

# De l'habitat insalubre aux Smart Cities

Dans le secteur de l'immobilier, la priorité des pouvoirs publics est de développer les espaces urbains à travers tout le Royaume et d'éradiquer progressivement l'habitat insalubre. L'objectif est d'arriver à une production moyenne de 170.000 logements par an, tout en réduisant le déficit à 400.000 unités en 2016.

Conscients de l'insolvabilité de la population cible, les pouvoirs publics se sont attelés à réformer le système d'aide au logement. Deux fonds de garantie «Fogarim» et «Fogaloge-public» ont ainsi été créés depuis décembre 2003. À souligner à ce niveau la conclusion d'une convention en février 2009 qui stipule la fusion de ces deux fonds de garantie en un seul fonds dénommé «Daman Assakane» en portant le plafond du crédit à 800.000 DH, et ce afin de permettre aux ménages appartenant aux classes moyennes de bénéficier de la garantie de l'État. Dans le même sillage, les conditions de prêts ont été assouplies, suite à la détente des taux d'intérêt, la prolongation des durées de remboursement et l'extension du champ d'application du microcrédit à l'habitat social. De même et pour promouvoir l'habitat social, d'autres mesures visent à limiter le déficit, pour ce type de logement, à 700.000 unités. Ces mesures, qui s'étaleront jusqu'en 2020, devront permettre de mobiliser des investissements dans le secteur de la construction des logements sociaux de près de 60 milliards de DH et contribuer à créer près de 160.000 postes d'emploi.

Pour faire face à un important déficit en logements et grâce aux mesures incitatives des pouvoirs publics, le logement social explose, car l'offre de financement devient de plus en plus alléchante, notamment à travers le Fonds de garantie des revenus irréguliers et modestes (Fogarim). Certaines banques accordent même des prêts immobiliers d'un montant minimum de 100.000 DH et une quotité de 100% de l'acte de vente, pour un financement optimal par nature de prêt. Celui-ci est destiné à financer l'acquisition de terrains nus affectés à la construction d'un logement à usage d'habitation principale et de logements individuels, ainsi que l'acquisition, l'extension ou l'aménagement de logements à usage d'habitation principale. La durée de remboursement s'étale, dans la limite de la date du départ à la retraite du bénéficiaire, sur une période de 15 ans, extensible à 20 ans, pour l'acquisition ou la construction de logement, et 5 ans pour le terrain, l'aménagement ou l'extension. Les intérêts des prêts sont fixés, d'un commun accord, au taux de 8% HT fixe, soit 8,56% TTC.

## Demande en habitat : plus de 1,5 million d'unités

Selon le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville, l'enveloppe des crédits destinée à l'immobilier a totalisé 241,19 milliards de dirhams en 2015, tandis qu'elle a dépassé 243,47 milliards de DH à fin mai 2016. S'exprimant lors d'une conférence-débat sur «la relance de l'immobilier au Maroc» tenue dans le cadre du cycle des conférences «Les

jeudis de l'habitat», le ministre de l'Habitat et de la politique de la ville, Mohamed Nabil Benabdellah, a relevé que le nombre de demandes en habitat dépassait 1,5 million unités, notant que plus d'un million de personnes, dont le tiers à Casablanca, ont exprimé leur disposition à avoir accès à une nouvelle et meilleure catégorie d'habitat en raison de l'amélioration de leurs conditions sociales. Le ministre a même assuré le programme «villes sans bidonvilles» est sur la bonne voie. En témoigne la déclaration, en mai 2016, de la ville de Sidi Slimane en tant que 56<sup>e</sup> Ville sans bidonvilles. En témoignent aussi des études et des recherches réalisées par le ministère de tutelle et dont les résultats ont étéendus publics en juillet 2016 et selon lesquels 90% des habitants des bidonvilles ont exprimé leur satisfaction d'avoir bénéficié ces dernières années du nouveau produit d'habitat. Ce produit vient au fait renforcer l'essor sans précédent que connaît le secteur de l'habitat social, suite à la mise en place de la stratégie nationale en matière d'urbanisme, à l'exonération des taxes dans le cadre de la politique des 200.000 logements et à la baisse des taux d'intérêt. Soutenu par le produit du logement à 140.000 dirhams en faveur des familles à revenus limités, ce programme national, totalement exonéré d'impôts, vise à faire bénéficier les familles les plus démunies des subventions de l'État, notamment celles dont le salaire mensuel n'excède pas 1,5 fois le SMIG (2.700 dirhams), à diversifier l'offre en logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et à im-

pliquer les petits et moyens promoteurs immobiliers dans ce type de projets.

## e-Madina

Aujourd'hui, les Villes intelligentes ou dites «Smart Cities» font leur apparition au Maroc. Leur particularité vient du fait qu'elles tirent profit des technologies de l'information pour intégrer des solutions innovantes et durables qui améliorent la qualité de vie au quotidien. La nouvelle approche vise à assurer une planification rigoureuse et conceptualiser des zones urbaines intelligentes dans leur gestion des ressources naturelles et leur accessibilité. Ainsi, la nouvelle ville de Zenata, qui est aménagée et développée par une filiale de la Caisse de dépôt et de gestion (CDG), adopte la notion de Ville intelligente qui se positionne dans l'extension naturelle de Casablanca et de Mohammedia.

De son côté, la Fédération des technologies de l'information, des télécommunications et de l'offshoring (l'APEBI) a lancé sa vision «Smart City» ou «ville intelligente» marocaine. Concept qu'elle a baptisé e-Madina. L'objectif de l'e-Madina est, entre autres, d'étudier les opportunités d'utiliser les technologies de l'information et de communication comme support pour résoudre des problématiques sectorielles telles que le transport urbain, l'habitat, l'accès à l'éducation, la santé publique, le rapprochement de l'administration des citoyens, l'optimisation de la gestion communale tout en maîtrisant les coûts. ■

El Mahjoub Rouane

L'enveloppe des crédits destinée à l'immobilier a totalisé 241,19 milliards de dirhams en 2015, tandis qu'elle a dépassé 243,47 milliards de DH à fin mai 2016.