

Regard sur la politique publique de l'habitat social

Quel regard peut-on porter sur la politique de l'habitat social au Maroc durant la décennie quatre-vingt-dix ?

On sait que dans le secteur de l'habitat les fruits d'une politique donnée ne deviennent évidents et visibles qu'au bout de quatre à cinq ans. Ainsi certains indicateurs favorables observés au cours de la décennie quatre-vingt-dix sont-ils dus à une intervention massive de l'Etat au cours des années quatre-vingt. L'Etat, encouragé par ces résultats, a continué sur cette lancée, d'où la mise en œuvre d'un programme spécial de lutte contre les bidonvilles et l'opération des 200 000 logements au cours de la période 1992-1997. Ces opérations ont été lancées dans une conjoncture défavorable se caractérisant par une pression accrue des besoins et par le tarissement des réserves foncières de l'Etat ; d'où un constat mitigé.

En 1998, une politique plus globale et plus conforme à l'approche préconisée par les recommandations d'"Habitat II" stipule que l'Etat doit agir sur tous les aspects (juridiques, économiques et institutionnels) qui entravent le bon fonctionnement des marchés de terrains et de logements. La mise en œuvre de cette politique réclame plus d'imagination, de coordination entre les différentes composantes de l'Etat. La politique de l'habitat mise en place par l'Etat depuis 1998 compte relever ce défi certes difficile mais non impossible.

I. La situation des établissements humains au Maroc à travers quelques indicateurs

1. Evolution démographique, urbanisation et besoins en logements

Selon les estimations du centre d'études et de recherche en démographie (CERED), la population marocaine actuelle avoisine 30 millions d'habitants dont plus de la moitié (50 %) réside en milieu urbain. La part de la population urbaine qui était de 42,7 % en 1982 va atteindre 58,7 % au terme de l'an 2005, selon ces mêmes estimations.

**Abdellah
Lehzam**

Institut national
d'aménagement et
d'urbanisme, Rabat

Tableau 1
Evolution de la population urbaine et rurale du Maroc
(en milliers)

	1960	1970	1982	1994	2000	2005
Urbain	3 400	5 400	8 700	13 400	15 849	18 204
Rural	8 200	10 000	11 700	12 700	12 856	12 787
Ensemble	11 600	15 400	20 400	26 100	28 705	30 991

Source : CERED, Situation et perspectives démographiques du Maroc, 1997.

Le Maroc, qui connaît un rythme d'accroissement démographique relativement élevé (2,06 % par an durant la période 1982-1994 et 1,6 % pour la période 1999-2000) associé à une urbanisation accélérée, se trouve confronté à un lourd déficit de logements et à des besoins additionnels dépassant le rythme actuel de production de logements.

Dans une enquête récente effectuée par le secrétariat d'Etat à l'Habitat, le déficit physique est estimé à 637 448 logements au niveau national. Ce déficit prend en considération les ménages résidant dans les logements insalubres et qui représentent 62 % du déficit ; le reste concerne les ménages en situation de cohabitation. Le déficit est géographiquement concentré (à hauteur de 45 %) dans les deux grandes régions les plus urbanisées du pays, à savoir Rabat-Salé-Zemmour-Zaër (23 %) et le grand Casablanca (22 %).

Tableau 2
Déficit en logements urbains selon la région en l'an 2000
(évalué sur la base de l'unité ménage)

Région	Effectif	%
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	146 713	23,02 %
Grand Casablanca	141 759	22,24 %
Meknès-Tafilalet	73 608	11,55 %
El Gharb-Chrarda-Bni Hassin	43 858	6,88 %
Marrakech-Tensift-Haouz	43 224	6,78 %
Souss Massa-Draa	39 849	6,25 %
Oriental	28 149	4,42 %
Fès-Boulmane	26 894	4,22 %
Tanger-Tétouan	21 559	3,38 %
Doukkala-Abda	17 926	2,81 %
Chaouia-Ouadigha	17 021	2,67 %
Taza-El Hoceima-Taounate	14 997	2,35 %
Tadla-Azilal	11 436	1,79 %
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	5 618	0,88 %
Guelmim-Smara	4 480	0,70 %
Oued Eddahab-Lagouira	357	0,06 %
Total	637 448	100,00 %

Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat (2001), Enquête logement 2000, synthèse des résultats, mai.

2. Des indicateurs de performance de la politique de l'habitat

Malgré l'importance du déficit en chiffres absolus rapporté au total des ménages urbains, nous constatons que ce taux a connu une évolution favorable. Le pourcentage des ménages qui résidaient dans un habitat sommaire représentait plus du quart des ménages urbains en 1971 ; en 1998 ce taux ne dépasse pas 11,2 %.

Tableau 3
Evolution du taux des ménages habitant dans l'habitat sommaire
(en %)

	1971	1985	1991	1994	1998
Maçonnerie	73,6	78,7	86,0	86,3	88,8
Habitat sommaire	26,4	21,3	14,0	13,7	11,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Direction de la Statistique.

Un autre indicateur favorable réside dans l'augmentation du pourcentage des ménages urbains disposant d'eau courante et d'électricité.

Tableau 4
Evolution du taux d'équipement des ménages urbains
(en %)

	1982	1994	1998
Eau courante	62,9	74,2	78,4
Electricité	74,4	80,7	86,1

Source : Direction de la Statistique.

A côté de ces indicateurs favorables, il reste un certain nombre d'indicateurs défavorables liés à la persistance de facteurs multiples de blocage de la production de logements en général et de logements sociaux en particulier.

3. Les facteurs structurels de blocage de la production de logements

Ces facteurs se rapportent à tout le processus de production de logements, de la mobilisation du sol et son équipement à la construction proprement dite en passant par les différentes procédures d'autorisation et de financement.

3.1. La mobilisation des terrains urbanisables se trouve confrontée à deux questions majeures : la première est liée à la multiplication des statuts et à la non-généralisation de l'immatriculation foncière. La seconde est en rapport

avec les documents d'urbanisme qui constituent l'assise de tout octroi d'autorisation de lotir ou de construire. Ces autorisations nécessitent beaucoup de temps à cause soit de l'imprécision (ou de l'absence) du document d'urbanisme soit de la lenteur des circuits administratifs d'instruction et de suivi des autorisations au sein des différentes administrations chargées d'instruire les dossiers. Ces contraintes font actuellement l'objet de réflexions au sein du ministère. Des mesures transitoires ont été mises en œuvre pour simplifier les procédures et encourager l'investissement en attendant la réforme des textes de l'urbanisme.

3.2. L'épuisement des réserves foncières publiques dans les périmètres urbains a fortement mis en cause le rôle régulateur de l'offre publique de terrains. La production publique de terrains constructibles assurait jusqu'à ces dernières années la majorité de l'offre pour les terrains et les équipements. Cette offre non seulement permettait de répondre aux besoins des ménages, mais elle structurait aussi l'espace urbain grâce à la production des équipements publics (écoles, hôpitaux) et hors site. Avec l'épuisement de ces réserves à l'intérieur des périmètres urbains, le rôle que jouait le département de l'Habitat dans l'offre de terrains surtout dans les grandes villes se heurte au coût de plus en plus élevé des terrains. La tendance actuelle (en attendant de résoudre la question des statuts fonciers qui demande des actions de longue haleine) est à l'extension des périmètres urbains en direction de la réserve foncière publique chaque fois que cela est possible pour faciliter la mobilisation des terrains et satisfaire les besoins en habitat des ménages à faibles revenus.

3.3. La faiblesse des budgets de l'Etat consacrés à l'habitat

Les dépenses consacrées à la subvention explicite (prévue par le budget) et implicite (hors budget) représentent à peine 1 % du budget général et 0,32 % du PIB, alors que dans les pays à revenu comparable, la part du PIB atteint en moyenne 2,5 %. Toutefois, il faut faire remarquer l'importance des financements hors budget, notamment les concours apportés depuis deux ans par le Fonds Hassan II pour le développement économique et social au financement des programmes de logements sociaux initiés par le département de l'Habitat. Malgré la faiblesse des moyens consacrés aux logements des pauvres, les résultats sont intéressants. En plus de la baisse progressive du pourcentage des ménages résidant dans l'habitat insalubre, on a constaté une tendance rapide de l'intégration des quartiers résorbés dans le tissu urbain et une satisfaction accrue des ménages bénéficiaires. Cette politique menée jusqu'à présent a créé une situation d'attentisme dans les quartiers insalubres non résorbés ; elle s'est même traduite par une frénésie de spéculation qui fait que les baraqués, par exemple, intègrent dans leur coût de transaction sur le marché la subvention probable que peut recevoir le bénéficiaire d'une façon indirecte en bénéficiant d'un lot ou d'un appartement.

II. La politique publique de l'habitat durant la décennie quatre-vingt-dix

La politique publique de l'habitat en général et de l'habitat social en particulier durant la décennie quatre-vingt-dix est riche d'enseignements, car durant cette période les pouvoirs publics ont expérimenté plusieurs approches qui ont permis d'aboutir à des résultats et des enseignements capitalisés au fur et à mesure. Durant cette décennie, on distingue deux périodes : 1992-1997 et de 1998 à nos jours.

1. La période 1992-1997

Cette période se caractérise par une implication accrue de l'Etat en matière de production de logements à travers deux actions majeures :

- le programme spécial de lutte contre l'habitat insalubre ;
- l'opération 200 000 logements sociaux.

1.1. Le programme spécial de lutte contre l'habitat insalubre

Suite au recensement des bidonvilles (1992) et des quartiers clandestins (1993), un programme spécial de lutte contre l'habitat insalubre sous ses différentes formes (1) a été initié par le ministère de l'Habitat. Ce programme compte 87 projets devant bénéficier de manière directe à environ 105 975 ménages dont 40 % des ménages des bidonvilles, 48 % des ménages des quartiers clandestins et 12 % des ménages appartenant à d'autres strates d'habitat (ancienne médina et habitat rural) (2). Le coût global du programme est de 6,528 millions de Dh dont une contribution du budget général fixée à 1,479 million de Dh.

La structure du budget du département de l'Habitat durant cette période dénote d'une prédominance des programmes de résorption de l'habitat insalubre qui drainent près des quatre cinquièmes des crédits débloqués.

Sachant que les subventions de l'Etat représentent tout au plus le quart du coût de réalisation des projets de résorption, d'autres sources de financement sont sollicitées. En plus de l'apport du budget de l'Etat, les opérateurs publics sous tutelle du ministère de l'Habitat (ANHI, ERAC, SNEC) comptent sur l'apport des bénéficiaires et sur la péréquation pour couvrir l'ensemble des dépenses d'investissements nécessaires à la réalisation des programmes de l'habitat insalubre.

L'introduction du système de péréquation durant les années quatre-vingt a permis de rééquilibrer le coût des opérations de résorption des bidonvilles. La péréquation n'a joué que parce que la situation du marché foncier était favorable, d'une part, et parce que les opérateurs ont accès à des réserves foncières de l'Etat à un prix faible. Compte tenu des prix d'achat du terrain nu et des prix d'équipement relativement modestes, les opérateurs publics pouvaient répercuter une partie des coûts de production des lots destinés aux bidonvillois sur le prix de vente des lots promotionnels (destiné aux ménages

(1) Bidonvilles, habitats sous-équipés ou clandestins, habitat rural, tissu ancien.

(2) Ministère de l'Habitat, *Préparation du plan de développement économique et social pour la période 1999-2003*, document provisoire, décembre 1998.

solvables) sans risque majeur de commercialisation, car les prix proposés par les promoteurs privés pour cette catégorie de lot étaient nettement supérieurs.

Avec le tarissement des réserves foncières publiques, la réalisation des opérations de péréquation sur des terrains privés devient impossible à cause du coût élevé de l'accès au foncier.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les deux sources principales de financement des opérations de relogement restent les subventions budgétaires et l'apport des bénéficiaires. Les subventions budgétaires sont faibles (restriction budgétaire oblige), et l'apport des bénéficiaires est aléatoire vu l'hétérogénéité du niveau économique des bidonvillois. Ce sont en partie ces difficultés qui font que le programme n'est qu'en partie achevé au terme de sept années d'exécution.

1.2. Le programme des 200 000 logements sociaux

Ce programme, lancé en 1995, marque une évolution majeure dans l'intervention de l'Etat, qui avait jusqu'alors consisté en une production massive de lots plutôt que de logements.

L'objectif de ce programme est de fournir des logements sociaux (3) accessibles à des ménages ayant un revenu mensuel inférieur à 3 600 Dh. L'Etat prend en charge une partie du taux d'intérêt acquéreur à hauteur de 6 points. De même, des facilités de crédit et d'accès aux terrains domaniaux (30 % à 50 % d'abattement par rapport au prix expertisé) sont accordées aux promoteurs privés et publics désirant produire des logements dans le cadre de ce programme.

Le programme des 200 000 logements n'a pas tout à fait répondu aux espérances suscitées, car il ne s'attaque pas au problème de la production de logements économiques pour les ménages à faible revenu. Le concept officiel de logement économique dépasse les capacités économiques des ménages appartenant aux trois premiers déciles. Ceci signifie que le tiers des ménages urbains ayant les plus bas revenus ne peut accéder aux logements sociaux construits dans le cadre du programme 200 000 logements.

L'opération 200 000 logements révèle le dilemme dans lequel se situe actuellement la politique du logement social au Maroc. Actuellement, le programme fonctionne au ralenti à cause des difficultés d'accès au foncier à un coût raisonnable et aux problèmes de préfinancement des acquéreurs.

Au terme de quatre années, le total des logements produits ou en cours s'élève à 71 592 unités initiées par les promoteurs publics et privés.

Pour les promoteurs publics, les programmes ont été initiés sur les terrains propriété des OST ou en cours d'acquisition par eux, sans tenir réellement compte de la faisabilité commerciale des programmes. De même que l'Etat n'a pas tenu ses engagements financiers puisqu'il a été annoncé que les bénéficiaires contribueraient à hauteur de 30 000 Dh comme avance et que le CIH couvrirait la différence en octroyant un prêt. Or, le CIH n'a couvert, dans la majorité des cas, que les 2/3 de la VIT, laissant à la charge des bénéficiaires entre 50 000 et 65 000 Dh. De même, les OST ont facturé

(3) D'une superficie maximale de 100 m² et d'une valeur immobilière totale maximale de 200 000 Dh.

le prix y compris la TVA (représentant 10 % du prix de revient), dont était exonéré le logement social (en prévoyant le remboursement des bénéficiaires après déboursement par le Trésor).

Pour les promoteurs privés, le programme était une opportunité pour obtenir des dérogations d'urbanisme sur des terrains dont ils disposaient déjà. Actuellement, la participation des promoteurs privés au programme est stagnante.

Paradoxalement, la non-réussite de ce programme permet à l'Etat d'éviter des dépenses budgétaires importantes, car dans l'hypothèse où chaque année 20 000 logements devraient être livrés à des acquéreurs, l'Etat serait dans l'obligation de déboursier annuellement, de 1999 à 2012, 1,3 milliard de Dh en contre-partie des ristournes et des exonérations fiscales accordées aux acquéreurs et aux promoteurs. Cette somme est l'équivalent de la totalité du budget accordé au programme spécial de lutte contre l'habitat insalubre, c'est également 5 fois environ le budget d'investissement du secrétariat d'Etat à l'Habitat.

2. Depuis 1998

Pour une plus grande efficacité de la politique de l'habitat social de l'Etat, le département de l'Habitat a été regroupé, lors de la formation du gouvernement d'alternance en 1998, avec les départements de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement au sein d'un grand ministère.

Tout en poursuivant l'action contre l'habitat insalubre et l'incitation à la production de logements sociaux à travers l'opération 200 000 logements, l'Etat, par le biais principalement du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, compte attaquer le problème de l'offre de logements sociaux à sa source en agissant pour lever les différents obstacles qui empêchent le marché du logement de fonctionner correctement.

Les réformes en chantier concernent trois aspects fondamentaux :

- la création de nouvelles structures pour améliorer la gestion de l'espace urbain et régional ;
- la réforme des textes existants et la proposition de nouveaux textes en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel ;
- la mise en place de multiples instruments expérimentaux (administratif, législatif...) de concertation et de partenariat avec la population et le secteur privé.

Ces différentes réformes concernent quatre principaux champs d'intervention :

- la gestion urbaine et l'urbanisme réglementaire et opérationnel ;
- la mobilisation du foncier urbain et péri-urbain ;
- le financement de l'habitat et le partenariat public-privé ;
- le développement de la promotion publique et privée.

Tableau 5
Les réformes en cours en fonction de la nature de la réforme et de son champ

Champ d'intervention	1	2	3	4
Nature des interventions	La gestion urbaine et l'urbanisme réglementaire et opérationnel	La mobilisation du foncier urbain et péri-urbain	Le financement de l'habitat et le partenariat	Le développement de la promotion immobilière publique et privée
1. Création de nouvelles structures	Généralisation des agences urbaines et des inspections de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à l'ensemble du territoire national.	Projet de texte de création de l'agence foncière nationale.	Fonds de solidarité national pour le logement des salariés.	Création d'un groupe d'intérêt économique (GIE) en faveur des organismes de promotion publique (ERAC, ANHI, SNEC, ATTACHAROUK).
2. Réforme des textes juridiques existants et proposition de nouveaux textes	<ul style="list-style-type: none"> – Projet de loi sur l'action solidaire de lutte contre l'habitat insalubre. – Révision des lois 12-90 et 25-90 relatives à l'urbanisme et aux lotissements et morcellement. – Mise en place de nouvelles circulaires, notamment la circulaire n° 254 relative à l'examen des projets d'investissement par une commission dérogatoire des documents d'urbanisme. – Révision de la circulaire n° 222 qui a pour objet de définir les conditions d'intervention des agences urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> – Projet de texte sur le droit de préemption. – Réforme du texte sur l'expro-priation. 	<ul style="list-style-type: none"> – Projet de loi sur la titrisation. – Généralisation des privilèges de gestion du régime spécial à l'ensemble des banques. – Réforme des aides publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> – Révision du texte de loi relatif à la copropriété. – Projet de loi réglementant la vente de logements en état d'achèvement futur. – Révision de la loi organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les propriétaires de locaux d'habitation et à usage professionnel. – Promulgation d'une nouvelle loi sur le recouvrement des loyers.
3. Mise en place d'instruments de concertation, de partenariat et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> – Les zones d'urbanisation nouvelle. – Les zones d'aménagement progressif. 	Projet de texte sur les zones d'aménagement concerté.	<ul style="list-style-type: none"> – Plans locaux d'habitat et de développement urbain. – Convention de partenariat public/privé pour la réalisation d'opérations d'habitat social. 	Restructuration et consolidation des organismes publics sous tutelle du Secrétariat d'Etat à l'habitat.

A partir de ce tableau synthétique, on constate que globalement l'ensemble des mesures proposées a pour objectif d'améliorer les performances du marché de logement. La question de l'habitat insalubre est prise en compte pour la première fois à travers un faisceau de mesures juridiques, participatives et incitatives.

Depuis 1998 on peut mettre l'accent sur quatre actions majeures :

2.1. La première action, qui par son ampleur et son caractère transversal ne figure pas dans le tableau ci-dessus, c'est le débat national sur l'aménagement du territoire qui s'est déroulé durant l'année 2000. Lors de ce débat national qui a touché plus de 30 000 personnes à l'échelle du territoire national, la question de l'habitat avait une place de choix.

Un certain nombre de propositions et d'orientations majeures concernant ce secteur sont contenues dans la charte sur l'aménagement du territoire adoptée à l'issue du débat national.

Il est certain que la mise en place du Conseil supérieur de l'aménagement du territoire dont le projet de décret de création est en cours d'approbation va permettre d'inaugurer une nouvelle approche dans le traitement des problèmes nécessitant l'intervention et la collaboration entre plusieurs départements ministériels.

2.2. La seconde action concerne l'institution d'une procédure dérogatoire pour débloquent les dossiers d'investissement en matière d'habitat ou constructions destinées à tout autre usage en souffrance. C'est l'objet de la circulaire n° 254 du 12 février 1999 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissements. Elle constitue une réponse à plusieurs facteurs qui découragent l'investissement, notamment :

- des dispositions des documents d'urbanisme incomplètes ou entachées d'erreurs ;
- l'absence d'instance d'arbitrage entre l'administration et les pétitionnaires pour le déblocage des projets ;
- le rejet systématique de tout projet situé dans un secteur non couvert par un document d'urbanisme réglementaire.

Ces facteurs ont eu pour effet le rejet de la majorité des demandes d'investissements au sein des communes urbaines.

Depuis le mois d'avril 1999 jusqu'au 31 juillet 2001, la commission *ad hoc*, instituée par la circulaire n° 254 en vue d'assurer un arbitrage sur les dossiers ayant fait l'objet d'un rejet à l'échelle locale, a examiné 1 133 projets. Parmi ces projets en souffrance, 799 ont été débloqués suivant un certain nombre de conditions instaurées par la circulaire.

Le système d'exception mis en place est transitoire en attendant l'adoption de la loi 42-00, soumise actuellement à l'examen du gouvernement et qui propose de poser les fondements d'un système dérogatoire de droit commun.

2.3. La troisième action, c'est justement le projet de loi 42-00 qui remplacera la loi 12-90 relative à l'urbanisme et la loi 25-90 relative aux lotissements,

groupes d'habitations et morcellement. Le nouveau projet de loi, qui s'intitule "Loi de mise à niveau des établissements humains", réunit l'ensemble de l'arsenal relatif à l'urbanisme des agglomérations urbaines et rurales et vise les grands principes suivants :

- la révision du système de planification par la création de nouveaux documents d'urbanisme plus adaptés et plus soucieux des équilibres environnementaux et de leur sauvegarde ;
- l'implication accrue des communes et des citoyens dans l'établissement des documents d'urbanisme et le suivi de leur mise en œuvre ;
- l'institutionnalisation d'un urbanisme progressif permettant la création des groupes d'habitations à doter progressivement d'équipements, tout en insistant sur la réservation de la voirie et des terrains qui lui sont nécessaires ; ceci va permettre aux différentes couches sociales d'améliorer progressivement et collectivement leur cadre de vie ;
- la prise en compte des spécificités régionales et locales dans les plans locaux ;
- la répartition des coûts de l'urbanisation entre tous les citoyens dans le cadre d'une solidarité accrue et réglementée ;
- la prise en compte de l'aspect environnement dans les projets urbains afin d'épargner aux citoyens les dangers et nuisances.

2.4. La quatrième action concerne le projet de loi sur l'action solidaire de lutte contre l'habitat insalubre. Ce projet de texte complète le projet de texte sur la mise à niveau des établissements humains en donnant à l'Etat les moyens d'agir sur un phénomène qui a pris de l'ampleur ces dernières années.

Le projet de loi constitué de 99 articles peut être décomposé en quatre parties :

- La loi en elle-même, qui annonce de prime à bord les dispositions générales et spécifiques à mettre en œuvre pour délimiter les périmètres d'habitat insalubre qui vont devenir par conséquent des zones à réglementation spécifique au regard des documents d'urbanisme.
- La proposition d'un nouveau moyen d'action déjà élaboré par le secrétariat d'Etat à l'habitat dans plusieurs sites à savoir le plan local d'habitat et de développement urbain (PLH DU). Ces plans locaux constituent un cadre de concertation entre les différents départements ministériels, d'une part, et de conventionnement avec les collectivités locales, d'autre part. Le tout pour monter des programmes de lutte contre l'habitat insalubre. Avec la nouvelle loi, le PLH DU va trouver son assise juridique.
- L'institutionnalisation de mesures d'encouragement aux profits des programmes de résorption et de prévention de l'habitat insalubre, notamment par la proposition de création d'un fond de lutte contre l'habitat insalubre.
- Pour ne pas rendre vaine l'action de l'Etat, le projet de loi instaure des mesures coercitives sévères à l'encontre des promoteurs et constructeurs

qui édifient des constructions non réglementaires et des personnes qui aident d'une façon directe ou indirecte à la prolifération de l'habitat non réglementaire.

Il est certain que la politique mise en place en 1998 s'inscrit dans la durée. Un certain nombre de facteurs entravent sa finalisation, ainsi peut-on citer deux entraves majeures :

- Le temps nécessaire à l'opérationnalité des instruments proposés est trop long. La majorité des textes juridiques proposés nécessite beaucoup de temps entre le moment de leur affinement, leur adoption et le développement du savoir-faire associé à leur mise en œuvre.

Pour les mesures déjà mises en œuvre, il est encore trop tôt pour évaluer leurs retombées.

- La contradiction entre la portée globale des propositions et leur confinement institutionnel. L'audience des propositions reste confinée au sein du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement malgré tous les efforts déployés pour impliquer d'autres acteurs (publics et privés).

Le décroisement et la communication entre les entités publiques impliquées d'une façon directe ou indirecte dans la question de l'habitat sont la seule garantie de mise en application des mesures et textes juridiques actuellement en chantier. Par ailleurs, pour une meilleure efficacité de ces mesures, il convient de les inscrire dans le cadre d'une politique nationale d'habitat social appuyée par les différentes composantes de l'État et de la société civile.

Le discours royal prononcé à l'occasion de la fête du Trône, le 20 août 2001, est arrivé à point nommé pour donner une impulsion à la politique actuelle du gouvernement en matière d'habitat social. Le discours, tout en tirant la sonnette d'alarme sur la gravité de la situation au niveau du paysage urbain du fait du développement de l'habitat insalubre, appelle un effort de réflexion hardie et approfondie sur les moyens de lutte contre l'habitat insalubre et non réglementaire. Le gouvernement a été exhorté pour mettre en chantier un certain nombre de mesures, à savoir :

- l'élaboration d'un programme national de lutte contre l'habitat insalubre qui intègre à la fois les volets résorption et prévention ;

- la réflexion sur les moyens de financement des programmes par l'association des efforts des acteurs publics et privés dans le cadre de plans locaux d'habitat et de développement urbain (PLH DU) ;

- l'élaboration d'un cadre juridique et réglementaire prévoyant des sanctions et des mesures répressives nécessaires à l'égard des différents acteurs publics et privés qui participent d'une façon directe ou indirecte à la prolifération de l'habitat non réglementaire.