

Coopératives d'habitat : Un nouveau dispositif de relance

Actualité Maroc

Posté par: Visiteur

Publié le : 13-01-2009 23:18:09

- **Un foncier moins cher pour doper l'offre**
- **10 à 20% de réduction**

Le vieux concept des coopératives d'habitat à nouveau sur le tapis. C'est l'une des pistes que compte explorer le ministère de l'Habitat pour répondre aux besoins en logement. Notamment chez les couches moyennes dont les revenus mensuels oscillent entre 6.000 et 15.000 DH.

La formule, soutient-on, pourrait contribuer à diversifier l'offre tout en assurant une meilleure adéquation à la demande. «L'idée est aussi d'éviter la spéculation puisque, dans ce cas, le produit va directement à la cible», explique El Bachir Hammoumi, directeur marketing et coopération du holding Al Omrane. En effet, nonobstant les cas d'échec liés aux problèmes de gestion, la formule a de quoi séduire. En témoigne l'intérêt qu'elle suscite auprès d'une frange de fonctionnaires, les enseignants en tête. Selon les chiffres de l'Habitat, depuis 1976 à ce jour, 967 coopératives correspondant à 43.231 adhérents ont été créées. Elles sont principalement implantées à Rabat, Casablanca, Settat et Agadir. Fondé sur le principe de solidarité et de la mobilisation d'épargne collective, cet instrument permet une réduction du coût de production du logement.

Il n'en demeure pas moins que la coopérative d'habitat connaît de nombreuses limites. Pour commencer, des problèmes de gestion des ressources et de l'activité. Mais le plus grand handicap reste le foncier. Selon la directrice de la promotion immobilière, Mounia Diaa Lahlou, les études montrent que plus de la moitié des projets sont réalisés sur un foncier privé. Celui-ci, ajoute-t-elle, en raison des prix, est souvent acquis dans des zones hors périmètre urbain, ou non couvertes par des documents d'urbanisme. Ce qui occasionne des surprises ou engendre des difficultés d'autorisation. Aussi, dans sa nouvelle approche, le ministère envisage-t-il de «faire bénéficier davantage les coopératives du foncier public identifié et annoncé dans le cadre de la loi de Finances 2009», indique Lahlou. Dans ce cadre, Al Omrane, chargé de l'exécution de ces programmes, a demandé à ses filiales de réserver une partie des terrains destinés à l'habitat collectif aux coopératives. Ainsi, selon le directeur marketing du groupe, El Bachir Hammoumi, un produit est déjà en cours de mobilisation dans différentes villes pour 2009-2010.

En termes de prix, ce produit bénéficiera d'avantages et de facilités de paiement, indique-t-on. Il s'agit notamment d'une réduction de 10 à 20% sur les prix de cession. La réduction est allée jusqu'à 25% dans le cadre de la convention avec la Fondation Mohammed VI des oeuvres sociales de l'éducation et de la formation.

30 coopératives, 1.100 logements

Dans le cadre de la convention entre le ministère et la Fondation Mohammed VI pour la promotion des oeuvres sociales de l'éducation et de la formation, un premier programme initié par Al Omrane intéresse 30 coopératives d'habitat des enseignants à Rabat. Celles-ci encadrent près de 300

d'adhérents. Le programme porte sur 89 lots de terrains équipés pour la construction de plus de 1.100 logements. Il concerne des opérations sur Agadir, Ouled Teima, Marrakech, Salé, Meknès, Fès, Oujda et Tanger. Outre une réduction allant jusqu'à 25 % sur le prix de cession, les coopératives bénéficient de facilités de paiement sur la base d'un échancier négocié. De même qu'une assistance technique, administrative et juridique et d'un accompagnement pendant la réalisation du programme d'habitat.

Khadija EL HASSANI
L'économiste