

المملكة المغربية
Royaume de maroc



وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

EVALUATION

DU PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX
À 250.000 DH ET DU PROGRAMME DE LOGEMENTS
À FAIBLE VALEUR IMMOBILIÈRE DE 140.000 DH

SYNTHESE

DE L'EVALUATION DU PROGRAMME DE
LOGEMENTS SOCIAUX À 250.000 DH



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROGRAMME ET OBJECTIFS DE L'ETUDE	3
---	---

BILAN DU PROGRAMME D'HABITAT SOCIAL	4
-------------------------------------	---

IMPACTS ECONOMIQUES	6
---------------------	---

IMPACTS SUR LE BIEN-ETRE DES ACQUEREURS	9
---	---

BILAN DES GAINS ET DU MANQUE A GAGNER DU PROGRAMME POUR L' ETAT	10
---	----

PRESENTATION DU PROGRAMME ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

INTRODUCTION

Depuis plus de deux décennies, le Maroc a engagé une politique volontariste à la fois pour lutter contre le stock d'habitat insalubre et pour faire face à la nouvelle demande des couches sociales à revenus modestes. La promotion du logement social s'est ainsi érigée en préoccupation permanente des pouvoirs publics et en priorité gouvernementale en matière d'habitat.

Pour ce faire, l'Etat a initié des programmes d'envergure d'habitat social en les favorisant et en les soutenant, à travers une panoplie d'avantages accordés aux promoteurs et aux ménages acquéreurs. Dans ce cadre, le programme de logements sociaux à **250.000 DH**, initié dans le cadre de la Loi de Finances 2010 et s'adressant à une large frange de la population, avait comme objectif la production de **300.000** logements sociaux sur la période 2010-2020 ; soit un investissement global de **60 Milliards de DH** permettant la création de **160.000** emplois (**16.000** par an).

Aussi, pour assurer la promotion de ce programme, une panoplie de mesures avantageuses en faveur des acquéreurs et des promoteurs, a été mise en place, à savoir :

- La nouvelle définition du logement social par un prix plafonné à **250.000 DH** hors TVA et une superficie allant de **50 à 80 m²**.
- L'octroi à l'acquéreur d'une aide financière accordée par l'Etat, dont le montant correspond à la valeur de la taxe sur la valeur ajoutée du bien objet de la transaction, établie obligatoirement par un notaire.
- Le conditionnement du versement de l'aide publique à l'acquéreur, par son engagement à occuper le logement à titre d'habitation principale, pendant 4 ans avec une hypothèque consentie au profit de l'Etat.
- Cahier des charges adossé aux conventions définissant de nouvelles prescriptions de qualité et de sécurité, et ce en intégrant plusieurs paramètres tels que la sécurité et la bonne gestion des chantiers, le recours aux bureaux de contrôle technique, la garantie de l'entretien des bâtiments et les prescriptions de l'efficacité énergétique.
- L'exonération des promoteurs immobiliers de l'IS/IR, droits d'enregistrement et taxes locales dans le cadre de conventions passées avec l'Etat pour la construction de **500** logements minimum sur une période de 5 ans.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

La réalisation de la présente étude d'évaluation de l'impact de cet important programme, portant sur 10 ans, vise à mesurer, à mi-parcours, ses effets sur le secteur de l'habitat, et à évaluer ses retombées économiques et sociales. Six objectifs sont fixés pour la réalisation de cette étude :

- Etablissement d'un diagnostic général et d'une analyse du bilan des réalisations du programme de logements sociaux à **250.000 DH** ;
- Evaluation de l'impact dudit programme sur l'économie nationale, sur l'aspect professionnel du secteur et sur la demande en logements ;
- Quantification des avantages financiers et fiscaux accordés par l'Etat dans le cadre des projets dudit programme ;
- Identification des dysfonctionnements qui pourraient apparaître tant au niveau de la réalisation qu'au niveau de l'acquisition ;
- Identification cartographique des projets ;
- Proposition de mesures de correction afin d'assurer la pérennité desdits dispositifs.

METHODOLOGIE

La présente étude d'évaluation s'est appuyée sur les résultats des enquêtes effectuées, à l'échelle nationale, auprès des promoteurs immobiliers (**729** promoteurs couvrant **1.030** projets) et auprès des acquéreurs des logements à **250.000 DH** (**8.786** acquéreurs représentant une fraction de sondage de **10%**), ainsi que sur l'analyse du bilan des réalisations du programme (2010-2017) et les données disponibles, notamment sur le secteur de l'habitat.

BILAN DU PROGRAMME D'HABITAT SOCIAL

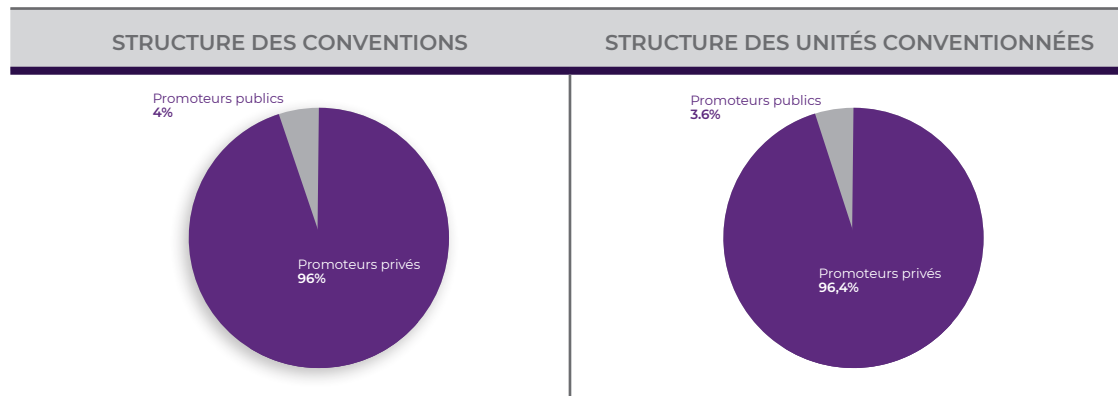
Depuis 2010, année du lancement du programme d'habitat social à **250.000 DH** jusqu'à fin 2017, le nombre total de conventions contractées avec les promoteurs s'élève à **1.114** conventions. La structure globale des conventions contractées selon le statut juridique des promoteurs révèle une prédominance des promoteurs privés dont la part s'élève à **96%**.

TABLEAU N°1 : SITUATION DES CONVENTIONS ET DES UNITÉS PRÉVUES DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'HABITAT SOCIAL A 250.000 DH SELON LE TYPE DE PROMOTEUR À FIN 2017

TYPE PROMOTEUR	NOMBRE DE CONVENTIONS	NOMBRE DES UNITÉS CONVENTIONNÉES
PROMOTEUR PRIVÉ	1 069	1 604 034
PROMOTEUR PUBLIC	45	59 415
TOTAL	1 114	1 663 449

Source : Direction de la Promotion Immobilière

Une telle structure est pratiquement similaire à celle des unités conventionnées dont le nombre a atteint **1.663.449** logements à fin 2017 et dont **96,4%** relèvent des conventions signées avec les promoteurs privés.



Source : Direction de la Promotion Immobilière

Par ailleurs et comparativement à l'objectif du programme (**300.000** unités à l'horizon 2020), le bilan des logements achevés du programme des logements sociaux à **250.000 DH** montre que cet objectif a atteint **122,2%** à fin 2017.

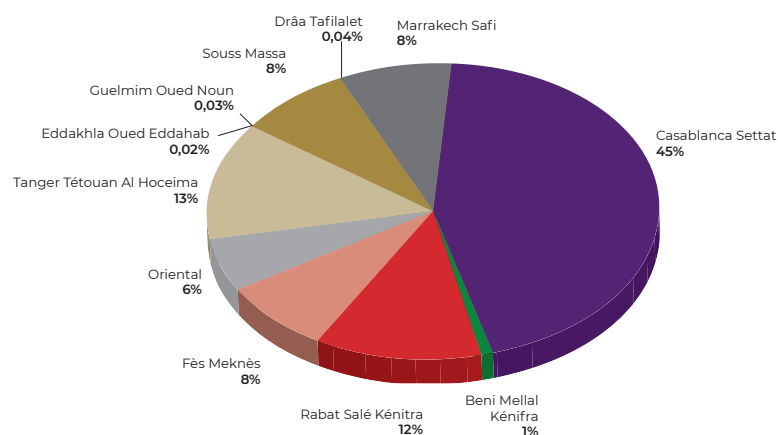
TABLEAU N°2 : BILAN DES RÉALISATIONS DU PROGRAMME DES LOGEMENTS SOCIAUX À 250.000 DH À FIN 2017 SELON LE TYPE DE PROMOTEUR

TYPE PROMOTEUR	EFFECTIF ET STRUCTURE DES LOGEMENTS			
	AUTORISÉS	EN COURS DE CONSTRUCTION/ AUTORISÉS	ACHEVÉS/ AUTORISÉS	AYANT UN CERTIFICAT DE CONFORMITÉ/ ACHEVÉS
PROMOTEUR PRIVÉ	560 311	37%	61%	96%
PROMOTEUR PUBLIC	35 483	16%	69%	90%
TOTAL	595 794	36%	62%	95%

Source : Direction de la Promotion Immobilière

Aussi, il est important de noter que l'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, **70%** des logements achevés dans le cadre du programme des logements sociaux à **250.000 DH** se situent dans les régions de Casablanca Settat (**45%**), Tanger Tétouan Al Hoceima (**13%**) et Rabat Salé Kénitra (**12%**).

FIGURE N°1 : STRUCTURE DES LOGEMENTS ACHEVÉS DU PROGRAMME DES LOGEMENTS SOCIAUX DE 250.000 DH À FIN 2017 SELON LA RÉGION



Source : Direction de la Promotion Immobilière



IMPACTS ECONOMIQUES

Les impacts économiques de la construction des logements sociaux sont estimés par la méthode basée sur le tableau des ressources et emplois de la comptabilité nationale. Publié annuellement par le Haut Commissariat au Plan en **20** branches et **20** produits, ce tableau a subi quelques modifications pour permettre l'utilisation de la méthode de Leontief, choisie pour la détermination de ces effets. Ces impacts portent, notamment, sur la production et la valeur ajoutée.

En outre, la production est constituée des constructions des logements sociaux à **250.000 DH** et des locaux commerciaux (réalisés de 2010 à fin 2017) du fait que, dans l'optique de la comptabilité nationale, un logement en cours de construction a déjà mobilisé des investissements et généré une valeur ajoutée proportionnellement à son état d'avancement (dans l'estimation de l'investissement du programme, on intègre, à la fois les logements achevés et ceux en cours de construction (estimés à **50%** de l'achèvement)).

Ainsi, la production globale d'équivalents logements s'élève à **472.792** unités (logements achevés et **50%** de ceux en cours de construction). Aux prix d'acquisition, cela représente **118,2 Milliards de DH** pour le programme à **250.000 DH**. Aux logements, il faut ajouter la valeur des locaux commerciaux, ce qui porte l'investissement global du programme à **145,1 Milliards de DH**.

TABLEAU 3 : CALCUL DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET LOCAUX AU TERME DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE DU PROGRAMME (2010-2017)

RUBRIQUES	PROGRAMME DE 250.000 DH
NOMBRE DES LOGEMENTS ACHÉVÉS	366 462
NOMBRE DES LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION	212 660
PART DE LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION	50%
NOMBRE DES ÉQUIVALENTS LOGEMENTS RÉALISÉS	472 792
VALEURS DES ÉQUIVALENTS LOGEMENTS RÉALISÉS (FBCF) (EN MILLIONS DE DH)	118 198
LOCAUX COMMERCIAUX RÉALISÉS (EN M ²)	2 687 293
VALEUR DES LOCAUX COMMERCIAUX RÉALISÉS (EN MILLIONS DE DH)	26 880
VALEUR GLOBALE DE LA FBCF (EN MILLIONS DE DH)	145 078

Source : Élaboré par le Consultant

Il y a lieu de noter, d'une part, l'importance de l'investissement global initié particulièrement durant la période 2011-14 et, d'autre part, les effets indirects sur les autres branches d'activités (**110,4 Milliards de DH**). Ainsi, chaque dirham investi dans le logement social (durant la période 2010-2017) génère, en moyenne, une production indirecte additionnelle estimée à **0,76 DH** dans les autres branches d'activités économiques.

TABLEAU N°4 : EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS PRODUITS PAR LA FBCF DES LOGEMENTS A FVI ET DES LOCAUX COMMERCIAUX EN TERMES DE PRODUCTION

PRODUCTION	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	TOTAL
MONTANT EN MILLIONS DE DH (2010-2017)	145 078	110 417	255 495
MONTANT MOYEN ANNUEL EN MILLIONS DE DH	18 135	13 802	31 937

Source : Élaboré par le Consultant

Par ailleurs, l'application de la méthode de Leontief permet d'évaluer, à partir de la production directe et indirecte réalisée par le programme, la valeur ajoutée générée ainsi que ses composantes. Globalement, la production générée par l'investissement dans le programme de logements à **250.000 DH** s'élève à près de **255,5 Milliards de DH**, composée de **58%** de consommation intermédiaire et **42%** de valeur ajoutée. Cette dernière est constituée, essentiellement, de l'excédent brut d'exploitation (**69%**) et des salaires (**30%**). Une faible part, en raison des exonérations, revient à l'Etat au titre des impôts sur la production (**1%**).

TABLEAU N°5 : EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS DE L'INVESTISSEMENT DANS LE PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET SES COMPOSANTES

RUBRIQUES (2008-2017)	EFFETS DIRECTS	EFFETS INDIRECTS	TOTAL
PRODUCTION	145 078	110 417	255 495
CONSOMMATION INTERMÉDIAIRE (EN MILLIONS DE DH)	84 557	63 630	148 187
VALEUR AJOUTÉE (EN MILLIONS DH)	60 521	46 787	107 308
DONT RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS	19537	12 655	32 192
DONT IMPÔTS SUR LA PRODUCTION	737	817	1 554
DONT RÉSULTAT D'EXPLOITATION	40247	33315	73 562
EFFECTIF EMPLOYÉ	209 607	11784	221 391

Source : Élaboré par le Consultant

Par ailleurs, avec plus de **66 Millions** de journées de travail, l'impact de cet investissement sur l'emploi s'avère appréciable. Le cumul de l'emploi créé dans le cadre du programme, au cours de la période 2010-2017, est estimé à **221.391 emplois**.

IMPACTS ECONOMIQUES POUR L'ANNEE 2013

Pour apprécier l'impact du programme des logements sociaux à **250.000 DH** sur l'économie, on s'intéressera à sa contribution au titre de l'investissement, de la valeur ajoutée et ses composantes aux niveaux sectoriel et national. Le choix est porté sur l'année 2013 en raison de la disponibilité des informations relativement détaillées pour le calcul des indicateurs sectoriels nécessaires au niveau national. Les performances du programme rapportées à la période de référence (2010-2017) ont donné lieu à des apports moyens annuels comparés aux performances sectorielles et nationales de l'année 2013.

Il ressort de ces comparaisons que la production d'habitat social a un poids remarquable dans la branche Bâtiment et le secteur Bâtiment et Travaux Publics (BTP) :

- La valeur ajoutée générée par le programme, en 2013, a constitué **42,2%** de la richesse créée par la branche Bâtiment et **26,5%** de celle du secteur BTP ; Leur contribution à la richesse nationale a été de **1,6%**.
- La masse salariale distribuée par le programme a représenté **39,3%** de celle de la branche Bâtiment et **24,5%** de celle du secteur BTP.
- Le résultat d'exploitation est aussi important puisqu'il représente **43,5%** de celui de la branche Bâtiment et **27,4%** de celui du secteur BTP.
- La valeur d'acquisition des logements et des locaux associés représente **22,7%** de l'investissement dans le Bâtiment, **13,4%** dans celui du BTP et **6,6%** au niveau national. Il y a lieu de noter que cette part de l'investissement (**6,6%**) n'a créé que **1,6%** de la valeur ajoutée nationale, ce qui renseigne sur l'insuffisance de la productivité (en termes monétaires) dans la branche construction du logement social.

TABLEAU N°6 : RÉSULTATS ANNUELS MOYENS COMPARATIFS À L'ÉCHELLE NATIONALE POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX À 250.000 DH AU TITRE DE L'ANNÉE 2013

RUBRIQUES	EFFETS ANNUELS MOYENS DU PROGRAMME (10 ⁶ DH)	ENSEMBLE BÂTIMENT EN 2013 (10 ⁶ DH)	ENSEMBLE BTP EN 2013 (10 ⁶ DH)	ENSEMBLE NATIONAL EN 2013 (10 ⁶ DH)
VALEUR AJOUTÉE	13 414	31 777	50 530	821 856
PART DU PROGRAMME DES LOGEMENTS FVI		42,2%	26,5%	1,6%
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS	4 024	10 235	16 395	293 755
PART DU PROGRAMME DES LOGEMENTS FVI		39,3%	24,5%	1,4%
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	9 195	21 154	33 530	517 364
PART DU PROGRAMME DES LOGEMENTS FVI		43,5%	27,4%	1,8%
FBCF	18 135	79 934	135 576	273 392
PART DU PROGRAMME DES LOGEMENTS FVI		22,7%	13,4%	6,6%

Source : Élaboré par le Consultant

IMPACTS SUR LE BIEN-ÊTRE DES ACQUÉREURS

Pour lutter contre l'habitat sommaire et faciliter l'accès des couches sociales démunies à des logements décents, l'Etat a placé la promotion de l'habitat social en priorité nationale. Ce type d'habitat devait contribuer, dans le cadre du développement humain, à la lutte contre le logement insalubre et la pauvreté. L'attention particulière accordée par l'Etat à l'habitat social s'est traduite, au fil des années, par la mise en œuvre de programmes spécifiques de production de logements à prix modéré.

Le programme de logements sociaux de **250.000 DH** s'inscrit dans le cadre de cette politique volontariste de l'Etat. L'impact social des réalisations enregistrées dans le cadre de ce programme témoigne de la pertinence de sa mise en œuvre.

Globalement, près des **¾** des acquéreurs apprécient l'apport du programme de logements sociaux à **250.000 DH**. En effet, **74%** des acquéreurs déclarent être moyennement satisfaits (**63%**) ou même très satisfaits (**11%**). Toutefois, on enregistre un taux d'insatisfaction de l'ordre de **26%**.

TABLEAU N°7 : RÉPARTITION DES ACQUÉREURS DES LOGEMENTS DU PROGRAMME DES LOGEMENTS DE 250.000 DH SELON LE DEGRÉ DE SATISFACTION ET LA RÉGION

RÉGION	FAIBLE	MOYEN	TOTAL
TANGER TÉTOUAN AL HOCEIMA	30%	47%	22%
ORIENTAL	31%	54%	14%
FÈS MEKNÈS	18%	71%	11%
RABAT SALÉ KÉNITRA	26%	55%	19%
BÉNI MELLAL KHÉNIFRA	7%	87%	6%
GRAND CASABLANCA SETTAT	25%	67%	9%
MARRAKECH SAFI	23%	74%	3%
DRÂA TAFILALET	-	88%	13%
SOUSS MASSA	40%	59%	1%
TOTAL	26%	63%	11%

Source : Enquête acquéreur

On relève, toutefois, des disparités marquées selon les régions. Les taux de satisfaction les plus élevés sont enregistrés dans les régions de Drâa Tafilalt (**100%**), Béni Mellal Khénifra (**93%**) et Fès Meknès (**82%**). Les taux d'insatisfaction relativement élevés sont signalés dans les régions de Souss Massa (**40%**), l'Oriental (**31%**) et Tanger Tétouan Al Hoceima (**30%**).

D'une manière générale, les principaux motifs de satisfaction des acquéreurs du logement social résident, en premier lieu, dans le changement de cadre de vie (amélioration des taux d'équipements, de confort et d'environnement du logement) et, en second lieu, dans l'acquisition d'un logement décent. Pour le premier motif, les acquéreurs de logements à **250.000 DH** affichent un taux élevé (**57%**) contre seulement **17%** pour le second motif de satisfaction.

En conclusion et tenant compte du fait que le taux de satisfaction des acquéreurs des logements actuels et de leur environnement, a globalement enregistré une hausse sensible par rapport aux logements précédents, on peut dire que les acquéreurs sont plus, en exigence, par rapport à l'abri logement, en termes de surfaces et de matériaux, que par rapport à la desserte en équipements publics de proximité.

BILAN DES GAINS ET DU MANQUE A GAGNER POUR L'ETAT

Les dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat se sont traduits par un manque à gagner considérable pour le Trésor Public et les Collectivités Territoriales, au titre du programme des logements sociaux à **250.000 DH**, atteignant **25,8 Milliards de DH** (sur la période 2010-2017). Le niveau de ces manques à gagner cumulés témoigne de l'importance des efforts fournis principalement par l'Etat (**23,6 Milliards de DH**) et, subsidiairement, par les Collectivités Territoriales (**2,2 Milliards de DH**) pour promouvoir la production de logements sociaux et favoriser l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

TABLEAU N°8 : RÉCAPITULATIF DES GAINS ET DU MANQUE À GAGNER DUS AU PROGRAMME DE L'HABITAT SOCIAL À 250.000 DH À FIN 2017

ASPECTS QUANTITATIFS (EN MILLIONS DE DH)			
EXONÉRATIONS		GAINS POUR L'ÉCONOMIE	
RUBRIQUE	MONTANT	RUBRIQUE	MONTANT
DÉPENSE FISCALE (ETAT)	23 628	INVESTISSEMENT	145 078
DONT TVA	12 606	VALEUR AJOUTÉE DIRECTE	60 521
IS/IR	7 726	VALEUR AJOUTÉE INDIRECTE	46 787
DROITS D'ENREGISTREMENT	3 296	VALEUR AJOUTÉE TOTALE	107 308
AUTRES TAXES ET SERVICES LOCAUX	2 151	MASSE SALARIALE DIRECTE	19 537
TOTAL	25 779	MASSE SALARIALE INDIRECTE	12 655
		MASSE SALARIALE TOTALE	32 192

ASPECTS QUALITATIFS (TYPE D'HABITAT, ÉQUIPEMENT, CONFORT, ETC.)			
LOGEMENT PRÉCÉDENT		LOGEMENT ACTUEL	
BIDONVILLE OU HABITAT RURAL	3%	APPARTEMENT	MONTANT
EAU POTABLE	98%	EAU POTABLE	100%
ELECTRICITÉ	100%	ELECTRICITÉ	100%
ASSAINISSEMENT	95%	ASSAINISSEMENT	100%
CUISINE	99%	CUISINE	100%
TOILETTES	100%	TOILETTES	100%
SALLE DE BAIN	50%	SALLE DE BAIN	100%
PROPRIÉTAIRES	6%	PROPRIÉTAIRES	100%

En dépit de ce manque à gagner global, le bilan comparatif des charges et des gains est largement bénéficiaire. Le programme d'habitat social paraît constituer, à la fois, une aubaine pour la croissance économique et un levier judicieux de développement humain, tant les impacts économiques et sociaux des réalisations s'avèrent considérables :

- Sur le plan économique, le programme a permis de créer de la richesse pour plus de **107,3 Milliards de DH**, soit **13,4 Milliards de DH** par an (**42,2%** de la valeur ajoutée du secteur Bâtiment, **26,5%** de celle du BTP et **1,6%** de PIB national). Il a participé à la formation brute du capital fixe (FBCF) avec **145,1 Milliards de DH**, soit **18,1 Milliards de DH** par an (**22,7%** de la FBCF du secteur Bâtiment, **13,4%** de celle du secteur BTP et **6,6%** au niveau national).
- En matière de réalisation des équipements de base ou de proximité et outre la voirie et le raccordement généralisée aux réseaux de base, le programme a permis la réalisation de **148** équipements dans différents domaines.
- Au niveau de l'emploi, les réalisations à fin 2017 ont permis de créer **221.391** emplois (**94,6%** directement et **4,4%** indirectement), ce qui représente, en moyenne, **27.674** emplois par an. De même la masse salariale globale distribuée par le programme s'est élevée à **32,2 Milliards de DH** (soit **4 Milliards de DH** par an).
- Sur le plan social, le programme apporte, à travers le ciblage de ménages pauvres et vulnérables, une contribution efficace et judicieuse à la lutte contre la pauvreté et l'habitat insalubre ainsi qu'à la consolidation de l'équité et la cohésion sociales. Il a permis, ainsi, l'accès des ménages à revenus modestes à la propriété et l'amélioration du confort de leur logement et de leurs conditions de vie ; étant entendu que les ménages acquéreurs de ces logements relèvent, en majorité, de la classe pauvre et vulnérable et dont les logements précédents étaient parfois insalubres

Ainsi, il ressort de l'évaluation des résultats agrégés des réalisations du programme que les efforts consentis par l'Etat sont largement compensés par les retombées bénéfiques de ces réalisations.

LOGEMENT FVI
À 140.000
LOGEMENT SOCIAL
À 250.000 DH
AMÉLIORATION
DES CONDITIONS
DE VIE

ACCÈS AU LOGEMENT

RÉDUCTION
DU DÉFICIT

OFFRE /DEMANDE
PARTENARIAT
PUBLIC
PRIVÉ

DYNAMIQUE
DU MARCHÉ



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

ANGLE RUES AL JOUMAYZ & AL JOUAZ,
SECTEUR 16, HAY RYAD, RABAT 10 000
Tél.: +212 5 37 57 73 72 - +212 5 37 57 70 78
WWW.MPHV.GOV.MA