



# Analyse de l'efficacité du programme de logement social au Maroc : Étude de satisfaction des bénéficiaires

EL OMARI Yassine

Enseignant chercheur, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, INAU-Rabat

**Résumé :** Cet article présente une évaluation de l'efficacité de l'habitat social perçu par les acquéreurs. L'objectif principal de l'étude est d'analyser la satisfaction des bénéficiaires de logements sociaux en termes de conditions d'accès, de qualité du produit et d'impact sur leur situation socio-économique et qualité de vie.

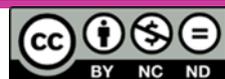
Pour atteindre cet objectif, on a mené une enquête auprès d'un échantillon d'acquéreurs de logements sociaux dans la ville de Meknès au Maroc. L'enquête a porté sur 5 dimensions : la procédure d'achat, l'accès au financement, le prix, la qualité du logement et le rôle des acteurs impliqués dans le processus. Les résultats de l'enquête montrent que la plupart des acquéreurs de logements sociaux à Meknès sont satisfaits de leur logement en termes d'emplacement et proximité des commodités, de sécurité ainsi que de la superficie des logements en particulier du programme de 250.000,00 dirhams. Cependant, l'étude met en évidence plusieurs insuffisances dans les programmes de logement social, telles que la lenteur et la complexité de la procédure d'acquisition, l'accès au financement difficile, la construction avec des matériaux médiocres et également des pratiques contraignantes des promoteurs exigeant des montants à payer « en noir » qui s'ajoute au prix d'achat réglementé. On a donc conclu que l'amélioration de ces aspects peut contribuer à une plus grande satisfaction des acquéreurs des logements sociaux.

Enfin, l'article propose des recommandations et des défis à relever par l'ensemble des acteurs impliqués dans ce domaine depuis la conception jusqu'à la livraison.

**Mots-clés :** logement social, accès au financement, acquisition, commodités

**Digital Object Identifier (DOI):** <https://doi.org/10.5281/zenodo.7875999>

**Published in:** Volume 2 Issue 2



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

## **Introduction**

Le secteur de l'habitat est désormais un secteur social, du fait que le logement a constitué l'une des principales préoccupations de toute société humaine, depuis bien longtemps. L'accès à un logement décent reste un droit qui garantit la dignité et participe dans la cohésion sociale des citoyens. Cet espace, en perpétuel changement, dû aux mutations et aux événements de recomposition de la société et des espaces urbains, à savoir la pauvreté, la cherté du logement et le développement des bidonvilles, qui sont considérés comme des logements insécurisés et inappropriés au tissu urbain, reste jusqu'à nos jours un sujet d'actualité et de débat, qui suscite beaucoup de questionnements et de réflexions, en vue de garantir son amélioration et son adaptation au mode de vie de ses habitants. Dans ce sens, le ministère de l'habitat et la politique de la ville a proposé la politique du logement social comme un remède qui est lancé pour faire face aux dysfonctionnements qu'a connu le secteur de l'habitat.

Cette politique vise à proposer des logements abordables, disponibles, garantissant la dignité et qui participent dans la cohésion sociale des citoyens.

Dans ce contexte il s'avère indispensable de s'assurer que le logement social a atteint les objectifs escomptés, et cela à travers la perception et l'analyse de satisfaction des bénéficiaires de ce programme.

Notre problématique se décline donc comme suit :

**Comment les bénéficiaires de logement social au Maroc évaluent-ils l'efficacité de ce programme en termes de conditions d'accès, de qualité du produit et d'impact sur leur situation socio-économique et qualité de vie ?**

### **I- Les fondements du logement social au Maroc et dans le monde**

#### **1- Le logement social : contexte théorique et précisions conceptuels**

Le terme logement social n'a pas de définition uniforme. Chaque pays conçoit son propre modèle de logement social et plusieurs dimensions économiques, sociales et politiques déterminent le choix de ce modèle. En effet, les aspects politiques ne peuvent être exclus de l'analyse des espaces urbains et le logement social est aussi une politique sociale.

Kathleen Scanlon et Christine Whitehead (2010) ont remarqué, dans le cas du logement social en Europe, que « ...la caractérisation d'une fraction du parc comme « sociale » peut renvoyer au statut juridique du bailleur - il peut s'agir notamment d'organismes à but non lucratif et de collectivités locales (aux Pays-Bas et en Suède), à celui du constructeur et/ou du gestionnaire (en Autriche et en France), au régime des loyers (inférieurs ou non à ceux du marché (en Irlande et en Angleterre), au mode de financement et/ou aux subventions et garanties publiques (en France et en Allemagne), enfin et surtout, dans presque tous les pays étudiés, de la mission assignée à cette offre de logement. » (in Claire Levy-Vroelant et Christian Tutin, 2010, p.17).

Dans certains pays européens, comme en Espagne et au Portugal, le logement social occupe une place marginale. Il existe même des pays où il n'y a pas de logement social, comme la Grèce. Différents types de logement social peuvent coexister au sein d'un même pays. On peut parler d'un type de logement social locatif ; c'est-à-dire un logement social destiné à la location. C'est le type de logement social le plus courant dans la plupart des pays occidentaux. On peut parler aussi d'un type de logement social destiné à la propriété.

Par ailleurs, et selon l'âge de l'immeuble, on peut distinguer entre un logement social ancien et un logement social neuf.

Enfin, on peut définir le logement social, dans le contexte marocain actuel, comme étant un logement subventionné par l'Etat, pour loger les ménages pauvres qui n'ont pas pu accéder à un logement décent selon les conditions du marché immobilier. L'aide de l'Etat prend fréquemment deux formes :

**Premièrement l'aide à la personne :**

A l'échelle internationale il s'agit de l'aide publique accordée aux ménages, qu'ils soient locataires ou acquéreurs. Cette forme d'aide pose avec acuité le problème de ciblage de la catégorie sociale qui doit en bénéficier. Pour l'acquéreur, elle se traduit par une aide au financement de l'acquisition du logement. Pour le locataire, elle consiste en une aide à l'achat du service logement (Didier Cornuel, 2013, p.200). Dans le cas de la France, Jean-Jacques Granelle (1998, pp.298-301) a cité deux types d'aides à la personne : « l'aide personnalisée au logement » et « les allocations de logement ».

Dans le contexte marocain l'Etat supporte une partie du prix de vente qui est la taxe sur la valeur ajoutée en la versant au profit du promoteur par l'intermédiaire du Notaire chargé de la transaction immobilière de vente, dans ce cadre le consommateur ne paye que le montant hors taxe du bien.

**Deuxièmement l'aide à la pierre :**

Il s'agit de l'aide de l'Etat qui est destinée exclusivement à la construction du logement.

Selon la politique sociale de chaque pays, cette aide est accordée soit au ménage, soit au promoteur immobilier ou à l'entreprise de bâtiment et travaux publics. Il en résulte une baisse considérable du coût du logement. Elle prend la forme, le plus souvent, d'exonérations fiscales, de déductions ou réductions fiscales, de prêts accordés sans aucun taux d'intérêt, de prêts conventionnés ou d'offre de terrains à des prix inférieurs au prix du marché.

Dans la plupart des cas, cette aide à la pierre est soumise à des contraintes, sous forme de normes. Elle peut être soumise par exemple à des normes rigoureuses qui sont imposées aux quantités produites, telles que la superficie minimale et maximale du logement, le nombre de logements maximum à produire par hectare ou des normes liées au développement durable.

Didier Cornuel (2013, p.203) note que « ... les aides à la pierre sont assorties de conditions de surface et de confort minimum, qui aboutissent à ce que ne soient pas aidés des logements de qualité inférieure à certains standards. Inversement, ces aides sont également assorties de conditions de prix de revient plafond, pour que ne soient pas aidés des logements de standing trop élevé. ».

Dans le contexte marocain cela se passe selon un dispositif de conventionnement entre l'Etat et les promoteurs stipulant une exonération totale des impôts, droits et taxes suivants :

L'impôt sur les sociétés, l'impôt sur le revenu, les droits d'enregistrement et de timbre, les droits d'inscription sur les livres fonciers, la taxe professionnelle, la taxe sur les terrains urbains non bâtis et la taxe sur les opérations de construction.

L'objectif de cette mesure incitative et d'encourager les promoteurs privés à s'orienter vers le logement social avec une obligation conventionnelle de produire 500 logements au bout de 5 ans à compter de la date d'obtention de la 1<sup>ère</sup> autorisation de construire.

Au Maroc, le logement social neuf peut être défini donc comme un logement neuf, aidé par l'Etat, qui est produit par un promoteur privé ou public, au profit des ménages à faible revenu.

## **2- Contexte historique et politique du logement social au Maroc**

### **2-1- La période coloniale**

La considération pour le logement social au Maroc a atteint son apogée depuis les années 1950. En effet, durant la période coloniale, l'habitat subit quelques changements, l'objectif étant de faire face à la pénurie de logements et aux pressions de l'urbanisation.

Pendant cette période, plusieurs quartiers insalubres se sont installés dans les périphéries des villes marocaines, occupés par une vague de migrants ruraux, qui en quête de meilleures conditions de vie, s'installèrent dans ce type de quartier, qui se développera à grande vitesse, dans des mauvaises conditions, d'une manière spontanée et chaotique.

L'intervention des pouvoirs publics, afin de produire le logement social est considéré du jour au lendemain une nécessité de premier ordre et devient un enjeu politique majeur.

En effet, le logement social au Maroc s'est d'abord inspiré, dans une première phase, des conditions de logement de l'ouvrier français menées dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle en France, pour ensuite dériver à partir de l'année 1950, du modèle de l'urbanisme fonctionnel, cadré par la charte d'Athènes. Prenant forme pour la première fois au Maroc sur les terrains vierges de la ville de Casablanca, le logement a connu ses premières expérimentations avec l'arrivée de Michel Ecochard qui, fortement inspiré par le mouvement moderne, met toute sa créativité au service des villes marocaines, afin d'éradiquer toute construction insalubre, et offrir aux habitants marocains un logement décent adapté à leurs besoins et leur mode de vie. Casablanca constituera ainsi tout au long du protectorat un véritable laboratoire d'expérimentation architectural et urbanistique.

### **2-2- La période post-coloniale: les deux grandes périodes de la production du logement social au Maroc**

Deux grandes périodes ont marqué la production du logement social au Maroc à savoir : les années 1970 jusqu'à la fin de 1990 et l'année 2000 jusqu'à nos jours. Pour la première période allant de l'année de 1970 jusqu'à la fin de 1990, la création d'un ministère de

l'habitat et de l'urbanisme eu lieu et la production de l'habitat social fut programmée selon deux modalités importantes d'intervention de l'Etat marocain qui s'engage à mettre en place une politique du logement à partir de son assiette foncière. La première modalité consistait à réaliser des lotissements et de l'habitat mixtes, qui regroupent différentes couches sociales de différents niveaux socioéconomiques, et cela à travers la péréquation, en produisant des lots sociaux et des lots pour la classe moyenne. La deuxième modalité consistait à lutter contre l'habitat insalubre, à travers le lancement des opérations de restructuration et d'équipements des quartiers défavorisés ainsi que des bidonvilles. Cette opération existe jusqu'à aujourd'hui notamment dans les centres urbains à proximité de la ville d'Agadir (Ait melloul, Al qliaa, ...). Au cours de cette période, ces deux modalités ont été les principaux moteurs de production du logement de façon directe (offre de lots de terrains équipés) ou indirecte (restructuration et équipement des quartiers non réglementaires).

Concernant la deuxième période, allant de l'année 2000. Depuis plus de vingt ans, des programmes et des dispositifs d'action menée par l'état ont apparu dans le champ des politiques gouvernementales dédiées au logement, accentuant ainsi son caractère social. Tout d'abord de façon directe, au début des années quatre-vingt à travers la production par les établissements publics sous tutelle du département chargé de l'habitat des lots économiques sur le foncier public, pour la promotion de l'auto-construction. Ensuite de façon indirecte, avec la loi des finances de 1999-2000 qui a pour la première fois évoqué le concept de logement social, comme étant un logement subventionné: c'est la naissance de grands groupes immobiliers, tant privés que publics. Du côté du privé, on assiste à la formation d'une manière quasi-simultanée de grands groupes immobiliers comme Addoha, Chaâbi Liliskane, Alliances, Jamai, Berrada... Du côté du public, le ministère de l'Habitat a procédé à la fusion des sept ERAC, de l'ANHI, de la SNEC et d'Attacharouk, dans le groupe Al Omrane. Depuis lors, des dispositifs se sont succédés, et ont connu au fil des années des aménagements marquant l'inflexion de l'action publique en faveur de la promotion de l'offre de logement social. Ainsi, un dispositif de logement social pour la promotion d'un produit à 140.000 DH a été mis en place sur une période allant de 2008 à 2012. Par la suite, en 2010 un autre dispositif à 250.000DH HT a été instauré à l'horizon 2020, l'accent a été davantage mis sur l'augmentation de la production de logements sociaux selon des caractéristiques techniques spécifiques. Des ajustements et des aménagements ont été par la suite opérés dans différentes lois des finances en termes de spécifications techniques, de conditions d'exonérations fiscales, etc.

Pendant la dernière décennie, ces deux dispositifs demeurent le fer de lance de l'action publique en matière de promotion de logement en faveur des populations à revenu faible et irrégulier. Ils constituent l'un des instruments d'adaptation de l'offre aux besoins de cette catégorie. En effet, en adoptant des incitations fiscales en faveur des promoteurs parallèlement à d'autres mesures, les

stratégies publiques visaient à stimuler la production pour disposer d'une offre massive de logement à coût économiquement accessible. Conjointement, d'autres mesures d'accompagnement ont porté sur la solvabilité des ménages destinataires, dont notamment l'instauration des fonds de garantie et l'exonération de la TVA en faveur des acquéreurs du produit à 250.000DH HT.

### **3- L'offre du logement social au Maroc**

D'une manière générale, l'habitat social marocain est facilement reconnaissable par sa localisation, souvent en périphérie des villes, et par son environnement architectural extérieur marqué par l'existence de plusieurs bâtiments aux façades quasi-identiques et sans aucune préoccupation de design et d'esthétique. Associé généralement aux classes sociales les plus pauvres aux revenus les plus faibles, son émergence au Maroc remonte à l'époque du protectorat.

Les critères qui définissent l'habitat social au Maroc sont particulièrement les critères de revenus, de prix et de superficie. Soutenu par des interventions de l'Etat, il est accessible à bas prix et avec des superficies entre 50 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>.

Il peut être construit par le secteur public ou privé. De plus, plusieurs tentatives ont été faites pour initier des projets dans le contexte social, mais nous nous concentrons dans cet article sur trois cas qui ont marqué l'habitat social au Maroc:

#### **3-1- Le programme de 200.000 logements**

Le programme "200000 logements" a été lancé en 1995 par le gouvernement marocain pour répondre à la demande croissante de logements abordables dans le pays. Ce programme a duré jusqu'au mois de janvier 2004, date de la suppression des ristournes d'intérêt accordées aux acquéreurs sur le taux de leur prêt bancaire. Il se rapporte à un logement dont la superficie couverte ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> et le prix de vente est inférieur ou égal à 200 000 dirhams TVA comprise.

Au titre du programme des 200 000 logements, l'Etat a accordé des avantages d'une valeur totale de 420 MDH aux promoteurs, en ristournes et dépenses fiscales. En contrepartie, 21600 emplois ont été créés entre 1996 et 2005, soit une moyenne de 1 965 emplois par an.

Le programme a connu des succès et des défis. D'un côté, il a permis la construction de milliers de logements pour les familles marocaines à faible et moyen revenu, réduisant ainsi le déficit de logement dans le pays. D'un autre côté, il y a eu des problèmes liés à la qualité des logements construits, à la répartition territoriale du programme, ainsi qu'à la capacité de certaines familles à accéder à ces logements.

On constate donc que l'appréciation qualitative du programme, reste très mitigée.

Les ménages ont certes amélioré leur qualité de vie. Par exemple, 100% des occupants disposent aujourd'hui d'une salle de bain, contre 21,3% dans leur ancien logement. Un très grand nombre d'entre eux sont maintenant propriétaires: 87% contre 7,5% auparavant.

Selon une étude du ministère de l'habitat, la quantité y était mais pas la qualité. Certains déplorent l'insuffisance de mixité sociale et la mauvaise qualité architecturale, des acquéreurs ont payé en moyenne 21% du prix du bien au noir, 75% des logements font moins de 70m<sup>2</sup> et également 51% des logements du PN 200 000 L ont été construits à Casablanca.<sup>1</sup>

### **3-2- Logement social à 140.000 DH**

Le logement social à 140 000 DH est un dispositif de logement social mis en place et qui s'est étalé sur la période allant de 2008 à 2012. Destiné prioritairement aux ménages résidant dans les bidonvilles, il fut créé suite à un réaménagement dans le sens de la réduction des exonérations fiscales.

Au total, ce programme de logement appelé également logement à faible valeur immobilière vise la réalisation approximative de 130.000 unités de 50 à 65 m<sup>2</sup> à faible coût au prix de 140.000 DH l'unité. L'objectif de ce programme -lancé par le Souverain en 2008- est essentiellement la lutte contre les bidonvilles et l'habitat menaçant ruine. Le logement à 140.000 DH est destiné aux familles dont le revenu mensuel ne dépasse pas les 2.700 dirhams<sup>2</sup>.

Les opérateurs bénéficient d'une exonération totale de l'IS ou de l'IR sur le bénéfice des opérations de réalisation et de vente de ces logements, de la TVA, des droits d'inscription à la conservation foncière et des droits d'enregistrement et de timbre sur les opérations d'achat des terrains destinés à la réalisation du projet de construction. Toutefois, malgré ces incitations, ce programme a connu des difficultés.

Le ministère de l'aménagement du territoire national de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique a dévoilé les résultats d'une étude sur le programme de logements sociaux à 140.000 logements.

Dans ce sens, le ministère nous apprend que «le bilan des logements achevés du programme des logements de 140.000 DH montre que l'objectif initial (129.138 unités à l'horizon 2020) a atteint à peine 22,1%». De même, «l'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la

---

<sup>1</sup> La vie Eco. (2018). Programme des 200 000 logements : 30% ont dû verser du noir, 43% insatisfaits », la vie Eco, 28 mars 2008.

<sup>2</sup> Reporter. (2019). Habitat à 140.000 DH : Pourquoi ce logement n'a pas décollé ?. reporter.ma, 19/09/2019, in <https://www.lereporter.ma/habitat-a-140-000-dh-pourquoi-ce-logement-na-pas-decolle/#:~:text=L'objectif%20de%20ce%20programme,d%C3%A9passe%20pas%20les%202.700%20dirhams.>

région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, 91% des logements achevés dans le cadre du programme des logements de 140.000 DH se situent dans les régions de Fès-Meknès (27%), Souss-Massa (22%), Casablanca-Settat (17%), Marrakech-Safi (16%) et l'Oriental (9%)». Sur le volet de la satisfaction client, l'étude de la tutelle nous fait savoir qu'il y a «des disparités marquées selon les régions pour les logements à faible valeur immobilière. Les taux de satisfaction les plus élevés sont enregistrés dans les régions de Guelmim-Oued Noun (100%), Béni Mellal-Khénifra (100%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (96%) et Marrakech-Safi (94%). Les taux les plus élevés d'insatisfaction sont signalés dans les régions de Fès-Meknès (51%) et l'Oriental (36%)»<sup>3</sup>.

### **3-3- Logement social à 250.000 DH**

Pour soutenir une politique de promotion de l'habitat pour les couches sociales à revenus modestes, l'Etat a consenti d'importantes dépenses fiscales estimées à 26,5 milliards de dirhams entre 2008 et 2017 pour les programmes de logements à 140.000 et 250.000 dirhams. Le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 dirhams (FVIT), lancé en 2008, visait la production de 130.000 logements sur la période 2008-2020. Deux ans plus tard, le gouvernement a initié dans le cadre de la Loi de Finances 2010, le programme à 250.000 dirhams avec comme objectif la production de 300.000 logements sociaux sur la période 2010-2020 pour un investissement global de 60 milliards de dirhams permettant la création de 160.000 emplois. Dix ans plus tard et à deux ans de l'échéance fixée, le ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a réalisé une étude d'évaluation de l'impact de ce programme, de ses effets sur le secteur de l'habitat, et de ses retombées économiques et sociales.

Il ressort des résultats de l'étude<sup>4</sup> que le programme des 250.000 dirhams a fait l'objet d'une importante adhésion de la part des promoteurs privés. « Depuis 2010, année du lancement du programme d'habitat social à 250.000 dirhams 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% », est-il noté dans le rapport de synthèse de l'étude. Les 1.114 conventions représentent plus de 1,66 million de logements conventionnés. Cela se traduit par un dépassement de l'objectif des 300.000 logements à horizon

---

<sup>3</sup> Mohamed Badrane. (2018). Logements sociaux: Les tops et les flops. Aujourd'hui le Maroc. 26 AVRIL 2018

<sup>4</sup> Direction de la promotion Immobilière. Etude relative à l'évaluation du programme de logements sociaux à 250.000 DH. Le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

2020. A fin 2017, ce ne sont pas moins de 595.794 logements autorisés dont 366.462 achevés et 221.660 en cours de construction.

Cependant, toute cette offre en logement n'est pas équitablement répartie sur l'ensemble du territoire. L'étude révèle 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 ». 70% des logements achevés se situent dans les régions de Casablanca Settat (45%), Tanger Tétouan Al Hoceima (13%) et Rabat Salé Kénitra (12%)<sup>5</sup>

## II- Méthodologie et résultats de l'enquête

la méthodologie adoptée pour l'enquête de satisfaction des bénéficiaires de logement social dans la ville de Meknès, a permis de collecter des données précises et pertinentes pour répondre à l'objectif de l'étude. Les résultats obtenus ont été présentés de manière claire et concise, avec une déclinaison des défis à relever et des recommandations concrètes pour améliorer les services de logement.

### 1- Méthodologie adoptée

Cette étude a été menée à travers une enquête auprès des bénéficiaires de logements sociaux dans la ville de Meknès au Maroc. Un échantillon représentatif a été sélectionné à partir d'une liste de bénéficiaires fournis par une étude notariale à Meknès. Un questionnaire a été élaboré pour recueillir des données sur les caractéristiques des bénéficiaires, leur situation économique et sociale, ainsi que sur leur satisfaction à l'égard de leur logement social.

Cette méthodologie adoptée pour mener l'enquête a été conçue en suivant les étapes suivantes:

**Définition de l'objectif de l'enquête :** Cette enquête envisage de recueillir des informations sur la satisfaction des bénéficiaires de logements sociaux au Maroc, l'objectif était de comprendre les expériences des bénéficiaires et leurs attentes pour évaluer l'efficacité des programmes menés et proposer des solutions pour améliorer les services de logement social.

**Conception du questionnaire :** Le questionnaire a été élaboré à partir de la revue de la littérature sur les facteurs de satisfaction des bénéficiaires de logements sociaux, il a été conçu pour recueillir des informations en ce qui concerne les différents aspects du logement social tels que la qualité de construction, les services de maintenance, la sécurité et l'environnement social, le rapport qualité prix...etc. l'ensemble de ces facteurs ont été regroupé dans cinq dimensions de satisfaction : la procédure d'achat, l'accès au financement, le prix, la qualité du logement et le rôle des acteurs impliqués dans le processus.

**Sélection de l'échantillon représentatif :** Un échantillon d'une taille de 100 individus représentatif de la population des bénéficiaires de logements sociaux a été sélectionné par échantillonnage aléatoire

---

<sup>5</sup> Ibidem

stratifié en fonction des quartiers de la ville, des types de logement et des types de promoteurs Les bénéficiaires ont été sélectionnés en s'assurant qu'ils représentaient divers quartiers dans la ville de Meknès à savoir, le quartier OUISLANE, MARJANE, TOULAL et PLACE D'ARMES et différents types de logements sociaux à savoir, logement de 140.000,00 dirhams et de 250.000,00 dirhams. Le critère de diversification des promoteurs immobiliers a été également pris en compte en choisissant un promoteur public qui est la société ALOMRANE et plusieurs autres promoteurs privés.

Dans un souci de respect du secret professionnel et pour ne pas divulguer des données à caractère personnel, l'étude notariale qui nous a fourni la liste des bénéficiaires de logements sociaux, a contacté à l'avance les dits bénéficiaires afin d'avoir leur accord préalable pour participer dans cette enquête.

**Pré-test du questionnaire :** Le questionnaire a été pré-testé auprès d'un petit groupe de bénéficiaires de logements sociaux pour s'assurer que les questions étaient claires et pertinentes. Les commentaires et les retours ont été pris en compte pour ajuster le questionnaire.

Finalement, les données ont été collectées auprès des bénéficiaires de logements sociaux à travers un questionnaire rempli en face-à-face.

## **2- Résultat de l'enquête**

L'enquête de satisfaction menée auprès des acquéreurs de logements sociaux a révélé que la majorité des répondants ont une perception négative de leur expérience d'achat de logement. Cette enquête a porté sur les perceptions des répondants sur la procédure d'achat, l'accès au financement, le prix, la qualité du logement et le rôle des acteurs impliqués dans le processus.

### **2-1- Perceptions sur la procédure d'achat :**

Les résultats de l'enquête ont montré que la majorité des répondants ont trouvé la procédure d'achat des logements sociaux complexe et difficile à comprendre. Ils ont indiqué que les délais étaient souvent très longs surtout pour l'obtention de la TVA afférente aux logements sociaux qui constitue la partie du prix supporté par l'Etat.

Les documents requis étaient un peu difficile à obtenir surtout le papier prouvant que le futur acquéreur n'a pas de propriété, appelé attestation de non-imposition à la taxe d'habitation TH et à la taxe des services communaux TSC.

En outre, ils ont souligné généralement un manque de transparence et de clarté dans le processus d'achat.

### **2-2-Perceptions sur l'accès au financement :**

95% des personnes enquêtées ont financé l'acquisition de leurs logements en totalité ou en partie à crédit, la majorité d'entre eux ont indiqué que l'accès au financement pour l'achat d'un logement social était difficile. Ils ont souligné que les critères d'admissibilité étaient trop stricts, la procédure et trop

longue et qu'il était difficile d'obtenir un prêt auprès des banques. Ils ont également mentionné que les taux d'intérêt étaient élevés, ce qui rendait l'achat d'un logement social moins attrayant.

### **2-3- Perceptions sur le prix :**

30% des répondants ont trouvé que le prix des logements sociaux était raisonnable, tandis que 70% ont trouvé que le prix était trop élevé par rapport à leur qualité et leur emplacement.

Sur le volet du prix une problématique pertinente a été évoquée par 60% des répondants ayant dû payer « **le noir** » qui est un montant supplémentaire exigé par le promoteur autre que le prix de vente déclaré et réglementé par la loi.

La totalité des acquéreurs ayant payé ce noir ont acquiescé des logements auprès des promoteurs privés et sur des projets à 250 000,00 dirhams.

### **2-4- Perceptions sur la qualité et l'emplacement du logement :**

60% des répondants ont exprimé leur insatisfaction quant à la qualité des logements sociaux. Ils ont souligné des problèmes tels que des défauts de construction, des matériaux de mauvaise qualité, des problèmes de plomberie, des fuites d'eau, des problèmes d'humidité et des problèmes d'isolation.

50 % des répondants ont eu recours à des réparations ou des travaux depuis leur acquisition.

Concernant la taille des logements 99 % des appartements faisant partie du programme de 140.000,00 Dirhams sont perçus comme étant trop petits pour les besoins des acquéreurs et de leur famille. Ils ont déclaré se sentir à l'étroit et ne pas avoir suffisamment d'espace pour vivre confortablement, tandis que sur le programme de 250.000,00 Dirhams, les acquéreurs ont une perception positive sur la superficie de leurs logements qui leur permettent de vivre dans un espace plus spacieux et confortable, avec suffisamment d'espace pour leurs biens et leur famille.

En ce qui concerne l'emplacement, 70% des acquéreurs de logements sociaux dans la ville de Meknès ont apprécié la proximité à l'ensemble des équipements nécessaires

De plus, certains acquéreurs ont trouvé l'emplacement idéal en raison de sa proximité avec leur lieu de travail et de la présence d'espaces verts et de parcs dans la région, offrant ainsi un environnement agréable et propice à la détente.

En ce qui concerne la sécurité, 80 % des répondants ont indiqué se sentir en sécurité dans leur logement social.

### **3- Analyse et discussion : Quels défis à relever ?**

L'enquête de satisfaction menée auprès des acquéreurs de logements sociaux révèle majoritairement des perceptions négatives concernant l'ensemble du processus d'achat. En particulier, les répondants ont exprimé leur insatisfaction sur la procédure d'achat complexe et difficile à comprendre, les délais très longs, la difficulté à obtenir certains documents requis, le manque de transparence et de clarté dans le processus.

De plus, l'accès au financement pour l'achat d'un logement social a été considéré comme difficile en raison des critères d'admissibilité stricts, de la procédure trop longue et de la difficulté à obtenir un prêt auprès des banques, ainsi que des taux d'intérêt élevés.

Cela peut être expliqué par le fait que la majorité des demandeurs de financement pour les logements sociaux sont des personnes à revenu limité et instable, ayant pas suffisamment de garanties, ce qui nécessite l'intervention de l'Etat à travers la caisse centrale de garantie qui supporte le risque des crédits accordés par les établissements bancaires pour le financement de l'acquisition du logement au profit des populations à revenus modestes et/ou non réguliers, dans une formule appelée FOGARIM. Et donc vu la pluralité des intervenants l'accord et le déblocage de ce type de crédit demeure un peu long.

Concernant le prix, la majorité des répondants a trouvé le prix des logements sociaux trop élevé par rapport à leur qualité et leur emplacement, à cela s'ajoute le phénomène du «noir», Un montant supplémentaire exigé par les promoteurs et qui rend l'accès au logement plus difficile.

Dans la ville de Meknès, ces pratiques sont plus fréquentes dans les logements sociaux à proximité du centre-ville tel que le quartier Place d'armes dont le foncier est très chère et dont les logements sont trop demander vue leurs proximité aux différents équipements

Des mesures pour contrôler et sanctionner ces pratiques, doivent donc être mises en place par les autorités afin de garantir aux citoyens l'égal accès aux logements sociaux dans un environnement de transparence.

Ensuite, la qualité des logements sociaux est souvent critiquée, avec des constructions de mauvaise qualité et des équipements défectueux. Ce qui peut indiquer que les logements sociaux nécessitent parfois des travaux de rénovation.

Il est donc important que les constructions répondent aux normes de qualité pour assurer la sécurité et le bien-être des occupants.

Des mesures de contrôle s'avèrent donc indispensable avec une implication totale et effective de l'ensemble des acteurs impliqués dans ce processus et durant toutes les phases de la construction depuis la conception du projet et l'autorisation de construire jusqu'à l'achèvement et la réception des travaux.

Concernant le critère de superficie, les logements à 250.000,00 dirhams ont obtenu un score de satisfaction très élevé avec des superficies nettes qui avoisine les 70 m<sup>2</sup>, tandis que les logements à faible valeur immobilière de 140.000,00 dirhams ont été perçus comme étant trop petits avec des superficies nettes ne dépassant pas les 50 m<sup>2</sup> et ne permettant pas le bien être des occupants. Cela implique donc à revoir les critères d'éligibilité de ces logements.

En termes d'emplacement, les acquéreurs ont apprécié la proximité des transports en commun, des écoles, des commerces et des services publics tels que les hôpitaux et les centres de loisirs. Cela leur permettrait de se déplacer facilement, d'accéder à des services essentiels et de se sentir intégrés à leur

communauté locale. En ce qui concerne la sécurité, une grande majorité des répondants se sentaient en sécurité dans leur logement social.

Cette constatation est une particularité dans la ville de Meknès où on trouve des projets de logements sociaux en plein cœur de la ville, à côté des logements moyens et haute standing. De plus la ville de Meknès est une ville qui n'a pas trop subi le phénomène d'étalement urbain et donc même les projets les plus éloignés sont tout de même proches de toutes commodités.

En somme, l'enquête de satisfaction met en évidence d'une part, des insatisfactions des acquéreurs de logements sociaux concernant la procédure d'achat, l'accès au financement, le prix et la qualité et d'autre part, une perception positive en terme d'emplacement et de superficie des logements. Ces résultats soulignent la nécessité pour les autorités concernées d'examiner attentivement les problèmes soulevés par les acquéreurs et de mettre en place des mesures pour améliorer la satisfaction des bénéficiaires.

Malgré les efforts de l'Etat marocain en matière de logement social, de nombreux défis restent à relever. Tout d'abord, le financement du logement social reste un enjeu majeur. Bien que l'Etat intervienne pour couvrir le risque associé aux crédits FOGARIM, cela reste insuffisant pour répondre à la demande en logement.

Les résultats de cet étude suggèrent que des efforts doivent également être déployés pour simplifier et clarifier la procédure d'achat, offrir des prix plus abordables et améliorer la qualité des logements sociaux. Il est également important de développer une meilleure coordination entre les différents acteurs intervenant dans ce domaine.

## **Conclusion**

En conclusion de cette étude sur l'évaluation de l'efficacité du logement social perçu par les acquéreurs, il ressort que la satisfaction des habitants dépend de plusieurs facteurs. La qualité de la construction, la situation géographique, la proximité des commodités et des services, la sécurité, ainsi que le prix d'acquisition sont des éléments importants qui influencent la perception des acquéreurs.

Il est à signaler que le dispositif de conventionnement pour les différents types de logements sociaux actuels a pris fin en 2020, toutefois, les promoteurs immobiliers engagés continuent de réaliser et de commercialiser jusqu'à nos jours, des logements dans le cadre des conventions signées avant cette date.

Dans ce cadre et en parlant des perspectives de l'habitat social au Maroc, une nouvelle formule d'aide aux logements va bientôt voir le jour. La Loi des finances 2023 publiée dans le bulletin officiel du 23 décembre 2022 prévoit, dans son article 8, une aide de l'Etat pour le soutien au logement au profit des acquéreurs de logements destinés à l'habitation principale. En effet, cet article ne précise pas les

conditions et les modalités d'octroi de cette aide. Il faudra donc attendre la publication des décrets d'application de la LF 2023 pour étudier l'aboutissement de cette mesure.<sup>6</sup>

Enfin, cette étude a montré que le logement social peut être un outil efficace pour lutter contre la précarité et l'exclusion sociale, à condition qu'il soit bien conçu, bien situé et bien géré. Il est donc essentiel de poursuivre les efforts en matière de politique du logement social et de veiller à ce que les habitants soient impliqués dans la prise de décision et la gestion de leur logement, afin d'assurer leur bien-être et leur épanouissement dans leur environnement résidentiel, pour ce faire, d'autres perspectives de recherche peuvent être explorées pour élargir le champ d'analyse du logement social. Par exemple, on peut étudier l'efficacité du programme de logement social du point de vue des acteurs responsables de sa mise en œuvre, en analysant les défis et les opportunités liés à la mise en place et à la gestion de ces programmes

De même, il serait intéressant d'évaluer les effets des politiques de logement social sur le marché immobilier au Maroc, en examinant comment ces politiques peuvent influencer les prix du marché de l'immobilier et l'offre de logements en général et sociaux en particulier.

Ces perspectives de recherche nous aideront à mieux comprendre l'efficacité des programmes de logement social au Maroc et à la formulation de politiques plus efficaces dans ce domaine.

## **Bibliographie**

- [1] Eleb Vidal Monique et All. (01/04/1995). Penser l'habité : le logement en question PAN14, 2ème édition
- [2] Paquot Thierry. (2007). Habiter le propre de l'humain. la découverte.
- [3] Hachemi BENTAHAR, Mohammed MEHYAOUI. (2014). Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale. Dossiers de Recherches en Economie et Gestion : 3ème numéro
- [4] Abdelilah Abdouh. (2021). La Politique publique de l'habitat social au Maroc entre continuité et rupture : Proposition d'une grille d'analyse du changement. hal-03320355
- [5] Régis BIGOT et all.(2014). Le logement social est-il un atout ou un handicap pour la croissance ? CREDOC, département conditions de vie et aspirations. N°316
- [6] ACCARDO Jérôme et BUGEJA Fanny (2009), « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », Cinquante ans de consommation en France, INSEE, septembre 2009
- [7] la vie Eco 2008. Programme des 200 000 logements : 30% ont dû verser du noir, 43% insatisfaits », la vie Eco, 28 mars 2008.
- [8] Mohamed Badrane.(2018). Logements sociaux: Les tops et les flops. aujourd'hui le Maroc.26 AVRIL 2018

---

<sup>6</sup> Lamiae Boumahrou, Aide direct au logement: l'adhésion des promoteurs dépend des décrets d'application, Ecoactu.ma, 26 décembre 2022

- [9] Direction de la promotion Immobilière, Le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Etude relative à l'évaluation du programme de logements sociaux à 250.000 DH,
- [10] Lamiæ Boumahrou.(2022). Aide direct au logement: l'adhésion des promoteurs dépend des décrets d'application, Ecoactu.ma, 26 décembre 2022
- [11] OCDE (2020). Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain. Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, OCDE, Paris.  
<https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/logement-social-synthese-2020.pdf>
- [12] Sarah Abdelilah. (2018). Du logement social à l'habitat social. Projet de fin d'études, 2018.  
<https://fr.calameo.com/read/0060017155869df2b0fd1>
- Reporter (2019).Habitat à 140.000 DH : Pourquoi ce logement n'a pas décollé ? », reporter.ma, 19/09/2019, in <https://www.lereporter.ma/habitat-a-140-000-dh-pourquoi-ce-logement-na-pas-decolle/#:~:text=L'objectif%20de%20ce%20programme,d%C3%A9passe%20pas%20les%202.700%20di rhams>.