

Crise du logement : Le malaise "résidentiel" s'installe chez la classe moyenne

Economie

Posté par: Administrateur

Publié le : 20-10-2011 01:10:57

Il y a quelques années, la classe moyenne se permettait le luxe de mieux se loger. Aujourd'hui, c'est un rêve inaccessible pour un grand nombre de jeunes couples appartenant à cette couche sociale.

Après avoir doublé en moins de dix ans, les prix atteignent le pinacle, même si les volumes des transactions immobilières marquent une pause. Conséquence : la classe moyenne est touchée par le mal-logement. Les jeunes couples sont, de ce fait, tenus de s'installer là où le marché leur en intime l'ordre.

Pour cette classe lâchée par le marché et sans commune mesure avec celle des années 1980, l'âge d'or où elle était le moteur de la croissance, la location est souvent la règle.

Les prix d'acquisition pratiqués dans une ville comme Rabat condamnent les jeunes gens à "se réfugier" dans la périphérie, situation perçue comme une offense par les jeunes cadres qui regrettent le prestige social de leurs aînés.

Depuis deux ans, Rachid et Amal, lui ingénieur et elle institutrice, habitent dans un deux pièces à Agdal à 3.500 DH. A chaque fin de mois, le scénario est le même, Rachid est forcé de verser presque la moitié de son salaire au compte du propriétaire de l'appartement et épluche les petites annonces à la recherche d'une location moins chère.

Ces derniers temps, le couple a fait le choix de se lancer dans l'aventure de recherche de "la perle rare". Il s'agit d'un rêve ancien qui se réveille chaque fin de mois : "posséder mon propre logement est pour moi une assurance indéniable contre les aléas du temps", confie-t-il à la MAP.

Pour boucler ses fins de mois, Rachid fait d'habitude appel au salaire de sa femme. Malgré des économies sur le budget de loisir, d'ailleurs de plus en plus rare, et sur les vacances parce qu'il n'est plus question de partir à l'étranger, ce jeune couple se rend compte qu'il est en train de s'étrangler avec plus de 40 mille dirhams de loyer cumulé par an.

"Je crois savoir que c'est de l'argent perdu, louer est devenu pour moi synonyme de jeter mon argent par les fenêtres", déplore-t-il.

Rester en location ou bien négocier un prêt immobilier ? le dilemme reste entier. Le jeune couple opte, à contrecœur, pour la seconde solution. "La location me permet de rester près de mon travail, mais devant la pression de ma femme et de ma famille, je dois acheter ma maison", fait observer Rachid.

D'ici là, il devra avoir trouvé une offre convenable et bien à la portée. Un autre parcours de

combattant, pour ne pas dire bonjour tristesse.

La propriété immobilière : rêve de plus en plus inaccessible

Accéder à la propriété immobilière et assurer un logement qui sera, à l'avenir, légué aux enfants, cette forme d'investissement est en train de devenir un rêve hors de portée pour une partie croissante de la classe moyenne, estimée à 16 millions de Marocains, selon les statistiques du Haut Commissariat au plan.

Il devient de plus en plus ardu pour cette large couche sociale de trouver un produit en adéquation avec ses attentes et ne dépassant pas les capacités financières de cette frange de la société aussi importante pour la stabilité sociale.

Cet état de fait s'explique essentiellement par la spéculation sur le marché immobilier, la rareté du foncier qui s'accroît et par le fait que l'acquisition d'un bien immobilier se fait de plus en plus en ne déclarant qu'une partie du prix.

C'est dire qu'un pan entier de la société bascule vers le logement social alors que les ménages ayant accédé à un logement adapté subissent en général un surendettement.

La panne de l'ascenseur résidentiel est donc l'un des faits marquants du contexte de crise économique où est mis à mal globalement l'ascenseur social. Conséquence : cette perte de confiance dans la possibilité d'accéder à la propriété provoque un sentiment de frustration et de vulnérabilité.

Des soirées à surfer sur les sites Internet d'annonces immobilières, en vain. Pourtant, le couple dispose d'un budget probable de près de 500.000 DH. "Il y a très peu de biens sur le marché à Rabat. Et quand une offre se trouve adaptée aux possibilités de notre budget, la surface ne dépasse même pas les 60 m²", explique la jeune femme, enseignante d'informatique.

Rachid ne cache pas sa frustration. "A cause du prix élevé du loyer, je n'arrive pas à m'en sortir et épargner avec mon salaire et celui de ma femme". assure-t-il. "Je vais juste continuer à louer", lâche-t-il simplement, regrettant que beaucoup de jeunes soient dans la même situation.

Rachid porte un regard critique sur le manque de mesures concrètes pour favoriser une offre suffisante en logement, adaptée aux besoins des classes moyennes. A cela s'ajoute l'affaiblissement des mécanismes de financement.

"Pour améliorer l'accès à la propriété, il va falloir une refonte totale du système de financement pour aider les classes moyennes à redevenir solvables", affirme-t-il.

Le logement, facteur de déclassement des classes moyennes

Il règne un sentiment de déclassement au sein des couches moyennes. Pour ce groupe social, le logement est un vecteur qui apparaît comme la mesure sensible d'un glissement vers le bas.

Ce constat est spécialement vrai pour les ménages appartenant à la "classe moyenne inférieure", dont les revenus se situent dans une fourchette de 4.000 à 7.000 dirhams nets mensuels.

Leurs conditions d'habitat s'apparentent, malheureusement, à celles des classes défavorisées: baisse du nombre d'accédants à la propriété, logements exigus au regard des besoins et immigration vers les zones périurbaines pour se loger moins cher. En tout état de cause, une grosse partie de leur budget est engloutie par le poste "habitat".

Même avec l'exode croissant vers les villes périphériques, le marché subit de plus en plus de pression. Dans les secteurs cotés, les biens atteignent des prix record.

Fuyant Rabat à la recherche d'une offre raisonnable, notre jeune couple se projette vers une ville proche, Salé. Au quartier Karima près de la route de Kénitra, un samedi après-midi, Rachid et Amal achèvent leur deuxième visite de la journée accompagnés d'un courtier.

Alors que la jeune femme paraît séduite par l'appartement, trois pièces avec balcon et une grande cuisine, Rachid douche l'enthousiasme de son épouse : "100.000 DH de noir c'est trop, quand même", assène-t-il avec regret.

Depuis un mois, ils ont visité une dizaine de maisons, sans jamais passer à l'acte. "Celle-ci nous plaît bien, mais j'ai peur qu'à 550.000 DH, la banque rejette notre demande de crédit. En plus, on n'a pas d'épargne pour payer le noir", lance cet informaticien.

Le jeune couple décide quand même de déposer, sans trop y croire, une offre de crédit sur 25 ans. "S'engager toute une vie dans un crédit pour avoir un logement, c'est comme se jeter dans l'enfer, donc on n'a pas le choix, on reste dans la location", disent-ils.

MAPF