

Production de logements : l'état donne un coup de main aux coopératives d'habitat

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 28-12-2009 22:52:01

**Faute de terrain et à cause de l'amélioration des conditions d'accès au logement, elles n'intéressaient plus les acquéreurs
89 lots de terrains pour la construction de 1 100 logements sont mis à leur disposition dans les différentes régions
Le foncier sera cédé avec une décote pouvant aller jusqu'à 15% .**

Après avoir connu des années plutôt creuses, les coopératives d'habitat effectuent leur come-back. Depuis quelques mois, le ministère de l'habitat délivre chaque semaine 2 à 3 agréments pour ce type de groupements. Le nombre des coopératives d'habitat a progressé de 8% depuis décembre 2008 pour atteindre 985 aujourd'hui. Le nombre des adhérents a également augmenté, passant de 43 000 à 44 091.

A l'origine de cette évolution, le programme d'appui aux coopératives d'habitat concocté par le ministère de l'habitat en mars dernier, convaincu que cette forme d'association permet à ses membres de bénéficier d'un prix du foncier avantageux au vu de la grande superficie et d'un coût de construction moins cher, l'effet volume aidant ; sans compter la possibilité de construire des logements adaptés à ses besoins.

En dépit de ces avantages, le développement extraordinaire de l'offre immobilière -notamment dans le segment du social- et la baisse importante des taux de crédit bancaire avait conduit les acquéreurs potentiels à se détourner de ces structures dont la contribution à la production nationale de logements est demeurée marginale : moins de 1% du volume total.

Ainsi, sur les 985 coopératives en activité, 647 ont acquis un terrain et 34,5% seulement ont achevé leur chantier. Les 338 autres cherchent encore un foncier approprié. Justement, ce problème de terrain fait que plusieurs coopératives n'arrivent pas à atteindre leurs objectifs, même si les entraves liées à la gestion des ressources et de l'activité y participent. En raison de sa rareté, le foncier 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», commente-t-on auprès de l'Habitat. C'est donc pour remédier au manque de terrain qu'un programme d'aide a été préparé par le ministère de l'habitat. «Depuis mars dernier, les coopératives d'habitation bénéficient d'une assistance destinée à hausser leur nombre et leur production de logements dans les 16 régions du Royaume», souligne Amina Moukafih, responsable des coopératives d'habitat au ministère éponyme.

Rabat, ville pilote

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. Pour l'instant, sept

régions ont déjà constitué des commissions comprenant les représentants de l'Agence urbaine, ceux d'Al Omrane et l'inspecteur régional du ministère de l'habitat. «Ce comité contacte les coopératives de la région et leur propose des opérations dans certains quartiers ou villes nouvelles», détaille Mme Moukafih. Elle cite quelques exemples d'opérations traitées par des coopératives d'habitat notamment à Rabat, choisie comme ville pilote. «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 une vingtaine de coopératives d'habitat des enseignants regroupant 300 d'adhérents», confie Mme Moukafih.

Au total, le programme du ministère porte sur 89 lots de terrains équipés pour la construction de plus de

1 100 logements dans plusieurs villes telles qu'Agadir, Marrakech, Salé, Meknès, Fès, Oujda et Tanger.

Une réforme de la loi sur les coopératives

Avec l'aide du holding d'aménagement Al Omrane, les coopératives peuvent bénéficier d'une réduction allant jusqu'à 15% sur le prix du foncier. «Il s'agit de l'un des avantages accordés aux coopératives d'habitat et destinés à promouvoir les logements pour la classe moyenne», explique-t-on auprès d'Al Omrane.

Outre la réduction sur les prix du foncier, le ministère de l'habitat travaille sur le projet d'un site internet dédié à ce type de coopératives. Ce portail leur permettra de bénéficier des renseignements nécessaires à leur constitution, aux étapes d'engagement de leur projet, aux éléments de faisabilité et aux voies de recours en matière technique, urbanistique et architecturale, juridique et financière.

Enfin, et parallèlement à la résolution du problème du foncier, l'Etat joue aussi sur le levier de la législation. Un projet de texte, en cours d'étude au Secrétariat général du gouvernement, vise à modifier la loi n° 24-83 de 1984 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office du développement de la coopération. Jugée trop procédurale, cette loi qui régleme toutes les sortes de coopératives (agricoles, d'habitat, artisanat) a pour objectif de réduire la procédure de création de 3 mois à 24 heures. «Avec cet ambitieux projet, nous voulons porter les adhérents aux coopératives tous types confondus à 6% de la population active contre 2% actuellement», confie une source au ministère des affaires économiques et générales qui en est l'instigateur.

Focus :Apporter la preuve de non-propriété

Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, qui a également contribué à la rédaction du nouveau projet de loi, insiste sur plusieurs aspects. Le plus important reste la preuve de non- propriété que doivent apporter les adhérents à une coopérative d'habitat. Ceux-ci doivent également respecter le cahier des charges technique et architectural et avoir un salaire compris entre 6 000 DH et 15 000 DH.

«L'objectif de ce dernier critère est d'éviter les problèmes de remboursement des échéances pour des personnes à revenus faibles. Surtout que ces personnes disposent déjà d'un produit bien adapté qu'est le logement social. Ce qui n'est pas le cas pour la classe moyenne», explique-t-on auprès du ministère d'habitat et de l'urbanisme.

Naoufal Belghaz
Lavieeco