



ROYAUME DU MAROC
Premier Ministre
CONSEIL NATIONAL DEL'HABITAT

SYNTHESE DES TRAVAUX DES COMMISSIONS SPECIALISEES ISSUES DE LA 1ERE SESSION DU CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

Tenue le lundi 2 octobre 2007

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I -STRATEGIE NATIONALE D'INTERVENTION DANS LES TISSUS ANCIENS	5
II - FONCIER ET PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE POUR LA PRODUCTION DE L'HABITAT SOCIAL	13
III - FINANCEMENT ET FISCALITE DU LOGEMENT	17
IV - HABITAT LOCATIF	23
V - QUALITE ET SECURITE	29
VI - ARCHITECTURE ET URBANISME	31

PREAMBULE

En application du décret n° 2-01- 1011 du 22 rabii I 1423 (4 juin 2002) portant création du Conseil National de l'Habitat, notamment ses articles 3 et 7, la première session s'est tenue le lundi 2 octobre 2006 au siège du Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, sous la présidence de Monsieur le Ministre délégué auprès du premier Ministre chargé de l'habitat et l'urbanisme, et ce en présence de Monsieur le Secrétaire Général du Ministère, le Secrétaire Général du Conseil National de l'Habitat, les Membres du Conseil, les Directeurs Centraux du Ministère, les Membres du Secrétariat Général du Conseil et d'autres invités et acteurs impliqués dans le secteur de l'habitat.

A l'issue des travaux de cette première session du Conseil conformément à l'article 9 dudit décret, six commissions spécialisées ont été mises en place, à savoir les:

Commission n°1 : « *Stratégie nationale d'intervention dans les tissus anciens* », dont les missions ont consisté en la proposition de mesures pour la mise en place de mécanismes d'ordre institutionnel, financier, technique et humain aussi bien pour la mise à niveau du cadre bâti dans sa portée socio-économique que pour la pérennisation des actions entreprises dans ce domaine.

Commission n°2 : « *Foncier et partenariat public-privé dans la production de l'habitat Social* », dont les missions ont consisté en l'évaluation des mécanismes mis en place actuellement en procédant à l'identification des avantages et des dysfonctionnements opérés sur le terrain soit par le biais de l'entente directe ou par appel à manifestation d'intérêt initiés par les opérateurs publics de l'habitat et proposer des solutions alternatives.

Commission n°3 : « *Financement et fiscalité du logement* », dont les missions ont consisté en la prise de connaissance des mécanismes financiers ainsi que des dispositifs fiscaux mis en place actuellement pour la promotion du logement en procédant à l'identification des dysfonctionnements et proposition des mesures alternatives ou complémentaires.

Commission n°4 : « *Promotion de l'habitat locatif* », dont les missions ont consisté en la proposition des mesures incitatives d'ordre législatif, financier et fiscal pour inciter, d'une part, les investisseurs et promoteurs immobiliers à s'impliquer massivement et efficacement dans la production de l'habitat locatif, et d'autre part, les bénéficiaires à accéder à l'habitat locatif avec des conditions avantageuses.

Commission n°5 : « *Qualité et sécurité* », dont les missions ont consisté à travailler sur la problématique des bureaux d'études techniques au Maroc en vue de promouvoir la qualité et la sécurité dans les constructions à travers les missions qui leur sont dévolues. L'objectif est d'envisager des solutions pertinentes à caractère juridique, technique et financier qui s'opèreront à travers l'établissement d'un projet de contrat-type entre les ingénieurs et les maitres d'ouvrage assurant ainsi les droits et les obligations de tout un chacun.

Commission n°6 : « Architecture et Urbanisme », dont les missions consistent en l'évaluation des actions entreprises par le passé, et proposer des mesures pour la mise à niveau de l'espace urbain et rural sur les plans architectural et urbanistique, et rehausser par la même occasion la qualité des prestations des architectes et des bureaux d'études.

Depuis leur mise en place, les six commissions ont tenu leurs travaux au siège du Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme conformément au planning initialement arrêté par le Secrétariat Général du Conseil.

Les travaux se sont déroulés en coordination avec les différents membres du Conseil et les différentes Directions Centrales du Ministère dont les thématiques relèvent de leurs prérogatives. Les travaux des commissions ont été entamés durant le mois d'octobre 2006 et ont été achevés vers le début du mois de juin 2007.

Ces travaux ont pris la forme de présentations portant sur des thématiques spécifiques relatives au thème de chaque commission ; lesquelles thématiques ont été proposées d'une manière consensuelle par les membres des commissions. Ces présentations avaient pour but d'élucider des problématiques peu traitées jusqu'à présent malgré le fait qu'elles soient à l'ordre du jour d'une manière récurrente. Par leurs pertinences, ces présentations ont contribué à rehausser le niveau des travaux des commissions, en ce sens que les différents diagnostics présentés n'ont pas laissé indifférents les membres des commissions et ont donné lieu à des débats fructueux qui ont été couronnés par des recommandations intéressantes.

Concernant la commission n°1 relative à la stratégie nationale d'intervention dans les tissus anciens, les travaux ont été accompagnés par les services d'un expert de renom dans le domaine des tissus anciens ; ce qui a permis de dresser un diagnostic exhaustif de la situation dans les tissus anciens au Maroc et d'élaborer un projet de stratégie d'intervention qui est à la fois global et versant dans l'opérationnalité.

Au terme des différents travaux, des rapports de commissions ont été élaborés par le Secrétariat Général du Conseil, en coordination avec les différents membres qui ont retracé le déroulement des investigations selon les thématiques concernées présentant ainsi l'ensemble des recommandations et mesures proposées par les différentes commissions.

Le présent rapport consiste en une synthèse de l'ensemble des travaux des commissions. Ainsi, il fait présenter d'une manière précise les problématiques identifiées, tout en faisant ressortir l'essentiel des recommandations et propositions y afférentes et ce en vue de le soumettre au gouvernement pour étude et adoption éventuelle.

**I -STRATEGIE NATIONALE D'INTERVENTION
DANS LES TISSUS ANCIENS**

Les tissus anciens représentent un patrimoine inestimable pour le Maroc. Ils symbolisent une composante fondamentale de son identité culturelle et de son authenticité. Nombre de ses lieux sont classés par l'UNESCO comme patrimoine de l'humanité de valeur universelle. Ces tissus sont au centre de l'attractivité du Maroc et constituent la base du développement du tourisme culturel. Les tissus anciens constituent un atout majeur pour le développement durable du Royaume.

Les tissus anciens comptent plus de 250 000 constructions et près de 20 000 équipements, représentent environ 10% du patrimoine immobilier et abritent environ 5 millions d'habitants et des dizaines de milliers d'unités d'activité. Ces constructions sont dans leur majorité groupées en Médina, Kasbah, Ksar ou centre-villes coloniaux constituant par là même des entités urbaines reconnues pour leur dynamique commerciale centrale sur le plan national. Ils sont aussi les lieux de production artisanale, l'un des piliers de l'économie marocaine. A terme, s'ils ne sont pas réhabilités, les tissus anciens sont amenés à être remplacés par des logements neufs. Ce qui représenterait à terme un déficit de plus de 250 000 logements qui viendrait alourdir le déficit actuel en terme de logements sociaux.

Dans les sites anciens recensés, plus de 60% des constructions sont en mauvais état et 15% menacent de tomber en ruine. Elles sont mal équipées, mal entretenues, surdensifiées ou surexploitées. Comme conséquence, la population qui y réside fait partie des couches les plus pauvres de la population urbaine à l'échelle nationale. Quand aux activités que les tissus anciens abritent, elles relèvent d'un amalgame de traditionnel et d'informel dont le produit est réinvesti hors de ces tissus.

En plus des causes physiques que sont le manque d'entretien, mauvaises restaurations, mauvaise installation des services et des réseaux, fortes sollicitations, utilisation et rejets de détergents et de matières corrosives, la cause majeure de dégradation des tissus anciens est due au retard considérable accumulé dans la politique de prise en charge de ces tissus et particulièrement la prise en charge de l'habitat dans ces tissus.

En effet, une telle prise en charge qui nécessite l'adoption de mesures incitatives d'ordre social, financier, fiscal et juridique, ainsi que la mise en place de montages institutionnels d'encadrement et d'accompagnement appropriés n'a jamais été programmée. Certes, ces tissus ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation d'infrastructure, d'opérations de restauration de monuments, d'actions d'urgence contre les habitations menaçant ruine, et autres, mais ils n'ont jamais bénéficié de programmes concernant la réhabilitation de l'habitat qui constitue la quasi-totalité de ces tissus.

Certes, des plans d'aménagement et de sauvegarde des médinas ont été initiés par le Ministère, mais leur concrétisation sur le terrain reste sans effets dans la majorité des cas dans la mesure où l'habitat dans ces tissus a toujours été dans l'angle mort des politiques d'intervention. Des fois, si les actions menées jusqu'à présent dans ces tissus n'ont pas abouti c'est parce qu'elles ont été sectorielles et partielles, et par conséquent incomplètes et non intégrées.

GRANDES LIGNES DE LA STRATEGIE

La position stratégique qu'occupent les tissus anciens dans la problématique de l'habitat social, et le risque menaçant les populations résidentes et l'ensemble de la nation en cas de continuation de la tendance actuelle, exigent la mise en œuvre d'une **stratégie intégrée** de prise en charge de ces tissus comprenant tous les aspects socioéconomique, culturel et urbains.

Cette stratégie passe par la création d'un marché de la réhabilitation des constructions en tissus anciens. En effet, comme expliqué plus haut, les tissus anciens se trouvent marginalisés par rapport au marché de l'immobilier. Il n'existe qu'une très faible demande en nombre de logements réhabilités et il n'y a pas d'offre non plus y afférent en nombre significatif dans un environnement satisfaisant.

Pour cela, **il faudrait mettre en valeur les sites urbains des tissus anciens ainsi que leurs constructions** constituées dans leur majeure partie de logements. Ce qui implique:

1. un volet d'actions qui concerne l'amélioration des équipements et des infrastructures au niveau urbain dans le cadre d'une fonction urbaine associée à ces tissus.
2. un volet d'actions qui concerne la réhabilitation des constructions en elles même.
3. un volet d'actions qui concerne l'optimisation de la contribution des propriétaires et des habitants des tissus anciens
4. un volet d'actions qui concerne l'organisation des activités économiques dans les tissus anciens

a) La stratégie : une vision partagée et un Processus durable de prise en charge des tissus anciens au Maroc

Une prise en charge durable des tissus anciens devrait permettre de les protéger, de les réhabiliter, de les développer et de les faire participer au développement de l'agglomération dans laquelle ils s'inscrivent et par conséquent au développement national. Ce qui nécessite :

- § une **vision partagée** et prospective des tissus anciens
- § des **objectifs bien définis**
- § une **stratégie** de protection et de développement durable intégrant les différents départements et acteurs concernés, et en harmonie avec le système général de gestion urbaine à l'échelle nationale
- § un **plan d'action**
- § un **plan d'implémentation** de suivi et de redressement

b) Vision pour les tissus anciens

Patrimoine national, les tissus anciens et leurs richesses sociales et économiques devraient être mis à contribution pour le développement du Maroc : **Revivre le patrimoine**, titre d'une action intégrée et durable pour la mise en valeur d'un patrimoine multidimensionnel.

D'où, la nécessité de considérer dorénavant les tissus anciens comme :

- § **Un patrimoine historique** tant monumental à préserver par des actions ponctuelles intégrées, que non monumental à préserver par des mesures coercitives à l'égard des contrevenants au principe de la sécurité publique et des mesures incitatives pour une prise en charge collective ou individuelle
- § **Un espace d'habitat** par excellence qu'il s'agit de revaloriser et d'intégrer par des programmes d'habitat spécifiques
- § **Un lieu d'attraction** à l'échelle locale, nationale et internationale qu'il faudrait investir
- § **Un lieu principal d'activité** artisanale, de service et de commerce qu'il s'agit de promouvoir.

C'est cela qui transformerait ces espaces en des **lieux de stabilité sociale et de développement socioéconomique**.

Il est à signaler que les tissus anciens concernés sont ceux où il y a un vécu. Cependant, les sites archéologiques isolés ne sont pas pris en charge par la présente stratégie.

c) Objectifs généraux

- § **Protéger et pérenniser le patrimoine** comme fonds identitaire et comme infrastructure de développement
- § **Ouvrir le patrimoine à l'investissement** pour un développement social et économique durable
- § **Créer une nouvelle image du patrimoine bâti** le rendant attractif pour l'habitat et les activités
- § **Créer une synergie entre les différents acteurs publics et privés** concernés par les tissus anciens

d) Objectifs quantitatifs

Ce n'est qu'un objectif ambitieux à la hauteur du défi qui peut mobiliser :

Réhabiliter et revivre 250 000 constructions patrimoniales dans un cadre urbain intégré.

e) La stratégie

L'élément central pour l'intervention dans les tissus anciens est la réhabilitation de l'habitat, des infrastructures et des espaces d'activités.

Au-delà de leur grande valeur patrimoniale, les tissus anciens représentent un nombre important de logements et un espace d'activité importants, abritant une population importante et un nombre d'activités important. De ce fait, leur réhabilitation représente un atout majeur pour le développement socioéconomique local et national et un facteur de compétitivité économique pour le Maroc. **Ne pas réhabiliter les tissus anciens coûterait beaucoup plus cher que de les réhabiliter.** Le phénomène s'explique quand il s'agit de déloger les populations habitant les demeures précaires dans de nouveaux logements qui nécessitent un investissement conséquent.

La réhabilitation constituera par ailleurs un levier important du développement local social et économique par le biais du développement humain, du développement de l'artisanat dans son sens large et du développement du tourisme. Il s'agit de créer un marché des logements réhabilités équivalent au marché des logements sociaux et/ou de moyen standing qui servira comme catalyseur des autres opérations de mise en valeur.

Pour cela, plusieurs actions majeures doivent être menées:

- § Mettre en place des mesures d'incitation pérennes tels les prêts garantis, la défiscalisation et les aides frontales qui ne semblent pas constituer un obstacle majeur à la lumière des données actuelles du financement de l'habitat ;
- § Définir techniquement et institutionnellement la nature des opérations à mener (à coordonner avec le projet du code de l'urbanisme) ;
- § Baisser le coût de la réhabilitation par l'amélioration des techniques de réhabilitation et de leur mise en œuvre, ainsi que par l'implication et la responsabilisation du bénéficiaire des mesures d'incitation ;
- § Résoudre le problème de la nature du statut foncier dans les tissus anciens afin de permettre de réaliser les transactions immobilières avec rigueur et célérité
- § Cordonner avec les orientations des plans d'aménagement et de sauvegarde initiés par le Ministère concernant les médinas (options de sauvegarde, programmation d'équipement...).

Les cinq mesures devraient être accompagnées de mesures complémentaires non moins importantes. L'ensemble représente ce que l'on pourrait appeler les leviers de la stratégie d'intervention avec une prise en charge durable des tissus anciens.

Cadre institutionnel global

Impliquer tous les principaux acteurs concernés

Cadre institutionnel opérationnel

L'objectif au niveau de la mise en œuvre de la stratégie est de :

- § Mettre en place **un plan de gestion** pour les opérations d'habitat qui accompagne les **plans d'aménagement et de sauvegarde des médinas** initiés par l'autorité gouvernementale chargée de l'habitat et de l'urbanisme ;
- § Donner un rôle central aux travaux d'infrastructure et à la gestion urbaine, ce qui implique un rôle de décision pour les collectivités locales ;
- § Donner plus de responsabilité au niveau local pour plus d'efficacité pour ce qui est du choix et de l'exécution des travaux liés à la stratégie ;
- § Créer une dynamique de compétitivité entre les différentes régions concernées pour les programmes de prise en charge des tissus anciens.

Deux options se présentent pour le montage institutionnel :

Option A :

Il s'agit de centraliser les décisions stratégiques en coordonnant entre les différentes parties impliquées et décentraliser l'exécution des programmes et ce en adoptant le schéma comme suit :

- § **Le plan d'aménagement et de sauvegarde des médinas et le plan de gestion seront exécutés et gérés par les agences urbaines,**
- § **Des Agences de réhabilitation et de rénovation** au niveau régional agissant comme des agences régionales auront pour rôle l'identification et l'exécution de programmes intégrés, sous tutelle du Département Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.
- § **Des comités régionaux consultatifs** sous la Présidence du Wali de la Région qui donnent leur avis sur les programmes et leur mise en œuvre
- § **Ader-Fès sera promue en Agence Nationale de Réhabilitation et de Rénovation** sous tutelle du département chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme où son rôle et ses missions seront définis avec un Conseil d'Administration composé des principaux intervenant.

Option B

En fait, il s'agit d'une variante de la première option avec la prise en compte de l'importance et de la sensibilité de la question de la sauvegarde de Fès, et des acquis de l'ADER-Fès, et dans laquelle on conserve à cet opérateur son statut particulier tout en le dotant de pouvoirs et de moyens étendus similaires à ceux de

l'Agence du Bouregreg, lui permettant d'agir au niveau national comme soutien aux agences régionales.

Résultats escomptés

- § 1000 entités urbaines historiques réhabilitées (35 médinas, 20 centres coloniaux et 945 villages), et préservation de leur patrimoine culturel
- § 500 000 ménages bénéficiaires de la réhabilitation ou du relogement
- § 20.000 petites et moyennes entreprises créées
- § 300 000 emplois permanents créés
- § 275 000 emplois temporaires créés (durant 10 ans)
- § Maîtrise de la protection de l'environnement (pollution et risques maîtrisés)
- § Sauvegarde et développement de l'artisanat
- § Organisation, encadrement et professionnalisation des métiers relatifs à la restauration.

Les retombées en termes d'investissements directs et indirects restent à évaluer annuellement par l'agence nationale et les agences régionales, sachant que ceci provoquera un accroissement de 40% de l'économie locale des entités urbaines concernées.

Mise en œuvre de la stratégie

La mise en œuvre de la stratégie nécessite un accord entre les différents partenaires sous forme de **convention** comportant l'engagement pour un minimum de fonds et d'encadrement juridique, institutionnel, et technique. Suite à quoi, il faudrait une première étape consistant en des **études stratégiques complémentaires** et des **opérations pilotes** avant le lancement de la mise en œuvre de la stratégie à l'échelle nationale.

Coût et Financement

a/ Financement :

L'Etat aura à débloquer une manne financière de **16 milliards DH** répartie comme suit :

§ Dépenses communes 5 milliards DH

§ Péréquation 3 milliards DH

§ Programmes ministériels 8 milliards DH

Les collectivités auront à déboursier une somme de **8 milliards DH** répartie comme suit :

§ TVA 3 milliards DH

§ Budgets propres 3 milliards DH

§ Péréquation 2 milliards DH

Aux financements précités, s'ajouteront des contributions multiples tels :

§ Le Fonds de réhabilitation, le Fonds Hassan II, le Fonds de Solidarité de l'Habitat, Initiative Nationale pour le Développement Humain...) qui se chiffrent autour de 10 milliards DH

§ Les bénéficiaires qui tournent autour de 10 milliards DH

§ Les donateurs et divers qui sont d'environ de 6 milliards DH

b/ Coût :

Le coût global pour la stratégie nationale d'intervention dans les tissus anciens est estimé à **50 Milliards de Dirhams.**

**II - FONCIER ET PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE POUR LA
PRODUCTION DE L'HABITAT SOCIAL**

A - LE FONCIER

On constate aujourd'hui, un déphasage entre l'offre du foncier aménagé et la demande. Aussi, il y a un déphasage entre la levée économique et les aménagements urbains. Le rôle primordial que doit jouer l'Etat pour la maîtrise du déficit actuel est celui d'atténuer la valeur inflationniste des terrains équipés suite à la spéculation irrationnelle.

Malgré la multiplicité des statuts fonciers et leur particularité, la mobilisation du foncier pour l'ouverture des espaces à l'urbanisation, si elle reste difficile pour le privé, elle ne constitue pas un obstacle pour l'Etat. Cependant, une action collective et coordonnée des départements gestionnaires du foncier de l'Etat et autres, peut atténuer la problématique de la production du foncier.

Recommandations :

Pour faire face à ce déphasage et valoriser le foncier, il est recommandé de:

1. Remettre à l'ordre du jour le projet de création de l'Agence Foncière Nationale qui a comme mission l'acquisition et l'apurement du foncier et sa mise à la disposition des investisseurs;
2. Encourager les initiatives novatrices et motivées, tout en adoptant des projets intégrés contractuels ou partenariaux pour l'exploitation des terrains appartenant à l'Etat ;
3. Développer un partenariat public-privé pour limiter l'expropriation qui demeure un mécanisme lent, complexe et donnant lieu à la montée des mouvements sociaux de contestations de plus en plus organisés ;
4. Maîtriser le foncier privé, dans la mesure où un foncier assaini encourage le partenariat, et ce afin de dynamiser davantage le secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme, à l'instar de ce qui a eu comme effet la mobilisation du patrimoine foncier de l'Etat. Pour ce faire, les investisseurs potentiels doivent être informés sur la consistance, l'utilisation, le zoning et la situation par rapport aux périmètres urbains des terrains à ouvrir à l'urbanisation.

B - LE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE

Face aux défis que posera l'augmentation sans cesse croissante de la demande en logements, dans un Maroc où la population sera davantage urbaine que rurale, l'implication du privé en tant qu'allié de l'Etat, pour la production et la promotion de l'habitat social devient une nécessité. Dans cette optique, une synergie à même de développer l'esprit de coopération et de négociation peut aboutir à un partenariat public-privé à même de répondre à la demande en logement, surtout à celle relative à la catégorie la plus démunie.

Ainsi, le partenariat public-privé peut prendre en charge les opérations actuellement réalisées par l'Etat dans le domaine de l'Habitat. L'exemple du Groupement Al Omrane qui réalise des équipements d'infrastructure sur des

terrains et les rétrocèdent après équipements à des promoteurs publics ou privés pour la réalisation d'opérations de construction de logement ou des équipements peut s'avérer une solution parmi d'autres.

Par ailleurs, si aujourd'hui on parle de partenariat public privé, dans une nouvelle conception, c'est qu'on a voulu, d'une part, sortir des modèles classiques qui engagent le public et le privé, tout en évitant l'assimilation de ce partenariat aux Marchés publics, traditionnellement imposés par le caractère public des interventions, d'autre part, conférer à la relation partenariale public-privé une certaine souplesse procédurale et une flexibilité administrative laissant libre cours au dialogue, à la négociation et à la concertation entre partenaires et ce, dans un esprit de collaboration bilatérale et non pas dans l'optique d'une simple transaction.

A l'instar d'autre pays en matière de partenariat public privé et de ce qui a été fait en matière de gestion déléguée des services publics au Maroc, il semble que le partenariat public privé dans le domaine de l'habitat, mérite la promulgation d'une loi ou l'adoption d'une charte spécifique ou encore, à défaut, un protocole avec les différentes fédérations et représentations professionnelles en matière immobilière pour :

1. donner au concept de partenariat public privé sa véritable définition ;
2. faire mention, dans ces instruments juridiques, de la distinction entre la notion sociale du produit à réaliser en partenariat et la notion du service public ;
3. sécuriser les partenaires privés quant aux voies de recours, face aux prérogatives de la puissance publique ;
4. Avoir une référence juridique ou réglementaire claire pour toute intervention étrangère dans le cadre d'un partenariat public privé.

Recommandations :

Pour la réussite des programmes de partenariat public-privé, l'Etat doit contrôler les prix de vente, maîtriser la technique de contrat pour tout partenariat et mettre en place au préalable un cadre incitateur en appliquant certaines dispositions à savoir :

1. Etablir des contrats de partenariat dans un consensus avec des souplesses prévoyant le partage des acquis et des risques entre les deux partenaires (inflation, changement politique...) ;
2. Maintenir un équilibre entre les intérêts du privé et ceux du public dans les contrats de partenariat (objectifs partagés et complémentaires) dans la mesure où le privé vise le but commercial et le public vise le but social ;
3. Prévoir dans le partenariat les objectifs socio-économiques attendus et les modalités pratiques de la mise en œuvre en partant de la conception du projet jusqu'à la gestion des programmes arrêtés ;

4. Elaborer un cadre juridique approprié qui préserve les intérêts de tous, pour asseoir une base législative prévoyant les obligations et les droits de tout un chacun ;
5. Réussir le partenariat public/ public par la concrétisation de conventions relatives à la réalisation des équipements d'accompagnement concernant les secteurs publics ayant un effet sur l'urbanisation dans les secteurs touristique, industriel, du transport... ;
6. Etablir des contrats de partenariat qui permettront de valoriser une zone lors de la commercialisation de logements par la réalisation des équipements d'accompagnements nécessaires programmés dans les documents d'urbanisme et qui ne peuvent pas être réalisés par l'Etat dans le court et moyen terme (écoles, poste de police, dispensaires...) ;
7. Etablir des partenariats avec toutes les instances étatiques pour la réalisation de tous les équipements nécessaires à entreprendre avant d'établir des conventions avec le secteur privé ;
8. Opter pour un partenariat particulier pour chaque région vu les spécificités socioéconomiques et les contraintes propres y afférente ;
9. Analyser les diverses expériences menées par le Ministère dans le domaine pour en tirer profit, maintenir les acquis et améliorer les défaillances ;
10. Encourager la petite et moyenne entreprise pour le partenariat avec l'Etat.

Par ailleurs, et afin de diversifier les modalités d'intervention du secteur privé et de partenariat avec le public, il a été recommandé d'explorer une autre forme de partenariat public privé, à savoir **la maîtrise d'ouvrage délégué** confiée au privé. Elle consistera à faire réaliser, pour le compte d'un organisme public, une opération par le privé qui se chargera également du financement. La rémunération serait dans ce cas une allocation des ressources investies en plus d'une commission en fonction de la prestation de service et du degré de prise de risque. La mission pourrait ainsi aller de la conception du projet jusqu'à la commercialisation du produit final, en passant par la réalisation et le financement.

III - FINANCEMENT ET FISCALITE DU LOGEMENT

A - FINANCEMENT

En vue de promouvoir le secteur du logement, les Pouvoirs Publics ont mis en place une nouvelle approche pour ce secteur qui porte à la fois sur la mise à niveau de l'offre de logement, le soutien de la demande et la refonte du cadre légal et institutionnel. Au titre du soutien de la demande, l'approche adoptée a porté notamment sur la mise en place de nouveaux outils d'aide mieux ciblés et comportant un effet de levier plus important, en l'occurrence la mise en place du Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et Modestes pour l'accès au logement: le FOGARIM. Il a été également procédé au renforcement des dispositifs fiscaux dédiés au développement du secteur et qui portent sur un certain nombre d'instruments, dont à titre d'exemple, l'article 19 de la loi des finances 1999-2000. Par ailleurs, d'autres instruments financiers sont en cours d'étude pouvant renforcer l'arsenal déjà en place et contribuer à la politique des pouvoirs publics en matière de logement social. Il s'agit particulièrement des produits d'épargne logement, de cautionnement mutuel et du leasing immobilier.

Toutefois, la contrainte du financement de l'acquisition de logement reste posée en termes de solvabilisation des populations à revenus modestes et/ou irréguliers qui ont été souvent ignorées des stratégies des banques et exclues de l'accès aux financements bancaires. Aussi, la question de l'accès de cette catégorie au financement bancaire se pose encore avec acuité. Cette population fait face à un certain nombre de contraintes limitant son accès au financement bancaire (faiblesse des revenus des ménages, coût encore élevé du logement social, irrégularité du revenu en relation avec la stabilité de l'emploi, faible taux de bancarisation de la population...)

Outre ces contraintes propres à cette catégorie de la population, le marché du crédit immobilier soulève d'autres contraintes plus générales et qui sont en relation avec l'épargne et l'insuffisance des ressources longues et la maîtrise des risques bancaires (risque de taux...). La réponse majeure des pouvoirs publics à cette contrainte de solvabilité a constitué en l'introduction du FOGARIM comme instrument devant favoriser l'accès de cette population au crédit bancaire. Cependant, le diagnostic de cet instrument dégage des faiblesses et menaces que présente cet instrument, (Limitation des ressources du FOGARIM, pas d'incitation à la maîtrise du risque, insuffisance de l'accompagnement social des populations concernées, avantage à la tranche supérieure de la population cible).

Recommandations

1 - FOGARIM

Malgré le lancement relativement récent du Fonds de Garantie FOGARIM, ce dernier a pu réaliser des performances importantes à la fois quantitativement et qualitativement. Toutefois, l'analyse du fonctionnement du FOGARIM a permis de dégager certaines faiblesses et « dysfonctionnements » pouvant constituer un frein pour la production du Fonds et/ou affecter sa soutenabilité et sa pérennité. Pour remédier à cette situation, il est proposé de mettre en place un système de primes actuarielles qui correspondraient à la contribution partielle du bénéficiaire à la couverture du risque supporté et constitueront ainsi la contrepartie du bénéfice de la garantie du Fonds. La mise en place des primes, en permettant un partage du

coût de la garantie avec le cautionné, servirait par ailleurs à alimenter et à pérenniser le Fonds de Garantie.

Une fois ce système est instauré et suite à une période d'essai, la réflexion pourrait porter sur ce qui suit :

1. Instaurer un paramètre de pilotage de type malus/bonus qui consisterait à « récompenser » la banque ayant fait preuve de plus « d'assiduité » en termes de maîtrise du risque de son portefeuille FOGARIM, et de « pénaliser » celle ayant enregistré un taux élevé de sinistralité ;
2. Impliquer d'autres parties dans le système de garantie notamment à travers le recours à des mécanismes de réassurance ou l'ouverture du capital du Fonds aux banques et investisseurs;
3. Ouvrir le Fonds à d'autres catégories et notamment, les travailleurs des entreprises affiliées à la CNSS ayant un revenu non réguliers et modestes (marins pêcheurs travaillant d'une façon saisonnière avec des revenus non salariaux...);
4. Compléter ce fonds par des systèmes de cautionnement mutuel ;
5. Activer et dynamiser les projets de production de logement à faible Valeur Immobilière Totale (VIT) programmés par le Goupement Al Omrane
6. Encourager l'externalisation par les banques de l'administration des dossiers de crédit et leur étude par des structures de proximité (Associations de Micro Crédit,...) ;
7. Mettre en place un produit d'épargne logement associé au FOGARIM qui constituerait pour les populations les plus démunies, non bancarisées et complètement inconnues de la part des banques, un passage souhaitable sur le bénéfice de la garantie du Fonds et du financement bancaire.

2 - Cautionnement mutuel

La mise en place d'un mécanisme idoine de financement, suffisamment souple, innovateur et adapté, constitue un gage pour la réussite d'une politique volontariste et affirmée visant à permettre au plus grand nombre de ménages à se doter d'un bien immobilier et à réguler, conséquemment, le marché de l'immobilier. Dans cette optique, il est préconisé de recourir à des mécanismes croisés faisant appel à plusieurs intervenants de manière à répartir les risques et à impliquer les futurs acquéreurs. De même, ces mécanismes gagneraient à se structurer en cascade afin de multiplier les paliers et maîtriser le risque pouvant se manifester au niveau d'un ou plusieurs paliers. Partant de ces recommandations, le système d'un régime de cautionnement mutuel, adossé à un fonds de garantie, semble présenter des avantages non négligeables tout en réduisant les limites à terme d'un simple fonds de garantie pouvant venir à être consommé par l'augmentation des demandes qu'il enregistre. Les objectifs de ce système peuvent se résumer ainsi :

1. Accompagner l'effort de développement de zones urbanisables en général et de l'accession croissante à la propriété aux couches sociales à faibles revenus en particulier ;
2. Contribuer à la structuration et à l'organisation des ménages non bancables ;
3. Elargir le champ de crédit bancaire au plus grand nombre de ménages en :
 - Réduisant les contraintes liées à la garantie ;
 - Réduisant le coût du financement ;
 - Mettant en œuvre les conditions qui permettent de pérenniser le système de financement et de garantie.

Les crédits demandés par les particuliers cibles auprès du système bancaire seront garantis par un mécanisme comprenant plusieurs niveaux :

1. L'hypothèque au premier rang sur le logement ;
2. La mise en place d'une structure de cautionnement mutuel, soit au niveau national, soit au niveau régional, ou par corporation professionnelle, permettant de garantir une quotité à déterminer des crédits alloués et s'appuyant, d'une part, sur l'implication personnelle des adhérents et ce, conformément à la réglementation en vigueur, et d'autre part, sur les ressources financières de cette structure, alimentée par l'apport en capital des participants. Cet apport serait constitué par un pourcentage du crédit sollicité par chaque bénéficiaire (une fourchette de 5 à 10%) ;
3. Les garanties données par un fonds de garantie spécifique au logement constitué par des apports d'institutionnels, de subventions et, éventuellement, des banques qui pourraient trouver intérêt à y participer.
4. La domiciliation dudit fonds de garantie, indépendamment des procédures d'études et d'analyse du risque, peut être effectuée soit auprès de la caisse centrale de garantie soit auprès d'un chef de fil à déterminer.

Autres recommandations

En plus des recommandations déjà formulées, il apparaît que le système d'incitation à l'accès au logement devrait être renforcé à travers des mesures d'accompagnement ayant trait à la politique de l'Etat en matière du logement dans sa globalité. A cet égard, il est proposé ce qui suit :

1. Renforcer les mesures de contrôle (Contrôle fiscal, réforme du système en place...) en vue d'assurer le transfert des incitations budgétaire et fiscale à l'acquéreur final et réduire ainsi les prix des logements;

2. Prendre les mesures nécessaires en vue de faire face à la spéculation et limiter le bénéfice des unités sociales aux seules populations cibles, notamment en conditionnant le bénéfice à la résidence principale (par la production de Certificats de Non Imposition) ;
3. Réfléchir à des solutions complémentaires pour les populations les plus démunies (n'ayant quasiment pas de revenus).

B - Fiscalité

Actuellement, sept dispositifs fiscaux sont mis en place par les pouvoirs publics pour la promotion du secteur du logement. Certains d'entre eux ont, comme impact sur le secteur, plus d'avantage que d'autres. Les objectifs recherchés à travers la mise en place de ces dispositifs est de créer un équilibre fiscal par des systèmes compensatoires permettant aussi bien aux investisseurs dans l'immobilier que les acquéreurs de contribuer au développement de notre pays tout en bénéficiant des avantages à tous les niveaux. Néanmoins, il s'agit de déterminer les dysfonctionnements de certains dispositifs fiscaux qui n'ont pas abouti aux résultats escomptés pour plusieurs motifs.

Pour ce faire, une étude a été initiée par la Banque Mondiale, qui est en phase de concertation, en coordination avec la Direction du Trésor et des Finances Extérieures et la Direction de la Promotion Immobilière du Ministère. L'étude en question aborde l'analyse des sept dispositifs fiscaux mis actuellement en place ainsi que la proposition de suggestions de réforme qui en découlent. Les recommandations suivantes, émanant de ladite étude sont:

1. L'application de droits d'enregistrement réduits

- Garder les taux à leur niveaux actuels et cesser de considérer les taux de 2.5% comme un taux dérogatoire ;
- Ajouter, pour le taux de 1%, des conditions d'éligibilité sur le revenu de l'acquéreur en plus des conditions sur le logement.

2. L'Article 19

- Poursuivre l'application de l'article 19 pour une période limitée (annoncer le principe que les avantages doivent être limités dans le temps) ;
- Abaisser et aménager le seuil de 2.500 logements en fonction des régions (en tenant compte du déficit et de son évolution) ;
- Etaler les durées de 5 ans et 6 mois et prendre en considération les problèmes de disponibilité du foncier ;
- Rendre solidaires et responsables les différents prestataires des promoteurs immobiliers concernant les retards dans la réalisation des projets.

3. La provision pour logement

- Supprimer cette disposition, car cela constituerait une simplification du système fiscal.

4. La déduction des intérêts ou des remboursements du revenu imposable

- Alternative 1 : Garder les mesures, mais améliorer leur efficacité notamment par :
 - Vulgariser davantage auprès des bénéficiaires potentiels ;
 - Restreindre le bénéfice à une seule fois dans la vie d'un ménage ;
 - Elargir le bénéfice de la déduction des remboursements pour le logement social aux non salariés (bénéficiaires des fonds de garantie) ;
 - Ajouter des critères d'éligibilité en relation avec le revenu du ménage pour la déduction des remboursements.
- Alternative 2 (recommandée) : Remplacer la mesure par un dispositif en amont comme l'épargne logement.

5. TVA sur la livraison de construction à soi-même

- Calculer la TVA sur la base de barèmes fixés au niveau local (ville, standing du quartier,...).

6. Les taxes urbaines et d'édilité

- Remplacer la révision quinquennale de 2% par une plus raisonnable. Indexer sur les indices du loyer calculés par la Direction de la Statistique ou par le Département chargé de l'Habitat ;
- Eliminer, pour la taxe d'édilité, la distinction en fonction du statut d'occupation ;
- Rendre indépendant le montant d'imposition du nombre de propriétaires pour la taxe urbaine

7. L'exonération de l'Impôt sur le profit foncier

- Supprimer le délai de 6 mois ;
- Unifier la définition de « l'habitation principale » en terme de délai d'occupation, et ce pour plus de cohérence du système fiscal ;
- Utiliser un indice plus logique pour l'actualisation, devant tenir compte des dynamiques locales et non nationales.

IV – HABITAT LOCATIF

De l'avis des professionnels, la léthargie que connaît le secteur locatif est due principalement au développement de la culture du non respect des engagements des parties contractantes notamment de la part des locataires, au faible taux de rentabilité de ce secteur en comparaison avec d'autres investissements, ainsi qu'au manque de mesures d'encouragement pour le locatif. Aussi, cette situation est à expliquer par les contraintes et les obstacles qui sont divers et multiples, dont en particulier l'effet de réduction de l'offre de logements destinés à la location provoquée par un dispositif juridique qui consacre un traitement déséquilibré en faveur d'un locataire protégé et au détriment d'un bailleur peu sécurisé.

Par ailleurs, le secteur locatif ne souffre pas d'un problème quantitatif en ce qui concerne le logement, mais plutôt qualitatif. L'offre enregistrée est de qualité relativement et quantitativement suffisante. Quant à la demande (s'élevant à 1.003.947 ménages en 2004), elle est concentrée sur l'habitat social et émanant des ménages à faible revenu. Ce qui montre que le principal dysfonctionnement du secteur réside plutôt dans une inadéquation de l'offre à la demande.

Ceci étant, les pouvoirs publics sont conscient que les réformes en cours doivent être complétées par d'autres mesures qui concernent notamment l'élargissement du champ d'application du système du leasing pour englober les locaux à usage d'habitation, sachant que les textes législatifs en vigueur et qui réglementent le leasing, à savoir le code de commerce (articles 431 et 432) et la loi bancaire de 1993 (article 3) ne concernent que le financement des locaux à usage professionnel.

Cependant, il est à souligner que le réaménagement de l'environnement juridique ne constitue qu'un élément de la réforme globale que doit subir le secteur. Cette action devrait s'articuler autour de mesures institutionnelles, fiscales, financières et organisationnelles permettant de rétablir davantage la confiance entre les propriétaires et les locataires et d'améliorer la rentabilité de l'investissement locatif, ce qui sera à même d'amorcer le processus de la relance du secteur.

Recommandations

Afin de faire ressortir le marché locatif de sa léthargie et le relancer pour que l'habitat locatif occupe une place croissante dans l'économie nationale, un ensemble de recommandations a été avancé qui lie la relance du locatif au développement de trois cultures de base à savoir :

- La confiance ;
- Le respect des engagements ;
- La contractualisation.

Ces recommandations peuvent se résumer comme suit :

1 - Dans le domaine juridique :

- Mettre fin à des dispositions critiques qui sont à l'origine de multiples problèmes, à savoir les dispositions relatives aux points suivants :

- La fixation, la révision et le paiement des loyers ;
 - La récupération des charges et frais de réparation ;
 - La procédure de récupération du bien loué ;
 - Les garanties contre les risques d'impayés ;
 - Le système de règlement des litiges locatifs contentieux et précontentieux ;
 - La lutte contre la vacance locative.
- Réviser l'arsenal juridique et chercher comment l'adapter au marché existant ainsi qu'aux objectifs de mobilisation des investissements et de politique sociale ;
 - Réviser les textes juridiques en y intégrant des dispositions pertinentes pour équilibrer les rapports bailleurs-locataires, simplifier les procédures contentieuses et instaurer des mécanismes d'arbitrage ;
 - Elaborer un cadre juridique harmonieux sous forme de code ou de charte en procédant à la refonte de tous les textes régissant les loyers et qui sont dans certains cas soit en contradiction les uns avec les autres soit tombés en désuétude ;
 - Mettre en place une procédure appropriée permettant l'exécution rapide des décisions judiciaires en matière de litiges entre propriétaires et locataires ;
 - Revoir la question de l'obligation d'un contrat qui porte sur moins de trois années ;
 - Rendre la révision des valeurs locatives tributaire de la situation de la conjoncture économique du pays.

2 - Dans le domaine fiscal :

- Mettre en place une politique incitative des logements à loyers modérés ;
- Procéder à une défiscalisation totale du secteur locatif pour une durée d'au moins 15 ans. Dans ce sens, un certain nombre de mesures de première urgence s'imposent et pourraient être incluses dans le cadre des lois de finances ;
- Procéder à l'exonération totale du secteur locatif de l'Impôt Général sur le Revenu et de l'Impôt sur les Sociétés ;
- Supprimer la taxe notariale ;

- Prévoir les mêmes avantages accordés aux logements sociaux, en vertu de l'article 19 de la loi de finances, aux promoteurs publics et privés qui désirent réaliser des programmes sociaux locatifs dans un cadre conventionnel ;
- Revoir des mécanismes de prise en charge de la taxe d'édilité ;
- Ramener le plafond de 3.500 logements à 1.000 logements sociaux locatifs pour bénéficier des avantages fiscaux ;
- Répartir équitablement les impôts entre le locataire et le bailleur.

3 - Sur le plan financier :

- Accorder aux particuliers des crédits bancaires avec des avantages fiscaux pour investir dans ce type d'habitat ;
- Souscrire une assurance devant couvrir le non-paiement des locataires défaillants ;
- Etendre le régime des ristournes sur les taux d'intérêt au financement des promoteurs qui réaliseront des programmes immobiliers locatifs ;
- Favoriser, par des mesures incitatives, le transfert d'épargne des différents investisseurs institutionnels vers le secteur locatif ;
- Proposer une garantie bancaire pour assurer la somme due au loyer ;
- Réfléchir sur de nouveaux mécanismes de financement du locatif à travers :
 - la mobilisation des ressources de financement longues à coûts avantageux ;
 - La promotion de nouvelles formules de financement (location, achat et autres) ;
 - La stimulation du redéploiement des ressources des institutionnels vers le locatif ;
 - La mise en place d'un système de subvention à l'investissement dans le locatif.

4 - Au niveau institutionnel :

- Mettre en place un cadre institutionnel permettant la création d'associations entre propriétaires et locataires en vue de régler à l'amiable les différends entre les parties et de normaliser leurs relations ;
- Explorer des dispositifs appropriés pour mettre un terme au problème de la vacance locative, en étudiant les mesures de nature organisationnelle et institutionnelle ;

- Impliquer les collectivités locales et les entreprises dans la mise en œuvre d'une politique de logement locatif ;
- Réorganiser les attributions des intermédiaires.

5 - Au niveau foncier :

- Permettre aux promoteurs publics et privés qui prendront en charge la réalisation de programmes destinés à la location de disposer de réserves foncières adéquates à des conditions avantageuses en vue d'assurer la rentabilité de ces opérations.

Enfin, le projet de loi sur le locatif, en cours de préparation par le Département Chargé de l'Habitat, soulève plusieurs remarques dont notamment son chevauchement avec les autres textes de lois en vigueur, ce qui fait perdre à ce texte sa pertinence juridique. A cet effet, il a été recommandé ce qui suit :

- Coordonner l'avant projet avec les dispositions de la loi des obligations et contrats à même d'éviter les contradictions ;
- Coordonner la procédure d'élaboration de l'avant projet de loi avec celui révisant les sommes dues aux loyers qui est au niveau de discussions devant la chambre des conseillers ;
- Distinguer entre les dispositions législatives qui feront l'objet d'une loi et celles réglementaires qui feront l'objet d'un décret ;
- Identifier le champ d'application du projet de loi en cours d'étude.

V - QUALITE ET SECURITE

Les missions des bureaux d'études demeurent mal définies, et se trouvent actuellement atteinte. La raison réside dans la prolifération dans ce domaine de bureaux d'étude dirigés par des personnes ne disposant pas des diplômes et spécialités techniques requises, ou de bureaux d'étude fondés par des personnes en quête surtout de l'investissement. Cette situation a été rendue possible par le vide juridique où la fondation d'un bureau d'étude n'exige pas de diplômes et spécialités à l'instar des professions organisées comme celles des architectes et ingénieurs topographes.

Par ailleurs, et eu égard au fait que la profession de l'ingénierie élabore constamment des contrats-type dans plusieurs domaines techniques (bâtiment, infrastructures, industrie...) une certaine standardisation des missions s'impose. Ces contrats reflètent les usages et les bonnes pratiques des professionnels et sont élaborés dans le principal souci d'être une référence pour la passation des marchés d'études techniques essentiellement pour les marchés publics de l'Etat.

C'est pour cette raison qu'il a été proposé de dresser un projet de Contrat-type qui vise la standardisation des missions des bureaux d'études (ingénieurs spécialisés) dans le domaine du bâtiment et des voiries et réseaux divers..., à l'instar des architectes. Aussi, cette proposition a été justifiée par le fait qu'il y a aujourd'hui une nécessité de définir réellement ce qu'est la qualité et la sécurité et le rôle de chaque corps de métier dans l'acte de bâtir, en l'occurrence celui des bureaux d'étude, et par la même occasion d'instaurer une contractualisation de l'ingénieur avec son client au même titre que l'architecte.

Ce projet de contrat-type entend lier le maître d'ouvrage et le bureau d'étude technique par un contrat à valeur juridique, à l'instar du contrat type actuellement en application et qui a été initié par le Conseil National de l'Ordre des Architectes entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Le but étant d'instaurer la bonne conduite dans les chantiers, les modalités de rémunération des prestations, le choix de matériaux labélisés et les étapes de réalisation et ce par un engagement affirmé et responsable des deux parties contractuelles.

Parmi ses objectifs :

- Lier le bureau d'étude par un contrat ;
- Délimiter les responsabilités des maîtres d'ouvrage et des bureaux d'étude
- Instaurer un rapport de conformité, lié à ce contrat ;
- Délimiter la responsabilité de l'ingénieur aux seuls travaux dont il a assuré le suivi...

Recommandations

- Approfondir davantage ce projet du contrat-type, en concertation avec tous les intervenants concernés dans le secteur du bâtiment ;

VI - ARCHITECTURE ET URBANISME

D'une manière globale, le diagnostic de la situation dans les domaines de l'Urbanisme et de l'Architecture fait ressortir une situation caractérisée par la présence de beaucoup de points négatifs et situations complexes qui nécessitent la multiplication des efforts et la recherche de solutions innovantes afin de faire face aux difficultés et entraves qui sévissent dans les secteurs de l'Architecture et de l'Urbanisme. Ceci étant, il y a lieu de souligner les avancées et les acquis dans ces domaines, ainsi que les efforts consentis dernièrement par les pouvoirs publics qui ont donné des résultats positifs qu'il importe de pérenniser.

Dans le domaine de l'Architecture, le paysage architectural dans la majorité de nos espaces urbains dénote d'un marasme et d'un chaos manifeste à tous les niveaux. Ceci est d'autant plus marquant dans une époque contemporaine où nos villes vivent une extension effrénée léguant ainsi la qualité architecturale et constructive au second plan. En partie, cette situation peut trouver une explication, d'une part, dans les conditions de vie ainsi que le pouvoir d'achat des ménages qui sont limités et ne leur permettant pas de garantir un minimum de confort et de qualité dans leurs habitations, d'autre part, dans le niveau d'instruction et de conscience des populations, en majorité analphabètes ou dans l'ensemble peu sensibilisées aux questions relatives à l'art et à l'architecture. D'autres explications peuvent être situées au niveau des professionnels de l'architecture, en l'occurrence les architectes qui sont appelés à assumer pleinement leur responsabilité, ainsi qu'au niveau des établissements d'enseignements spécialisés, en l'occurrence l'Ecole Nationale d'Architecture, dont la responsabilité est capitale dans la formation de futurs professionnels avertis et dans la sensibilisation au domaine de l'architecture.

Dans le domaine de l'Urbanisme, il y a lieu de noter une crise dans la planification urbaine, qui jusqu'à présent a montré ses limites dans la maîtrise de l'urbanisation et dans la production des espaces de qualité, aussi bien sur les plans spatial que socio-économique. Actuellement, les espaces urbains sont gérés par des documents d'urbanisme, dont la majorité des orientations se concrétisent difficilement sur le terrain, soit par le manque de moyens financiers, soit par la manifestation d'impondérables qui surviennent et qui sont au dessus de la volonté publique, soit par manque de qualité dans les études menées par les bureaux d'études soit par l'inadéquation entre les orientations de ces documents et la réalité du territoire concerné...Quant au milieu rural, il est régi par les plans de développement d'agglomérations rurales. Ces dernières, dépourvues de moyens nécessaires à leur développement, connaissent une léthargie socio économique prépondérante et par conséquent les plans en question restent eux aussi inopérants dans la réalité.

D'une manière générale, les problèmes de l'Urbanisme et de l'urbanisation peuvent être appréhendés à travers certains points essentiels, à savoir :

- Le poids pressant de l'urbanisation et l'incapacité des agglomérations à le supporter;
- La crise de la ville (déséquilibre spatial, insalubrité, manque d'espaces verts, stress...)
- La périurbanisation et déperdition des terres agricoles.

Recommandations

Pour palier à certains de ces problèmes, il a été recommandé que les propositions ci-après soient prises en considération au niveau du projet du Code de l'Urbanisme qui est en cours de finalisation.

1 - Le périurbain et problématique des terres agricoles

Orientations générales

1. Repérer à l'échelle nationale des terrains qui sont à faible potentialité agricole et situés à proximité des zones convoitées en vue d'une éventuelle urbanisation ;
2. Etablir une base de données précise sur les terrains à fortes potentialités agricoles à préserver dans le cadre de la planification urbaine;
3. Opter pour des modèles d'urbanisme économes en espaces, basés sur la rationalisation et l'optimisation de l'utilisation du sol, et maîtriser l'extension urbaine des villes.

Sur le plan institutionnel

1. Développer la concertation autour de la problématique de déperdition des terres agricoles par l'urbanisation en impliquant l'ensemble des acteurs concernés au niveau national, régional et local.
2. Échanger les expériences entre les partenaires au niveau local et prévoir des réunions régulières de coordination et d'information entre ces services pour identifier des solutions communes et harmoniser les pratiques en matière de préservation des terres agricoles contre l'urbanisation.

Sur le plan technique

1. Établir des délimitations de zones agricoles dans le cadre des documents d'urbanisme sur la base d'une démarche négociée entre l'ensemble des partenaires concernés.

Sur les plans juridique et fiscal

1. Instituer une taxe sur les plus-values financières dégagées suite au passage d'un terrain agricole en terrain urbanisable et prévoir, le cas échéant, des prélèvements en terre ;
2. Clarifier les conditions d'octroi de dérogations aux projets d'investissement : Revoir les procédures d'octroi des autorisations de construire dans les zones irriguées en renforçant les attributions dévolues aux ORMVA en la matière ;
3. Prévoir des mécanismes pour compenser, dans un cadre partenarial et contractuel, la perte de terres agricoles par l'urbanisation.

2 - Requalification architecturale, urbaine et paysagère

1. Prévoir dans les règlements d'aménagement des documents d'urbanisme des normes qui respectent les critères et les composantes de l'identité locale et régionale ;
2. Impliquer les groupements associatifs dans la mise en œuvre actuelle de l'action pilote de requalification, architecturale et paysagère ;
3. Arrêter la prolifération de l'habitat économique et programmer la réalisation des constructions collectives pavillonnaires où il faudrait créer :
 - un équilibre entre le végétal, le minéral et le sécuritaire ;
 - des espaces pour le commerce et des activités intégrés à céder aux bénéficiaires des logements sociaux ;
 - une harmonie architecturale et paysagère intégrée.
4. Pérenniser les actions dans le temps, avec un financement stable à assurer dans le cadre d'un Fonds à mettre en place ;
5. Dégager des fonds du FSH (Fonds Solidarité Habitat) pour mettre en œuvre un programme national de mise à niveau urbaine ;
6. Responsabiliser la Collectivité Locale comme acteur principal au niveau local, devant être assistée par l'Agence Urbaine ;
7. Sensibiliser les présidents des communes sur la valeur du paysage urbain et l'importance de l'action de requalification, en identifiant et mettant en exergue les retombées économiques de l'action de requalification ;
8. Introduire le principe de la MOS (Maîtrise d'ouvrage social) dans les actions de requalification, afin de mettre en place une culture sociale à même d'impliquer la population dans tout le processus ;
9. Prévoir des mécanismes de contrôle au niveau des Agences Urbaines.

3 - Mise à niveau urbaine

1. Associer à la notion de projet urbain une démarche participative dans tout le processus, depuis l'identification jusqu'à la réalisation en passant par la programmation. Cette acception du projet urbain va au delà de celle qui lie le projet urbain à une simple réalisation physique d'une forme urbaine. Cela suppose :
 - La participation de tous les usagers et acteurs locaux d'une manière collective, dans une démarche concertée et consensuelle ;
 - La définition du maître d'ouvrage urbain.

2. Mettre en place, les outils nécessaires (juridiques, financiers...) pour mettre en œuvre une politique de projets urbains ;

1. Pallier la confusion qui existe entre des notions utilisées actuellement comme synonymes de projet urbain, à savoir projet d'agglomération, projet de ville, requalification urbaine, mise à niveau urbaine ... ;
2. Associer la notion de projet urbain avec celle de la gouvernance urbaine ;
3. Définir les modalités de concertation et de participation ainsi que les acteurs associés pour la mise en œuvre de tout projet urbain. Une telle démarche permettra d'éviter la pratique usuelle de la maîtrise d'ouvrage sociale (MOS) qui se limite à un accompagnement social lors du transfert des populations sur d'autres sites ;
4. Donner plus d'importance à l'existant parallèlement aux réalisations nouvelles, qui généralement le négligent ou le traitent d'une manière superficielle se résumant à des travaux de voirie, de pavages..., et ce, dans le cadre d'une vision globale de l'espace urbain ;
5. Etablir un manuel de procédures, à transmettre par lettre circulaire aux différents intervenants concernés, concernant la mise en œuvre des projets urbains et définissant précisément les notions et concepts, tout en les traduisant convenablement en arabe ;
6. Prôner une démarche qui aboutie à des projets urbains rentables par le biais de montages technico-financiers bien réfléchis ;
7. Mettre le vécu des espaces urbains au cœur des actions de requalification, en parallèle avec l'esthétique et paysage urbains ;
8. Penser l'action de requalification des espaces urbains en tant qu'action collective à caractère interministériel ;
9. Introduire au niveau du Code de l'Urbanisme un chapitre qui traite de la requalification architecturale, urbaine et paysagère, tout en définissant les mécanismes et outils permettant d'inciter et de rendre effectives les actions de requalification ;
10. Garder un rôle affirmé à l'Etat dans le cadre du projet de code d'urbanisme, dans tout le processus de requalification, du lancement jusqu'à l'achèvement de l'action ;
11. Introduire au niveau du projet de code de l'Urbanisme, la possibilité de constitution d'associations d'habitants de quartiers ou de propriétaires urbains dans le but d'engager des actions de requalification architecturale, urbaine et paysagère ;

12. Interdire l'élargissement des voies carrossables dans la plupart des boulevards et avenues qui s'opèrent au détriment des passages piétonniers et des alignements d'arbres latéraux causant ainsi un déséquilibre spatial et visuel entre le front bâti et la nouvelle limite des trottoirs.

4 - Documents d'urbanisme :

Prôner un urbanisme dynamique et non statique dans la mesure où les pouvoirs publics peuvent autoriser à un promoteur de procéder à des aménagements spécifiques (surélévation, extension...) si ce dernier compense par des équipements ou par des espaces d'agrément nécessaires pour l'équilibre de l'agglomération concernée ;

5 - Assistance en milieu rural :

1. Couvrir le reste du territoire national par des plans de références respectant les critères et les composantes de l'identité locale et régionale,
2. Mettre en place un système d'aération naturel pour le rafraîchissement des espaces intérieurs des habitations.

6 - Villes nouvelles

1. S'ouvrir sur les technologies modernes ;
2. Intégrer les énergies renouvelables ;
3. Imaginer des villes nouvelles selon le principe de l'aménagement et de développement durables ;
4. Intégrer les villes nouvelles dans leurs environnements en mettant en valeur des spécificités locales ;
5. Choisir des vocations pertinentes aux villes nouvelles ;
6. Encourager l'investissement et la création d'emplois dans les nouvelles villes ;
7. Permettre aux villes nouvelles de se constituer en vrais laboratoires de recherche sur les matériaux et procédés de construction ainsi que sur de nouveaux types et modèles en matière d'urbanisme et d'architecture ;
8. Asseoir la réalisation et la gestion des villes nouvelles sur les principes de la bonne gouvernance urbaine.