

12 mesures pour lutter contre la spéculation immobilière au Maroc

29/05/2008

Mezouar a précisé que ces mesures porteront sur la mobilisation des terrains vagues à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbains, à travers notamment l'activation de la taxe sur les terrains non bâtis, l'élargissement de l'assiette de ces derniers, leur valorisation et la mise en oeuvre du code de commercialisation du produit public. Il faut dire qu'il était plus que temps que les pouvoirs publics prennent le taureau par les cornes et réagissent face à la flambée des prix de l'immobilier exacerbés par la spéculation.

Ainsi, Mezouar et son collègue dans le gouvernement El Fassi, Ahmed Taoufiq Hejira, ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'aménagement de l'espace ont pu établir une stratégie pour conserver aux prix de l'immobilier une stabilisation qui leur fait défaut depuis des décennies déjà. Pas moins de 12 mesures ont été ainsi identifiées pour endiguer le phénomène de la spéculation. L'idée est toute simple quoique elle ait fait au préalable l'objet d'une sérieuse étude.

Les différents services des deux départements ont travaillé d'arrache-pied pour sortir un «business plan» pour lutter contre la spéculation. Un plan qui se décline en une série de mesures aussi inédites qu'originales, il faut le dire.

A commencer par la décision de mobiliser des terrains vides (ou vagues) en milieu urbain et périurbain par l'application de la taxe sur les terrains non bâtis, l'extension de leur assiette et l'augmentation de leur valeur. En effet, bon nombre de terrains restent inutilisés et sont souvent convertis en dépotoirs. Au début des années 80, un décret de la ville de Casablanca avait fait obligation aux détenteurs de terrains non bâtis de les clôturer sous peine d'amende conséquente. Seulement cela n'a pas suffi à endiguer la spéculation dans la métropole.

Deuxième mesure: appliquer le droit de préemption accordé au service de l'enregistrement pour lutter contre la fraude fiscale et la pratique du «noir». Ce service aura désormais toute latitude de pénaliser ceux qui ont recours au «noir» dans les transactions immobilières, qu'il s'agisse d'un terrain ou d'un logement.

Une autre mesure qui s'adresse directement aux promoteurs et aussi aux individuels: strict respect des délais de dérogation accordés par les autorités compétentes, principalement les agences urbaines. En plus clair, les délais de réalisation de projets immobiliers doivent être respectés sinon les dérogations deviennent caduques. En plus, des procédures pour la mobilisation et l'exploitation du parc immobilier vacant seront mises en place. Il s'agit essentiellement de l'instauration d'une taxe sur l'habitat vacant.

S'impliquant ouvertement dans cette politique, le ministère de l'Habitat a décidé de doubler le rythme de production du Groupe Al Omrane au cours de la période 2008-2012 par rapport à la période 2003-2007 et d'accélérer celui d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à travers les documents d'urbanisme (100 documents par an). Parmi les autres mesures, il y a lieu de citer l'activation de l'approbation du code de l'urbanisme ainsi que la mise en oeuvre des dispositions du nouveau code de commercialisation pour cibler les ménages concernés et lutter contre la spéculation.

Classe moyenne

Le département de l'Habitat a également décidé de concentrer les efforts de l'Etat pour les orienter en faveur des catégories sociales démunies notamment le projet de logement à 140.000 dirhams. La classe moyenne n'est pas en reste et l'on va se préoccuper davantage de ses besoins pour réguler le marché de l'immobilier et éviter le recours de cette classe aux produits destinés aux catégories sociales pauvres. Enfin, l'on cherchera à dynamiser le secteur locatif pour qu'il participe à l'assouplissement du marché immobilier et à activer la mise en place des normes minimales de l'habitat social.



Jamal Eddine Herradi
Source: L'Economiste

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1696>