moyennes.

La synthèse des ateliers de réflexion qui ont été organisés à ce sujet porte sur les aspects financiers, fiscaux, du foncier, d'urbanisme et techniques et a conclu sur 20 mesures concrètes dictées par la réalité du marché permettant de stimuler une offre logement pour les classes moyennes avec un investissement modéré de la part de l'Etat.

Contexte

Le développement et la consolidation des classes moyennes est l'une des priorités majeures des pouvoirs publics. Le discours de Sa Majesté le Roi à l'occasion de la Fête du Trône du 30/07/2008 a mis l'accent sur la nécessité d'élargir la classe moyenne par des politiques publiques ciblées :

«Aussi, réaffirmons-Nous Notre ferme volonté de veiller à ce que toutes les politiques publiques soient stratégiquement vouées à l'élargissement de la classe moyenne, pour qu'elle soit le socle de l'édifice social, la base de la stabilité, et un puissant catalyseur de la production et de la créativité.

Nous sommes, donc, fermement déterminé à œuvrer pour que les classes moyennes constituent désormais l'épine dorsale de la société équilibrée que nous nous employons à construire... » (Extrait du discours du 30/07/08).

Une question majeure se pose à ce sujet : quels sont les contours des classes moyennes, qui, jusqu'à aujourd'hui, restent imprécis s'étendant des frontières de la pauvreté à celles de la grande richesse ?

Au Maroc, et selon les données du HCP, le salaire de 3000dh serait le salaire-frontière entre la couche sociale démunie et les couches sociales moyennes. Elles se constituent de trois catégories : la classe moyenne dite «supérieure» 28%, l'«intermédiaire» 42% et la classe moyenne «inférieure» 30%. En dessous, on retrouve la classe dite «modeste» qui représente 34% de Marocains. Ceci démontre que la définition exacte des classes moyennes reste relative au contexte économique et social d'une période donnée et que ses contours restent estompés.

Il reste, néanmoins, indéniable que les "classes moyennes" sont les tranches sociales qui constituent un levier important dans l'économie et la modernisation de la société, et ce pour les raisons suivantes :

- **Tranches consommatrices**
- **Classes pouvant générer de l'emploi (direct et indirect)**
- **Fort impact sur l'économie du pays (paiement d'impôts, et différents services)**
- **Importance du poids démographique**
- **Diversité sociale et d'usage urbain**
- **Classes porteuses des valeurs de la modernité de la culture.**

Le logement des classes moyennes

En terme d'offre en logements des classes moyennes, la problématique est la suivante : comment offrir à cette tranche sociale un logement d'un certain standing, de superficies adéquates, non loin du centre-ville et offrant un certain confort, le tout à des prix abordables ?

➤ **Elements de bilan :**

L'Etat, depuis l'indépendance, concentre son effort financier, fiscal, et de foncier sur le logement des classes démunies au vu de l'important déficit cumulé en logement et des pouvoirs d'achat réduit de ces tranches de population.

Le logement de la classe moyenne, quant à lui, a bénéficié d'actions d'encouragement ciblées (FOGALOGÉ, villas écos, exonérations fiscales sur l'auto-construction, déduction de 10% des

- **Bilan 2007-2010 :**
Villas économiques : 40.000 unités lancées et 20.000 achevées
- **Production du GAO 2008-2010 :**
44513 unités lancées (villas, appartements et lots) et 38111 unités achevées.
- **31coopératives ont**
bénéficié de 157 lots de terrains permettant ainsi de loger près de 1619 adhérents.

intérêts hypothécaires de la base imposable de l'IGR,...).

Ces actions bien qu'importantes ne constituent pas pour autant une stratégie de développement pour cette catégorie sociale.

➤ **Les limites constatées:**

Il a été constaté que le marché immobilier, malgré sa diversité et l'application des actions d'encouragement, n'assure pas à ces couches des logements adaptés à leurs pouvoirs d'achat. Il y a donc **une inadéquation entre l'offre et la demande créant une distorsion du marché**. Cela s'explique par plusieurs raisons :

- Le seul fait d'avoir des revenus moyens ne suffit plus à trouver un logement de qualité.
- La spéculation sur le marché immobilier en ville s'accroît.
- L'acquisition d'un bien immobilier se fait de plus en plus en ne déclarant qu'une partie du prix « le noir ». Or, la partie non déclarée peut arriver à 50% dans certains cas.

Il en résulte que :

- une frange sociale importante bascule vers le logement économique et social ;
- certains ménages accédant à un logement adapté en qualité, connaissent en général un surendettement.

Par ailleurs, il est à signaler que le marché de l'immobilier du moyen standing diffère d'une région à une autre, **il reste essentiellement tributaire de la disponibilité et des prix du foncier urbanisable, ce qui se répercute automatiquement sur le prix de revient expliquant les différences de prix entre les marchés régionaux et locaux.**

Objectifs à atteindre :

- A- Sauvegarder le pouvoir d'achat des ménages en maîtrisant les dépenses liées à l'habitat
- B- Diversifier les produits et les formules d'accès au logement en les adaptant aux pouvoirs d'achat et au statut des différentes couches sociales;
- C- Réduire le déficit cumulé en logements.

20 mesures pour la promotion du logement des classes moyennes:

L'action de l'Etat pour le logement des classes moyennes ne peut s'inscrire que dans une stratégie plus globale de régulation du marché immobilier qui permet de produire des logements diversifiés et adaptés à tous dans les conditions du marché.

A ce titre les propositions ci-dessous constituent, à juste titre, des leviers de régulation et non l'architecture d'un dispositif similaire à celui du logement social.

Urbanisme et foncier:

Ce thème touche le point nodal de la construction : **–le foncier–**, la cherté des terrains, due à sa rareté, dans les grandes villes du Royaume cause la hausse continue des prix de l'immobilier dans les grands centres urbains. Une donne qui exclut de facto une large frange de ménages de l'offre pourtant abondante. Les principales recommandations dans ce contexte :

1. **la possibilité d'utiliser des avantages urbanistiques** pour encourager les promoteurs immobiliers à produire des logements pour la classe moyenne (surélévations, densité, diminution des prospects,...)
2. **Récupérer les friches urbaines et les zones obsolètes** (anciens aéroports, usines,...) pour injecter leurs fonciers dans la production du logement. Cette opération nécessite des enquêtes foncières locales;
3. **Réétudier les mécanismes de régulation du marché** en réduisant les durées nécessaires à l'équipement et à la valorisation des Zones ouvertes à l'urbanisation;
4. **Les équipements peuvent être valorisés par les Promoteurs Immobiliers** sous condition de leur permettre plus de hauteur ou autres plus value urbanistique, lors de la construction ;
5. **Les mécanismes de gouvernance locale et de service doivent accompagner l'urbanisme** (tels que les régies,...) en vue d'équiper les terrains fonciers urbanisables en VRD ;
6. L'approbation des différents projets de décret réglementant la gestion urbaine et notamment les **zones d'aménagement concerté** ;

Normes architecturales et d'aménagement :

Il s'avère nécessaire de définir techniquement le Logement Moyen Standing afin de cerner la production en qualité et en prix de revient. Eu égard, à la multiplicité des définitions économiques et sociales des classes moyennes, Il y a lieu de nuancer et ventiler le LMS, techniquement, en 2 catégories :

- Logement MS en F4 de superficie min 75m² de prix 400.000dhs HTVA (classe moyenne -)
 - Logement MS en F5 de superficie min 100m² et de prix 600.000dhs HTVA (classe moyenne intermédiaire) :
7. **La définition de cahiers des charges type par catégorie ;** définissant les prestations contractuelles de finition minimales ;
 8. **L'instauration d'un comité de suivi spécifique aux projets moyens standing et aux coopératives d'habitat** pour raccourcir les délais de dérogation et d'autorisation et débloquer les dossiers et les différents litiges ;

Financement et fiscalité:

Le développement d'une offre moyen standing est également lié aux encouragements pour les deux parties (promoteurs et acquéreurs). Le système bancaire est ainsi appelé à diversifier l'offre et faire preuve de dynamisme pour convaincre les ménages à opter pour l'épargne logements qui leur permettra de constituer l'apport initial lors de l'achat et de mettre en place des mécanismes incitatifs pour les investisseurs. Ainsi il a été proposé de :

9. Prévoir une réduction du taux d'enregistrement fixé actuellement à 3% ;
10. Tout propriétaire de logement principal souhaitant changer son logement pour des motifs de mobilité, est proposé d'être exonéré de la taxe sur le profit immobilier à condition que le logement à acquérir devienne sa résidence principale et son unique propriété ;
11. Elever le seuil de la déduction des intérêts hypothécaires de la base imposable de l'IGR pour l'ensemble des emprunteurs auprès des banques pour l'acquisition d'une construction à usage d'habitation principale concernant tout achat de construction compris entre 400.000 et 600.000 DH HTVA ;

12. Apporter des améliorations au fonds Damane Sakane :
 - Réflexion sur la levée de la contrainte du plafond de 800.000 dhs ;
 - Possibilité de lever des contraintes sur le taux des charges qui est aujourd'hui de 40% qui sera soumise à la pratique bancaire ;
 - Indemnisation fluide et moderne de la mise en jeu de la garantie concernant les impayés.

13. Prospector la possibilité de financement des investissements dans le moyen standing par le marché boursier ;

Locatif :

Les classes moyennes sont fortement concernées par le secteur locatif au vu de la mobilité dans l'espace et l'évolution des revenus; le développement d'une offre locative adaptée à cette tranche permettra de structurer les trajectoires résidentielles des ménages et de constituer un tremplin vers l'accès à la propriété, les mesures proposées pour cet axe sont:

14. Encouragement de métiers d'intermédiation et de gestion locative (définition d'un cadre juridique,...) ;
15. Mise en place de mécanismes incitatifs pour l'investissement dans ce secteur (mécanismes fiscaux, financiers) ;
16. L'encouragement de programmes immobiliers destinés au locatif moyen standing ;

Rénovation :

Eu égard à la problématique foncière qui influe directement sur le coût de revient du logement, quelques recommandations permettant d'optimiser le parc vacant déjà existant ont été mis en avant :

17. Définir les besoins du parc à rénover avec une prise en compte de périmètres stratégiques intégrant la rénovation dans le cadre des documents d'urbanisme ;
18. Accompagner et encourager l'émergence d'agences de rénovation ;
19. Stimuler l'investissement dans ce domaine en incitant les banques à offrir un produit spécifique pour la rénovation ;
20. Création d'un fonds national pour la rénovation.

Synthèse

Les mesures proposées plus haut visent à améliorer l'ajustement de l'offre et de la demande sur le marché immobilier de manière générale et d'inciter l'investissement dans le segment du moyen standing, de repenser le mode de financement et enfin d'innover et de moderniser les conceptions d'aménagement destinées à cette catégorie.

Ces mesures dans leur majorité ne nécessitent que quelques outils de dynamisation dans le cadre d'une politique globale à mener en concert avec tous les concernés, toutefois certaines propositions demandent un effort particulier d'encadrement sollicitant la conception **de lois adaptées notamment pour la rénovation et le locatif maitrisé** tel que cité plus haut.

Quant au **financement, des modifications du texte de loi concernant le fonds Damane Sakane** sont proposées, ce qui permettra une fluidification du marché de la demande et quelques mesures fiscales nécessitent un effort de l'Etat pour promouvoir ce segment.