



**Thèse Présenté par
GHERIS, Mohamed**

**UNIVERSITE
MOHAMMED V**

**La politique de financement du logement au
Maghreb**

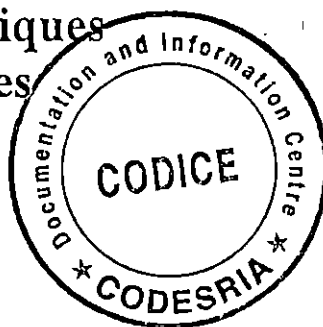
Avril 2004



30 JUIN 2004

UNIVERSITE MOHAMMED V
Faculté des Sciences Juridiques
Economiques et Sociales

RABAT



*Mémoire pour l'obtention d'une thèse d'Etat
en Sciences Economiques
Sous le thème*

*LA politique de financement du
logement au Maghreb*

Présenté par :
Mohamed GHERIS

Sous la direction :
Mr le Professeur : Fathallah
QUALALOU

Avril 2004

14.04.03
GHE
12767

Sigles et abréviations

| | |
|------------|--|
| - ANHI | : Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre |
| - APL | : Aide Personnalisée au Logement |
| - ACEC | : Association Cumulative d'Epargne et de Crédit |
| - AREC | : Association Rotative d'Epargne et de Crédit |
| - BAM | : Bank Al Maghrib |
| - BCM | : Banque Commerciale Marocaine |
| - BDL | : Banque de Développement Local |
| - B.H. | : Banque de l'Habitat |
| - B.M. | : Banque Mondiale |
| - BNDE | : Banque Nationale de Développement Economique |
| - BTP | : Bâtiment et Tableaux Publics |
| - CAD | : Caisse Algérienne de Développement |
| - CDC | : Caisse de Dépôt et de Consignation |
| - CDG | : Caisse de Dépôt et de Gestion |
| - CEN | : Caisse d'Epargne Nationale |
| - CCF | : Caisse Foncier de France |
| - CNCA | : Caisse Nationale de Crédit Agricole |
| - CNEP | : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance |
| - CIH | : Crédit Immobilier et Hôtelier |
| - CNSS | : Caisse Nationale de Sécurité Sociale |
| - CMP | : Crédit Populaire du Maroc |
| - D.A | : Dinar Algerien |
| - D.H | : Dirham |
| - D.T. | : Dinar Tunisien |
| - ERAC | : Etablissement Régional d'Aménagement et Construction |
| - FMI | : Fonds Monétaire International |
| - FNAH | : Fonds National d'Amélioration de l'Habitat. |
| - FOPROLOS | : Fonds Promotionnel pour le Logement des Salariés |
| - GPBM | : Groupement Professionnel des Banques du Maroc |
| - HBM | : Habitat Bon Marché |
| - HLM | : Habitat à Loyer Modéré |
| - ICV | : Indice du coût de la Vie |
| - INAU | : Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme |
| - LEP | : Livret d'Epargne Populaire |
| - LMC | : Loi sur la Monnaie et le Crédit |
| - OFS | : Organisme Financier Spécialisé |
| - ODNG | : Organisation de Développement Non Gouvernementale |
| - ONG | : Organisation Non Gouvernementale |
| - OPGI | : Office Public de Gestion Immobilière |

| | |
|---------|---|
| - ONS | : Office National des Statistiques |
| - PAS | : Programme d'Ajustement Structurel |
| - P.C | : Prêt Conventionné |
| - PEL | : Prêt Epargne. Logement |
| - BIP | : Produit Intérieur Brut |
| - PLES | : Pôles Locaux d'Essaouira Solidaire |
| - PNRLR | : Programme National de Résorption des Logements : Rudimentaires |
| - PPH | : Prêt Public pour l'Habitat |
| - PPM | : Petite Promotion Marchande |
| - RGPH | : Recensement Général de la Population et de l'Habitat. |
| - SEH | : Secrétariat d'Etat à l'Habitat |
| - SFD | : Système Financier Décentralisé |
| - SRH | : Société de Refinancement Hypothécaire |
| - SNIT | : Société Nationale Immobilière de Tunisie |
| - TC | : Théorie des Conventions |
| - TR | : Théorie de la Régulation |
| - TVA | : Taxe sur la Valeur Ajoutée |
| - VIT | : Valeur Immobilière Totale |

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

soutien **soutien**

*Ce travail a bénéficié du soutien financier du
CODESRIA de DAKAR ;*

*Nous tenons à remercier le CODESRIA
d'avoir bien voulu nous accorder cette
bourse et sa confiance.*

Introduction Générale

Le Maghreb vit aujourd'hui une crise inédite.

En 1999, l'indicateur du développement humain du PNUD classe le Maroc au 127^{ème} rang des nations, l'Algérie au 110^{ème} rang et la Tunisie au 103^{ème} rang.

A eux seuls, ces indicateurs résument la situation de ces pays. Partout dans ces pays, la pauvreté et l'exclusion gagnent du terrain alors les inégalités sont des plus criantes. Les inégalités concernent l'accès à l'éducation, aux soins, à la consommation, au bien être, et au logement. Si les villes maghrébines se bidonvillissent, des quartiers huppés fleurissent à leur frange suscitant envies, jalousies et frustrations. L'accès à l'espace au Maghreb est par définition politique et ne fait que confirmer cette tendance qui ira en s'aggravant.

Si le Maghreb connaît une croissance démographique sans précédent, celle-ci ne fera qu'exacerber les tensions entre groupes sociaux. Le choix de trois pays du Maghreb, (Maroc, Algérie, Tunisie) est à nos yeux représentatif puisque en termes de peuplement et de contraintes d'urbanisation, la Mauritanie et la Libye sont mieux lotis que l'Algérie, le Maroc ou la Tunisie.

En plus de l'espace marocain, ce travail va nous permettre d'élargir notre champ de vision géographique à d'autres pays, (l'Algérie et Tunisie), présentant des paramètres de comparaison à la fois similaires et différenciés. Il nous permettra de nous spécialiser sur un seul maillon de la chaîne « logement », à savoir son financement. Avec les programmes d'ajustement structurels (PAS) imposés aux pays du Maghreb durant les deux dernières décennies et les coupures dans les budgets sociaux de l'État qui les ont accompagnées, la question du logement s'est aggravée, traduisant une exacerbation des conflits

sociaux (latents ou apparents), et surtout traduisant un mal-vivre de plusieurs millions de personnes.

La question du financement du logement est intimement liée est suppose même réglée la question :

- de la production quantitative de terrains et de logements pour le secteur privé ou public. Or, dans ces pays, il y a un déficit énorme de logements (environ 4 millions de logements selon certaines estimations).
- de l'industrialisation du bâtiment : les besoins et les déficits sont tellement grands que seule l'industrialisation du secteur peut en constituer une réponse.
- de l'assainissement de l'environnement, politique, économique, social et judiciaire. Seul un rétablissement de la confiance couplé avec une stabilité à long terme peuvent dynamiser ces économies désarticulées et sous productives.

Devant l'ampleur des besoins, les pouvoirs publics de ces trois pays sont conscients de l'insuffisance, voire de l'inefficacité du financement par le budget de l'Etat des logements, surtout que les mécanismes institutionnels mis en place s'essoufflent (CIH au Maroc, CNEP en Algérie, Banque de l'Habitat en Tunisie).

- Au Maroc, depuis 1994, les pouvoirs publics ont lancé le programme (fortement médiatisé) d'un plan ambitieux de construction de 200 000 logements sociaux en vue de répondre à une demande de plus de 150 000 logements par an et aussi de combler un déficit de plus de 2 millions logements. Huit années plus tard, ce plan « s'est révélé un demi-échec, puisque seule un peu plus de la moitié des constructions prévues a été réalisée (110.000 logements) et n'a profité qu'à la classe moyenne. Les critères imposées aux banques ne correspondaient pas au profil du client final, soit parce que les droits d'entrée exigés étaient trop élevés,

soit parce qu'ils étaient inadaptés (par exemple l'exigence d'une feuille de paie alors que le secteur informel est prédominant dans l'économie marocaine) »⁽¹⁾.

Depuis quelques années, le gouvernement marocain a mis en place un ensemble de mesures susceptibles de débloquent le financement du logement, à savoir :

- mise en place d'un marché hypothécaire secondaire à travers la titrisation,
- généralisation des agréments et avantages accordés au CIH à l'ensemble des banques et sociétés de financement afin de les faire participer au financement de l'immobilier.
- autorisation accordée au secteur bancaire de recourir aux emprunts obligataires et aux prêts internationaux garantis par l'Etat, afin de faire face aux contraintes du financement du logement social.

En 2002, le Gouvernement a mis en place le PARHI (Programme National de Résorption de l'Habitat Insalubre) qui mobilisait 28,86 Milliards⁽²⁾ de DH avec un financement conjoint assuré par l'Etat, le Fonds Hassan II, les collectivités locales et le Fonds de solidarité de l'Habitat alimenté par une taxe sur le ciment. Le privé était appelé à réaliser 60% des opérations et le nombre de constructions exigées pour bénéficier d'exonérations fiscales était fixé à 2500 au lieu de 3500 auparavant.

En 2003, les pouvoirs publics ont décidé d'accélérer le programme de lutte contre l'habitat non réglementaire. Un nouveau plan d'action rendu encore plus urgent après le 16 Mai 2003, supprimant le PARHI du gouvernement précédent est programmé afin de doubler le rythme de construction et atteindre le cap de 100.000 logements par an. Il est prévu la mise à la disposition des promoteurs privés environ 1000 ha par an à un prix symbolique. En contrepartie, ces derniers s'engagent à fournir des appartements à un prix de vente n'excédant pas 120.000 DH.

1- Consulter « Habitat et logement social au Maroc », Ambassade de France au Maroc. Mission économique de Casablanca, Fiche de synthèse, rédigée par C. Portelli, 6 Juin 2003.

2- Ibid P. 2

Le parent pauvre de cette politique reste le marché locatif puisqu'en 2002, à peine un programme a été financé par le CIH pour 10 logements contre 814 programmes correspondant à 36 685 logements pour l'acquisition⁽³⁾.

L'ensemble de ces mesures s'inscrit dans un contexte de volonté de désengagements de l'Etat du secteur et de l'encouragement de l'initiative privée. Or, de puissantes contraintes continuent de peser sur le système de financement de l'habitat, provenant de l'insolvabilité de la demande, de la cherté relative des logements construits, de l'absence d'un système national d'épargne logement....

- En Algérie, la crise du logement s'explique par des dysfonctionnements structurels qui se répercutent sur le prix de vente des logements et qui constituent des surcoûts pour le budget de l'Etat, aggravés par les déficits générés par le secteur du financement du logement.

Plusieurs nœuds étranglent le système de financement du logement en Algérie :

- Evasion de l'épargne des ménages due au contexte inflationniste des années 80 et 90.
- faiblesse de la demande solvable
- vétusté du parc immobilier national
- Difficultés rencontrées par la CNEP (Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance) à récupérer les prêts qu'elle a consenti aux OPGI (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière) qui gèrent entre autres des immeubles locatifs assujettis à des loyers fixes et qui sont confrontés à des difficultés de recouvrement.

En 2001, le Gouvernement algérien a mobilisé 2,5 Milliards d'euros pour l'habitat et le logement⁽⁴⁾. Néanmoins, durant cette année, une moindre importance était accordée au logement social, puisqu'à peine 40.000 unités ont

3- Rapport annuel CIH, 2002 p. 19.

4- Consulter « L'interface économique » sur le site www.interfaces.com, P. 1.

été construits contre une moyenne allant de 60.000 à 100.000 logements durant les années 90⁽⁵⁾.

Cependant l'Etat va faire la promotion de plusieurs formules dont la location, vente, le logement social participatif, le crédit immobilier, la résorption de l'habitat précaire... Tous les programmes bénéficient d'un dispositif d'aide à l'accès à la propriété, géré par la CNL (Caisse Nationale du Logement).

L'Etat algérien consacre en moyenne annuelle 260 millions d'euros à l'habitat (soit 21% de son budget d'équipement) et le secteur du BTP enregistre annuellement une augmentation de 3% en volume (chiffre d'affaires), alors que l'évolution démographique reste importante (2,3% par an).

Plusieurs mesures ont été prises ces dernières années en vue de parer aux dysfonctionnements du système de financement du logement algérien :

- augmentation des loyers
- restructuration des entreprises publiques chargées de la gestion du parc logement.
- projet de liquidation de quelques entreprises publiques de construction ;
- suppression du monopole de l'Etat sur les matériaux de construction.
- etc.....

- Pour ce qui est de la Tunisie, si la mise à niveau est le maître-mot des discours officiels, avec sa connotation néo-libérale très marquée, il n'en demeure pas moins que cette réflexion libérale est tempérée par des préoccupations sociales, recommandées d'ailleurs par la Banque Mondiale.

La politique de l'habitat en Tunisie est ambivalente : elle affiche à la fois, à l'instar des autres pays, un retrait de l'Etat des secteurs de production et de financement, mais aussi elle entend agir en faveur des pauvres par des actions ciblées. Le système de financement du logement en Tunisie demeure inadapté et inefficace malgré la transformation de la Caisse d'Epargne logement, (CNEL) en Banque de l'Habitat en 1989.

5- Ibid, P. 1

Bien que les programmes en vue de l'accès au logement soient diversifiés (épargne terrain, épargne acquisition de vieux logement, épargne de rénovation, épargne à option), les résultats restent modestes. Le FOPROLOS (Fonds pour la promotion de logements des salariés) qui encourage l'acquisition de logements collectifs pêche par une méconnaissance des goûts et des penchants des Tunisiens, pour qui ces types de logements sont inadaptés.

D'une manière générale, le secteur financier des principaux pays du Maghreb demeure restreint en comparaison à d'autres économies à revenu similaire. Ce sont les banques qui dominent le système financier. Dans l'ensemble, elles n'ont pas atteint les niveaux d'efficacité qui leur permettraient de jouer un rôle catalytique en matière de croissance et de développement économique. Les prêts sont encore principalement à court terme malgré des améliorations ces dernières années. Les marchés de capitaux sont généralement embryonnaires, avec des faibles niveaux de capitalisation et de transactions. Les marchés obligataires primaires et secondaires sont timorés du fait de la difficulté à obtenir des maturités de plus long terme, de la relative rareté des grandes entreprises privées.... A cela il faut ajouter le faible développement des caisses de retraite et des autres formes d'épargnes institutionnelles. L'accès aux services demeure limité et les coûts des transactions restent élevés. Bien que la finance informelle soit présente, elle demeure désorganisée et souvent non reconnue. L'industrie bancaire des pays du Maghreb reste dans l'ensemble à l'abri de la mondialisation et de la concurrence, ce qui génère des situations de rente et de déficit d'innovations. En dépit de l'importance fondamentale du logement dans l'économie, le stock d'actifs financiers axés sur le logement, principalement les prêts hypothécaires, demeure en deçà des attentes (environ 2 à 3% du PIB). En général, le financement formel du logement a traditionnellement été du ressort des banques publiques d'habitat dont les opérations ont souvent imposé de lourds fardeaux financiers et représenté des passifs pour les finances publiques.

Souvent, les politiques des trois pays visant à développer le financement du logement (notamment par la création de banques publiques de l'habitat et les plafonds sur les taux d'intérêt) et à protéger les ménages (notamment par le biais des contrôles sur les loyers et interdictions de saisie en cas de défaut de paiement) ont eu des effets pervers : rationnement des crédits au logement, manque d'intérêt des banques privées à offrir du financement au logement, et sous-développement du marché immobilier pour les ménages à bas revenu et à revenu intermédiaire. Ceci ne signifie pas que nous préconisons seulement un retour aux forces du marché comme uniques alternatives, mais à envisager une complémentarité entre circuits formels publics et privés et circuits informels de financement du logement. A nos yeux, et ce sera notre hypothèse fondamentale que nous vérifierons tout au long de ce travail, ni le marché ni l'Etat ne peuvent constituer des régulateurs économiques et sociaux. Si un mode de régulation étatique engendre rationnement et gaspillage, un mode de régulation par les mécanismes du marché engendre exclusion et chaos. Il faut donc une troisième voie, qui n'oppose pas l'économique au social, mais tient compte de leur encheêtrement et de leur encastrement. C'est la voie de l'économie sociale et solidaire. Celle-ci fait la synthèse de l'Etat et du marché sans les opposer. Au niveau du financement de l'économie, elle suppose une articulation entre finance officielle et finance informelle ou décentralisée.

Si l'économique et le social sont imbriqués, l'économie sociale a pour objet d'en étudier cette interrelation ⁽⁶⁾. En référence « à la psychologie sociale qui décrit les interactions entre un individu et les groupes auxquels il appartient, l'économie sociale va analyser les interactions entre le lien d'expression économique des intérêts individuels, le marché, et le lien d'expression de l'intérêt général, l'Etat » ⁽⁷⁾. Nous dépasserons le cadre analytique néoclassique qui homogénéise tous les acteurs économiques supposés tous avoir un même

6- P. Batifoulier « L'économie sociale » QSJ n° 2131, 1995, PUF. P. 3.

7- P. Batifoulier, Ibid P. 4.

principe de rationalité, et qui interagissent à travers une série de marchés complets. Les apports des régulationnistes, des conventionnalistes et des néo-institutionnalistes d'une part, et des anthropologues et sociologues d'autre part seront pris en considération. Ces apports mettent en relief l'importance du rôle des acteurs sociaux qui interagissent à partir d'institutions, de règles de jeu et de conventions qui sont autant de rationalités spécifiques. Mais ce cadre analytique doit tenir compte des limites objectives propres à chacune de ces économies, limites provenant :

- de la faiblesse ou de la déliquescence de la société civile, malgré de profondes mutations (positives) opérées pendant la décennie 90 (multiplication d'associations, interventions plus marquées et ciblées des ONG étrangères...), et donc du rôle prédominant de l'Etat.
- corrélativement, les règles du jeu sont souvent dictées par les organisations internationales (FMI, Banque Mondiale...).
- les conventions sont souvent imposées de l'étranger ou par le prince sans que la société civile, souvent paupérisée et marginalisée n'y soit vraiment impliquée dans leur élaboration.

Parallèlement, nous serons amenés à considérer deux choses différentes :

- d'une part, les individus occupent une série de places et de positions qui se définissent par référence à des rapports sociaux qui peuvent varier considérablement dans le temps et dans l'espace.
- d'autre part, on rejetera la fiction d'un agent représentatif, opérant dans un vide institutionnel total.

Les autres contraintes objectives inhérentes à notre objet proviennent du fait que le cadre conceptuel fabriqué pour les économies capitalistes occidentales n'est pas adéquat pour rendre compte de la réalité des pays du Maghreb. Par moments, certains concepts paraissent opérationnels mais leur mise en application effective fait défaut. Pour rendre compte de ces situations, on peut se contenter de deux exemples. Le concept de régulation fordienne qui

conjugue le développement des normes de consommation et des normes de production. Peut-on vraiment l'appliquer pour les pays du Maghreb ?

Celui-ci suppose fondamentalement l'existence d'une base productive soutenue et un processus d'accumulation du capital. Or, ces deux éléments font défaut dans les économies maghrébines, car ces dernières sont essentiellement rentières et extraverties.

Le second exemple pourrait concerner le concept de salaire indirect. Alors que dans la plupart des sociétés occidentales, l'Etat verse un salaire (qui ne dépend pas directement de l'activité économique du ménage) indirect remplissant à la fois une fonction économique (soutien à l'activité économique) et une fonction d'assurance (il garantit un paiement en cas de réalisation d'un risque), dans les pays en voie de développement (pvd), celui-ci est insignifiant voire même inexistant. C'est donc un concept intelligible mais qui ne se vérifie pas dans la réalité. Le logement social est fortement lié au salaire indirect. Ce dernier a permis de tempérer « la question sociale », dans les pays développés alors que celle-ci reste complètement ouverte dans les pvd.

Afin de vérifier donc notre hypothèse de base, deux moments vont nous retenir dans ce travail, faisant chacun l'objet d'une partie.

- Partie I : Le financement bancaire du logement au Maghreb.
- Partie II : Le mode de financement du logement au Maghreb et les réformes nécessaires.

La première partie se composera de trois chapitres, chacun traitera du mode de financement bancaire du logement dans un pays. Nous aurons alors :

- chapitre I : le financement bancaire du logement au Maroc
- chapitre II : le financement bancaire du logement en Algérie
- chapitre III : le financement bancaire du logement en Tunisie

La seconde partie sera composée de trois autres chapitres.

- chapitre IV : le dispositif général du financement du logement au Maghreb
- chapitre V : les limites du financement du logement au Maghreb.
- chapitre VI : vers de nouvelles pistes en matière de financement du logement.

PARTIE I : Le financement bancaire de logement au Maghreb

Le logement est un bien qui nécessite un long détour de production. Il suppose donc la mobilisation de ressources importantes que doivent en principe procurer les institutions bancaires. Au Maghreb, le financement bancaire du logement reste marginal, alors que c'est l'autofinancement qui prédomine. Cette situation va constituer un lourd fardeau que vont supporter les ménages maghrébins, d'autant plus que leur niveau d'épargne demeure insuffisant. Des sacrifices importants vont être consentis, au détriment souvent de la satisfaction d'autres besoins vitaux. Les institutions bancaires maghrébines évoluent dans un environnement de plus en plus libéral. Les marchés financiers des trois principaux pays du Maghreb ont connu de profondes réformes tout au long des années 90. Ceci n'empêche pas que les banques hypothécaires de ces pays restent dominées par l'intervention des pouvoirs publics, aussi bien dans leur structure financière que dans leurs modalités de fonctionnement. Ces institutions assument de ce fait difficilement leurs responsabilités en matière de financement du logement, en particulier pour le plus grand nombre.

CHAPITRE I

Le Financement Bancaire du Logement au Maroc

Introduction :

Le secteur bancaire marocain réalise des performances intéressantes, alors qu'il évolue dans un environnement de plus en plus difficile.

A fin 2001, l'encours des crédits des établissements de crédit a atteint 227,8 Milliards de DH, soit 60% du PIB⁽⁸⁾. La progression a été de + 3,3%, inférieure à la tendance observée au cours des dernières années.

Les crédits distribués par les banques ont vu leur taux de progression descendre à 2,5% en 2001, contre 11,9% en l'an 2000. Il en est de même des concours des sociétés de financement qui ont marqué une augmentation de 8,6% en 2001 contre 15,2% enregistrée en l'an 2000⁽⁹⁾.

En 2001, l'encours des crédits des banques a atteint 208 Milliards de DH dont 30,8 Milliards d'encours de crédits à l'immobilier, ce qui représente 14,8% du total des crédits. Les crédits à long terme représentent quant à eux 45,1 Milliards de DH pour la même année, soit 21,7% du total des crédits.

Par secteur, les crédits au BTP représentent en 2001 un encours de 8,7 Milliards de DH, soit 4,2% du total des crédits.

En ce qui concerne les sociétés de financement, les sociétés de crédit immobilier ont atteint en 2001 un encours de crédits de 1,2 Milliard de DH, sur un total de 31,8 Milliards de DH de crédits accordés par l'ensemble des sociétés de financement (3,79% du total des crédits des sociétés de financement). Fait nouveau ces dernières années, les performances des cours des banques cotés en bourse vont à l'encontre de leurs fondamentaux. En effet, entre le début et le milieu de l'année 2000, le cours du Crédit Immobilier et Hôtelier (CIH) avait

8 -Cf., Rapport annuel de Bank Al Maghrib (BAM), 2001, p. 97.

9 -Ibid, p. 97.

enregistré la plus forte baisse⁽¹⁰⁾ (-42%), alors que celui de la Banque Commerciale du Maroc (BCM), la moins forte baisse (-9,6%).

Entre 1998 et 1999, l'ensemble des banques ont pu augmenter leurs dépôts de 11,5%, avec la meilleure progression du CIH (+28%)⁽¹¹⁾.

Depuis le début des années 90, l'environnement du système bancaire a connu beaucoup de changements. Peut-on pour autant parler d'« effervescente recomposition » ? ⁽¹²⁾ Quelles sont les données permanentes du secteur, ses kystes, et quelles sont les transformations vertueuses du secteur en vue de remplir convenablement sa tâche de financement du développement du pays ?

Si le contexte général du système bancaire est à orientation libérale, se traduisant notamment par le désencadrement du crédit à partir de 1991, l'application de la loi bancaire en 1993, la suppression du plancher d'effets publics, l'assouplissement du mode de calcul de la réserve monétaire, la baisse des taux d'intérêt appliqués par le Trésor..., il n'en demeure pas moins que deux tares originelles continuent de peser sur ces institutions :

- Les banques regorgent de liquidités et donc ne distribuent pas suffisamment de crédits aux opérateurs économiques.
- Les banques concentrent leur politique commerciale sur les grands groupes et sur quelques PME.

Ces deux constatations générales peuvent d'ailleurs être faites pour la branche spécifique du financement bancaire du logement. En effet, le CIH dispose de suffisamment de ressources à long terme car souvent il bénéficie de lignes de crédit internationales garanties par l'Etat et de souscriptions obligatoires des banques, et d'autre part, il n'accorde ses prêts en préfinancement et en post-financement qu'à des segments (ERAC, quelques promoteurs privés, fonctionnaires...) précis. En septembre 2000, la « Banque

10- Consulter l'hebdomadaire, « Le Journal », du 29-07-2000.

11- Ibid. Il faut noter aussi qu'entre 1998 et 1999, le CIH avait réalisé la plus importante progression des engagements (total de 23,8 Milliards de DH inscrit en actif), mais les créances douteuses représentent 35% de ces engagements.

12- L'expression de Ali Amar, in « le Journal du 05-06-99 ».

Mondiale » avait relevé plusieurs faiblesses du secteur, malgré les performances individuelles des banques⁽¹³⁾. Elle préconise à cet effet deux mesures :

- Il faut former des taux dont la rationalité est tributaire de l'adoption par le Trésor d'une politique de taux reflétant les conditions réelles du marché et d'un remodelage approprié du marché des bons du Trésor (mécanismes d'adjudication, instruments déployés pour que le marché secondaire soit concerné).
- La fixation d'un taux plancher devait être revue selon un calendrier préalablement déterminé.

En ce qui concerne la participation des banques au financement de l'habitat, on peut relever que le total de l'encours de crédit à l'habitat a atteint 23,7 Milliards de DH en 1999 contre 10,6 Milliards de DH en 1990⁽¹⁴⁾. La part du CIH qui représentait 70% en 1990, soit 7,4 Milliards de DH est descendue à 48,5% en 1999, atteignant à peine 11,5 Milliards de DH, malgré le dopage engendré par l'opération des 200.000 logements, financée exclusivement par cette institution.

Si en 1995-1996, moins de 10.000 prêts acquéreurs ont été consentis par le système bancaire⁽¹⁵⁾, force est de constater que pour le seul CIH, le nombre de prêts à avoisiné les 18.784 prêts pour 28.135 logements. Mais cette embellie passagère ne doit pas cacher que le recours aux fonds propres est toujours le principal mode de financement de la majorité des ménages accédant à la propriété. Jusqu'au milieu des années 90, la structure du financement de l'habitat est caractérisée par la position dominante du CIH, institution mandatée par les pouvoirs publics pour financer l'habitat en général, et l'habitat social en particulier. Avec l'adoption de la loi bancaire du 06 juillet 1993, un cadre

13- Consulter l'hebdomadaire, « Le Journal », du 25 novembre 2000. Jusqu'à la fin des années 90, les banques restent dans l'ensemble rentables, réalisant en moyenne des marges de 5%.

14- Consulter « l'habitat en chiffres » 1999, observatoire de l'habitat, Secrétariat d'Etat à l'Habitat tableau 4-4, p. 51.

15- Consulter « Etude relative aux aspects financiers et fiscaux du logement au Maroc ». Direction de la promotion immobilière. Secrétariat d'Etat à l'Habitat, p. 10.

juridique commun a été établi pour toutes les banques. Mais, en raison du fait que le CIH était la seule institution agréée et des obstacles limitant la participation des banques au financement de l'habitat, le CIH a conservé une position de premier plan dans le secteur, jusqu'au milieu des années 90. En 1995-1996, les parts de marché du financement acquéreur oscillaient entre 55 à 60% pour le CIH, 20-25% pour le Crédit Populaire du Maroc (CPM) et 15-20% pour les autres banques et sociétés de financement. En 1999, la part de ces dernières va atteindre 51,50%, devançant pour la première fois le CIH sur son terrain de prédilection. Il s'agit ici d'un changement de structure dont les conséquences ne seront pas minimes. Nous allons, assister dans les années à venir à une « privatisation » du financement bancaire du logement au Maroc. Ce changement de structure qui s'explique largement par les scandales qui ont ébranlé le CIH ces derniers mois aurait été encore plus marqué si le CIH n'avait pas le monopole de financement de l'opération des 200.000 logements.

Afin de faire ressortir la problématique du financement bancaire du logement au Maroc, deux moments essentiels vont retenir notre attention, afin de faire ressortir cette dialectique financement du CIH et financement des autres banques.

On traitera d'abord le financement du logement par le CIH (I), ensuite, on passera en revue, malgré leur hétérogénéité, les autres banques, intéressées, de plus en plus, par ce segment spécifique (II) .

I - la prédominance du CIH dans le financement du logement au Maroc.

Introduction

Pendant plusieurs décennies, le financement bancaire du logement au Maroc a été confondu avec celui d'une seule institution bancaire, de surcroît publique, à savoir le CIH. Cette institution, spéciale, de par le mandat qui lui est confié par les Pouvoirs Publics, évolue dans un environnement financier caractérisé par des mutations structurelles de l'activité bancaire à travers notamment la libéralisation des taux, la suppression du plancher d'effets publics, et l'instauration de nouvelles règles prudentielles. Cette dernière mesure est venue mettre à nu de graves défaillances dans le système de gestion et de gouvernance de l'institution. Les Pouvoirs Publics ont dû mettre en place un plan de sauvetage qui a été le prix à payer pour éviter la disparition de l'institution. Aujourd'hui, l'image de la banque est tellement ternie qu'il faut de toute évidence plusieurs années pour qu'elle puisse retrouver une place normale dans le paysage bancaire du pays.

A- Le Statut légal du CIH

La "Caisse des prêts immobiliers du Maroc" a été créée en 1919 et prendra l'appellation de "Crédit Immobilier et Hôtelier" (CIH) en 1967. Le CIH sera alors considéré comme "organisme financier spécialisé" (OFS) et interviendra pendant longtemps exclusivement dans le financement touristique et immobilier. Il va subir une réforme statutaire importante en 1986, puisqu'il est devenu à partir de cette date un établissement habilité à recevoir des dépôts. Le principe d'universalité de la banque introduit en 1993 par la loi du 6 juillet 1993 lui fera

perdre son caractère d'OFS et le transformera en organisme de crédit comme les autres banques.

Constitué sous forme de société anonyme à capital fixe, le CIH reste par contre une institution financière particulière, dans la mesure où, régi par la loi bancaire, il continue de bénéficier du régime de l'agrément au titre du Décret Royal de 1968 dans le cadre du financement des acquéreurs de logements économiques ⁽¹⁶⁾. Ce régime de l'agrément permettait au CIH de bénéficier d'avantages importants tels que :

- La ristourne d'intérêts et l'exonération de la TVA sur les taux d'intérêt ;
- L'exonération des droits d'enregistrement des actes de prêts ;
- Le monopole de financement des projets de logements réalisés par les organismes publics ;
- Le droit à la délivrance d'un certificat d'inscription hypothécaire, même quand il s'agit d'immeubles en instance d'immatriculation ;
- Déductibilité des intérêts hypothécaires à concurrence de 10% du revenu imposable.

D'autres avantages sont accordés par les Pouvoirs Publics au CIH :

- La garantie de l'Etat pour les prêts hypothécaires à long terme ⁽¹⁷⁾ ;
- Le droit de saisie rapide contre les emprunteurs défaillants ;
- La non obligation de souscrire aux emplois obligataires.

Le cadre général du CIH a donc été modifié progressivement en vue d'instaurer une concurrence entre les diverses institutions de crédit. L'objectif est de les pousser à financer le logement et aussi de leur permettre d'accéder aux ressources longues nécessaires au financement de ce type de produit.

En ce qui concerne la propriété et le contrôle du CIH, le tableau suivant nous indique sa structure et son évolution entre 1994 et 1998 ⁽¹⁸⁾.

16- Depuis 1998, ce régime de l'agrément a été étendu aux autres banques, ce qui élargit aux autres banques tous les avantages en matière de financement du logement. Cf. Rapport annuel du CIH 1998, p: 18.

17- En 1998, les Pouvoirs Publics ont supprimé la garantie de l'Etat pour les prêts hypothécaires à long terme au CIH afin d'instituer une concurrence entre les établissements bancaires.

Tableau 1-1 :**Structure du Capital du CIH.**

| | 1994 | 1998 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Institutions Publiques : | (54,22) | (53,73) |
| - CDG | 36,00 % | 35,30 % |
| - Bank Al Maghrib | 13,00 % | 12,95 % |
| - CNIA | 5,00 % | 5,48 % |
| Institutions Privées : | (45,78) | (46,27) |
| - Compagnie d'Assurance Al Amane | 6,00 % | 13,04 % |
| - SOMED | 6,00 % | 5,76 % |
| - CIMR | 6,00 % | 6,00 % |
| - Fonds Abou Dhabi | 3,00 % | 3,27 % |
| - BMCE | 3,00 % | 4,25 % |
| - SNI | 2,00 % | - |
| - Autres | 20,00 % | 11,78 % |
| - BCP | - | 2,17 % |
| Total capital (en DH) | 1.020.500.000,00 | 1.326.650.000,00 |

Source : Etude relative aux aspects Financiers et fiscaux du logement au Maroc, Ministère de l'Habitat, 1997, et Rapport CIH 1998.

Plusieurs idées en ressortent :

Le capital du CIH est passé de 1.020.500.000 DH en 1994 à 1.326.650.000 DH en 1998, soit une augmentation de 30%. IL faut noter que le capital était de 785.000.000 DH en 1993⁽¹⁹⁾. Les actions sont de nominal de 100 DH.

L'Etat continue de contrôler cette institution puisque quelques institutions publiques (Caisse de Dépôts et de Gestion (CDG), BAM, et Société Nationale d'Investissement (SNI)) détiennent 54 % du capital, et que leur part n'a pas varié entre 1994 et 1998⁽²⁰⁾.

18- En 1998, le portefeuille minimum d'effets publics a été supprimé aux banques, ce qui enlève un privilège important au CIH.

19- Cf. Rapport d'activité du CIH de 1993, p : 63. L'augmentation de 1994 s'est faite par incorporation des réserves.

20- Si on considère la Banque Centrale Populaire (BCP) comme institution publique, la part de l'Etat dans le total des actions va alors se renforcer légèrement.

La part du capital, détenue par les institutions privées n'a pas connu de changement important sauf pour la Compagnie d'Assurance AL AMANE qui a renforcé sa position passant de 6 % en 1994 à 13,04 % en 1998 ⁽²¹⁾.

B- Les activités de crédit du CIH

Avant d'analyser l'activité proprement dite de prêt du CIH, il convient de la situer par rapport à l'ensemble du système bancaire et des sociétés de financement.

Tableau n° 1-2 :

Encours des crédits de Banques et Sociétés de financement (En Millions de DH) .

| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2001 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| - Total des crédits des banques (A) | 141.677 | 151.203 | 167.602 | 183.531 | 208.026 |
| dont crédits à l'habitat (A1) | 20.907 | 22.083 | 24.156 | 25.995 | 30.836 |
| - Total des crédits des sociétés de financement (B) | 12.750 | 16.941 | 21.605 | 25.489 | 31.891 |
| dont crédits à l'immobilier (B1) | 441 | 734 | 1.078 | 1.234 | 1.209 |
| - Total de crédits Banques + sociétés de financement (A+B) | 154.427 | 168.144 | 189.207 | 209.020 | 239.917 |
| dont total crédits à l'habitat et à l'immobilier (A1 + B1) | 21.348 | 22.817 | 25.234 | 27.229 | 32.045 |
| <u>A1 + B1</u> | 13,82 % | 13,56 % | 13,33 % | 13,02% | 13,35% |
| A + B | | | | | |

Source : Rapports BAM et CIH

Le tableau précédent nous donne une idée synthétique sur l'activité de prêt des banques et des sociétés de financement au Maroc. Il en ressort plusieurs idées importantes :

- * Le total de l'encours des crédits des banques, c'est à dire, les crédits à court terme, les crédits à moyen et long terme, les créances non classées et les créances en souffrance est passé de 141.677 Millions de DH en 1996 à

21- L'Assurance AL AMANE deviendra AXA AL AMANE en 1998.

208.026 Millions de DH en 2001, soit une augmentation de 47.5% en six années.

L'encours des crédits à l'habitat par rapport aux crédits totaux des banques est passé de 20.907 Millions de DH en 1996 à 30.836 Millions de DH en 2001, soit une progression identique à la progression générale des crédits des banques.

* Le total des crédits des sociétés de financement⁽²²⁾ est passé de 12.750 Millions de DH en 1996 à 31.891 Millions de DH en 2001, soit une progression de 69,45% en six ans. Les crédits à l'immobilier octroyés par les sociétés de financement sont passés de 441 Millions de DH en 1996 à 1.209 Millions de DH en 2001, soit 2,7 fois le montant de 1996⁽²³⁾. D'ailleurs, les crédits à l'immobilier octroyés par les sociétés de financement passeront de 3,45% de leurs crédits en 1996 à 4,98% en 1998. Cette tendance se renforcera pour les raisons suivantes :

- La faible progression en termes relatifs des crédits immobiliers du CIH.
- L'intérêt de plus en plus manifesté par certaines sociétés de financement à financer les activités de l'habitat, surtout après la généralisation de la procédure de l'agrément.

* Le total des crédits des banques et des sociétés de financement a crû de 55,35% en six années passant de 154.427 Millions de DH en 1996 à 239.917 Millions de DH en 2001. Les prêts totaux à l'immobilier et l'habitat des banques et sociétés de financement se sont stabilisés autour de 13 % pour les trois années.

22- Nous retenons la distinction opérée par la loi bancaire du 06 juillet 1993 et qui distingue deux catégories d'établissements de crédit :

- Les banques, autorisées à effectuer toutes les opérations relatives à leur activité et peuvent aussi recevoir du public des fonds à vue ou d'un terme inférieur ou égal à deux ans.
- Les sociétés de financement qui ne peuvent recueillir que des dépôts d'un terme supérieur à deux ans.

23- On reviendra sur le développement des crédits à l'habitat autres que ceux du CIH ou de la BCP.

D'une manière générale, malgré l'importante progression des crédits octroyés par les banques et les sociétés de financement, les crédits à l'habitat ont crû lentement, traduisant une morosité dans le financement de l'activité immobilière dans son ensemble. Cela est confirmé par le nombre d'autorisations de construire attribuées pendant cette période stagnant autour de 39.000 autorisations (39.160 en 1996, 38.713 en 1997 et 39.100 en 1999).

Le tableau suivant nous montre l'évolution des encours de crédit à l'Habitat du CIH de 1996 à 1999.

Tableau n° 1-3 :

Encours des crédits du CIH à l'Habitat (en Millions de DH).

| Années | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Encours des crédits | 9852 | 11.041 | 11.851 | 12.094 | 11.538 |

Source : Habitat en chiffres 1999, p. 51.

Tableau n° 1-4 :

***Evolution des crédits approuvés par le CIH
Pour le secteur immobilier en Millions de DH.***

| | Secteur Immobilier | | | Tourisme | Autres | Crédits approuvés |
|------|--------------------|-----------|-----------|----------|--------|-------------------|
| | dont | accession | promotion | | | |
| 1986 | 67 % | 57 % | 43 % | 32, | 1 | 2.371 |
| 1987 | 68 % | 53 % | 47 % | 30 | 2 | 2.136 |
| 1988 | 54 % | 51 % | 49 % | 43 | 3 | 3.720 |
| 1989 | 63 % | 41 % | 59 % | 30 | 7 | 4.390 |
| 1990 | 56 % | 37 % | 63 % | 30 | 14 | 5.192 |
| 1991 | 75 % | 37 % | 63 % | 03 | 22 | 3.298 |
| 1992 | 62 % | 31 % | 69 % | 22 | 15 | 2.981 |
| 1993 | 76 % | 44 % | 56 % | 08 | 16 | 2.535 |
| 1994 | 73 % | 38 % | 62 % | 10 | 17 | 3.781 |
| 1995 | 75 % | 35 % | 63 % | 02 | 23 | 4.204 |
| 1996 | 73 % | 28 % | 72 % | 01 | 26 | 5.711 |
| 1997 | 77 % | 45 % | 55 % | 03 | 20 | 5.027 |
| 1998 | 83,17 % | 68 % | 32 % | 0,4 | 16,34 | 4.187 |

Source : Rapports BAM, 1997 - 1998

Et "Etude relative aux aspects financiers et fiscaux.»

Ministère de l'Habitat, 1997

Le tableau 1-6 donne une idée générale sur l'évolution des crédits approuvés par le CIH et aussi sur leur répartition par secteur d'activité.

Concernant les crédits approuvés en Millions de DH, une évolution en dents de scie est constatée témoignant de l'absence d'une stratégie d'octroi de crédits de la part du CIH. En effet, les crédits approuvés sont passés de 2.731 Millions de DH en 1986, à un maximum de 5.711 Millions de DH en 1996 pour une descendre à 3.349 Millions de DH en 2000. Si la progression est faible en valeur nominale, elle le sera encore plus en valeur réelle.

Tableau n° 1-5 :**Total des prêts en accession (en Milliers de DH)**

| | Régime Général | | | Régime Spécial | | | Total Accession | | |
|------|----------------|-------|--------------|----------------|-------|--------------|-----------------|--------|--------------|
| | NP | NL | Crédits App. | NP | NL | Crédits App. | NP | NL | Crédits App. |
| 1987 | 5.279 | 6.559 | 580.730 | 3.108 | 3.108 | 156.392 | 8.397 | 9.667 | 737.122 |
| 1988 | 7.532 | 8.917 | 907.123 | 1.818 | 1.818 | 118.136 | 9.350 | 10.735 | 1.025.259 |
| 1989 | 6.997 | 7.806 | 962.317 | 2.282 | 2.282 | 175.262 | 9.279 | 10.088 | 1.137.579 |
| 1990 | 6.241 | 7.530 | 933.821 | 2.009 | 2.009 | 133.290 | 8.250 | 9.539 | 1.067.111 |
| 1991 | 5.124 | 5.873 | 824.540 | 1.167 | 1.167 | 85.985 | 6.291 | 7.040 | 911.525 |
| 1992 | 2.281 | 2.730 | 471.359 | 1.497 | 1.497 | 105.498 | 3.778 | 4.227 | 576.857 |
| 1993 | 3.471 | 3.935 | 696.585 | 1.802 | 1.802 | 151.930 | 5.283 | 5.737 | 848.515 |
| 1994 | 4.116 | 4.662 | 917.968 | 1.484 | 1.484 | 127.511 | 5.600 | 6.146 | 1.045.479 |
| 1995 | 4.961 | 5.490 | 1.480.228 | 18.12 | 18.12 | 130.144 | 6.773 | 7.302 | 1.178.342 |
| 1996 | 4.650 | 5.168 | 1.011.098 | 1.368 | 1.368 | 146.049 | 6.018 | 6.536 | 1.157.147 |
| 1997 | 5.602 | 6.293 | 1.213.647 | 5.464 | 5.464 | 551.279 | 11.066 | 11.757 | 1.764.926 |
| 1998 | | | 1.322.875 | | | 954.000 | 12.991 | 13.627 | 2.276.875 |
| 1999 | | | 1.428.301 | | | 1440090 | | | 2.868.391 |

Source : Rapports annuels CIH

En terme de crédits approuvés, on constate que ceux-ci sont passés de 737.122 Milliers de DH en 1987 à 1.764.926 Milliers de DH en 1997 et 1.157.147 Milliers de DH en 1996, ce qui constitue à peine une augmentation de 57 % entre 1987 et 1996. La croissance très importante réalisée en 1997 de 52,5 % est une exception et s'explique essentiellement par la première livraison du programme des 200.000 logements. En 1999, ces crédits atteindront 2.868.391 Milliers de DH pour baisser à 2.409.449 Milliers de DH en 2000.

Si on tient compte de l'inflation en général et de la croissance des prix dans l'immobilier en particulier (prix des matériaux de construction, du foncier ...), on peut dire qu'il y a même eu régression constante des crédits en accession à la propriété.

Répartie en "Régime Général" et "Régime Spécial", c'est l'accession en régime spécial qui a connu la plus forte baisse en termes de logements passant de 3.108

logements en 1987 à 1.368 en 1996 et 5.464 logements en 1997, contre 6.559 logements en 1987 et 5.168 logements en 1996 et 6.293 logements en 1997 pour le régime général.

En termes de crédits approuvés, la baisse est nette pour le "Régime Spécial" puisque les crédits sont passés de 156.392 Millions de DH en 1987 à 146.049 Millions de DH en 1996 pour remonter à 551.279 Millions de DH en 1997. Une tendance à la hausse se confirmera en 1999 puisque ces prêts atteindront 1.440.090 Millions de DH pour baisser à 1.081.121 Millions de DH en 2000.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau n° 1-6 :**Les prêts approuvés par le CIH par activités (Millions de DH)**

| | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Accession à la propriété | 737 | 1025 | 1137 | 1067 | 910 | 576 | 848 | 1045 | 1178 | 1157 | 1764 | 2277 | 2868 |
| - R.G | 581 | 907 | 962 | 934 | 824 | 471 | 696 | 918 | 1048 | 1011 | 1213 | 1431 | |
| - R.S. | 156 | 118 | 175 | 133 | 86 | 105 | 152 | 127 | 130 | 146 | 551 | 954 | |
| - HBM - CIH | 108 | 97 | 121 | 77 | 54 | 55 | 100 | 83 | 90 | 96 | 471 | | |
| - HBM - BCP | 48 | 21 | 54 | 56 | 32 | 50 | 52 | 44 | 40 | 50 | 80 | | |
| Promotion Immobilière | 659 | 1001 | 1652 | 1858 | 1569 | 1279 | 1075 | 1728 | 1987 | 3015 | 2100 | 1097 | 833 |
| - Préfinancement | 624 | 896 | 1566 | 1635 | 1364 | 1260 | 1011 | 1633 | 1909 | 2898 | 1909 | 988 | |
| + Public | 178 | 347 | 605 | 539 | - | 811 | 456 | 653 | 878 | 1479 | 544 | | |
| + Privé | 446 | 549 | 961 | 1096 | - | 449 | 555 | 980 | 1031 | 1419 | 1365 | | |
| - Viabilité des terrains | - | 90 | 75 | 205 | 188 | 16 | 62 | 82 | 72 | 105 | 182 | 109 | |
| - Location | 35 | 15 | 11 | 18 | 17 | 3 | 2 | 3 | 6 | 12 | 9 | 0,2 | |
| Secteur Touristique | 641 | 992 | 670 | 829 | 99 | 683 | 201 | 376 | 105 | 62 | 128 | 17 | 6 |
| Autres | 542 | 702 | 931 | 1438 | 720 | 443 | 411 | 632 | 934 | 1477 | 1035 | 796 | 347 |
| Total | 2.136 | 3.720 | 4.390 | 5.192 | 3.298 | 2.981 | 2.535 | 3.781 | 4.204 | 5.711 | 5.027 | 4.187 | 4094 |

Source : Rapports annuels C.I.H.

La répartition des crédits par secteur traduit des changements d'orientation majeurs. En effet, on constate que la part des prêts à l'immobilier se renforce puisqu'elle est passée de 67 % du total des prêts approuvés en 1986 à 77 % en 1997 et 83,17 % en 1998⁽²⁴⁾.

B-1- Les crédits à l'immobilier.

Une des grandes missions confiées au CIH est le financement de l'immobilier en général et de l'habitat en particulier.

24- Voir rapports C.I.H.

b-1.1- La contraction des prêts à l'immobilier

La lecture du tableau 1-4 nous permet de voir que dans le total des prêts approuvés par le CIH, les prêts à l'immobilier sont passés de 67 % en 1986 pour descendre à 62 % en 1992 et remonter jusqu'à atteindre un maximum de 83,17 % en 1998. Cette situation s'explique par :

- La contraction plus que proportionnelle des prêts à la promotion et aussi des autres prêts (tourisme, autres) accordés par le CIH.
- La contraction des prêts totaux accordés par le CIH (-23 % entre 1996 et 1998).

Tableau n° 1-7 :

Totaux des prêts approuvés(en Millions de DH) .

| | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 |
|-------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Accession | 1025 | 1137 | 1067 | 910 | 576 | 848 | 1045 | 1178 | 1157 | 1764 | 2385 |
| Promotion | 1001 | 1652 | 1858 | 1869 | 1279 | 1075 | 1728 | 1987 | 3015 | 2100 | 1097 |
| Total immobilier | 2026 | 2789 | 2925 | 2479 | 1855 | 1923 | 2773 | 3165 | 4172 | 3864 | 3482 |
| % immobilier | 54,14 | 63,5 | 56,33 | 75,1 | 62 | 76 | 73 | 75 | 73 | 77 | 83,16 |
| Tourisme | 992 | 829 | 829 | 99 | 683 | 201 | 376 | 105 | 62 | 128 | 17 |
| Autres | 702 | 931 | 1438 | 720 | 443 | 411 | 632 | 934 | 1477 | 1035 | 688 |
| Total Général | 3720 | 4390 | 5192 | 3298 | 2981 | 2535 | 3781 | 4204 | 5711 | 5027 | 4187 |

Source : Rapports d'activité du CIH
1998, p : 34.

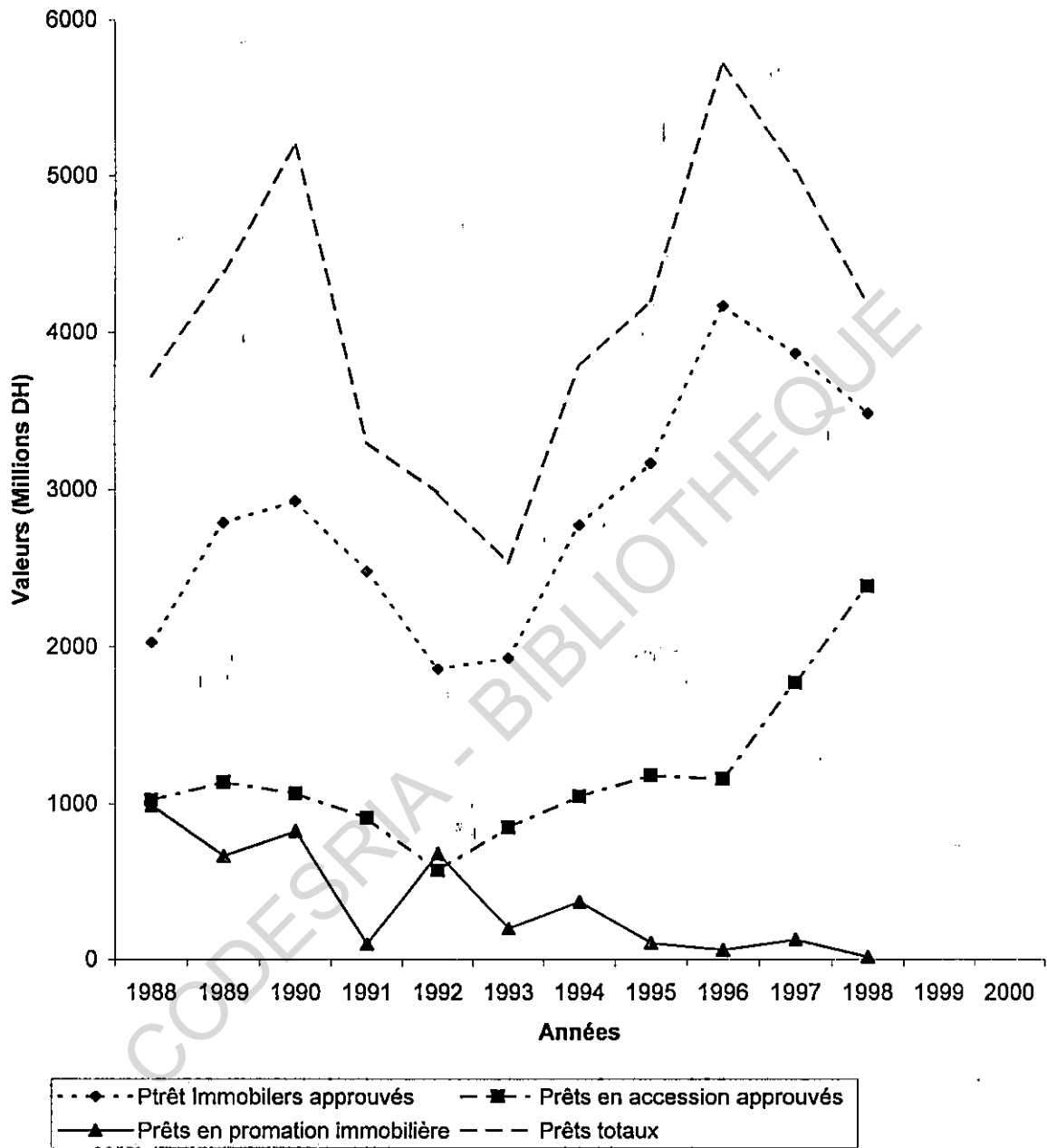
Les lignes 3 et 4 du tableau n° 1-7 nous montrent que les prêts immobiliers du CIH sont passés de 2026 Millions de DH en 1988 à un maximum de 4172 Millions de DH en 1996 pour descendre à 3482 Millions de DH en 1998, soit une part à peine supérieure de 72 % en 1998 par rapport à 1988. La baisse va se poursuivre en 1999 et 2000 puisque les crédits à l'immobilier tomberont respectivement à 3.701 Millions de DH et 3.084 Millions de DH.

En pourcentage du total des prêts approuvés par le CIH, les prêts à l'immobilier sont passés de 51,4 % en 1988 à 92,08 en 2000, traduisant encore une fois la contraction de l'activité des prêts de l'établissement.

Mais ces chiffres n'ont de véritable signification que s'ils sont rapportés aux besoins de la population en logements. (Voir chapitre IV) .

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Graphique n° 1-A : Evolution des prêts totaux et immobiliers du CIH



Selon le CIH, "l'activité du bâtiment demeure toujours dans une phase "d'hésitation" après la reprise annoncée en 1996. Cette situation résulte des effets conjugués de plusieurs facteurs, dont notamment l'érosion du pouvoir d'achat des ménages, la faible implication du système bancaire dans le financement de l'habitat, l'épuisement des réserves foncières dans les périmètres urbains, la léthargie du secteur locatif..."⁽²⁵⁾.

Mais ces facteurs avancés par la banque, bien qu'ils soient objectifs et structurels n'expliquent pas pourquoi il y a eu cette contraction importante des prêts en général et à l'immobilier en particulier, d'autant plus qu'une reprise importante des prêts a été constatée depuis les années 1992 et 1993 . Est-ce que ces facteurs avancés par le CIH n'avaient pas engendré leurs effets pendant les années de reprise ? Puisque encore une fois, ce sont des facteurs d'ordre structurel, leurs effets ne seraient donc pas ressentis uniquement en 1998 et les années suivantes mais même pendant les années antérieures.

Tableau n° 1-8 :

Statistiques relatives à l'habitat.

| | 1996 | 1997 | 1998 |
|--|---------|---------|-------|
| Nombre d'autorisations de construire | 39160 | 38713 | 39100 |
| Nombre de logements | 104787 | 81198 | 85467 |
| Ventes de ciment en tonnes (en millions de tonnes) | 6,5 | 7,1 | 7,1 |
| Nombre de transactions immobilières (taux de croissance) | + 4,2 % | - 2,7 % | + 7 % |

Source : Rapports d'activité du CIH

Tous les indicateurs du tableau 1-8 montrent certes qu'il y a stagnation ou "hésitation" du secteur du bâtiment en général et de l'habitat en particulier, mais ceci justifie-t-il ce retrait très important dans les activités des prêts à l'immobilier du CIH pendant ces dernières années, alors que les besoins de la population en acquisition de logements sont de plus en plus forts ?

On constate par exemple que le nombre d'autorisations de construire ne cesse de diminuer depuis 1998 ainsi que le nombre de logements construits.

b-1.2- Les raisons de la contraction des prêts à l'immobilier

Les facteurs structurels cités ci-haut par le CIH n'expliquent qu'en partie la chute du financement de l'immobilier par cette institution. Les principales raisons proviennent de la détérioration de la rentabilité de la banque suite à une politique laxiste et non rationnelle d'attribution des prêts tous secteurs confondus ⁽²⁶⁾.

En 1997, l'institution va adopter une nouvelle stratégie qui consistera en une plus grande rigueur dans l'affectation des prêts, et qui tournera autour de deux points :

- « La stratégie de croissance qui vise un accroissement modéré de l'activité et du bilan de manière à réaliser un développement équilibré tout en étant diversifié en termes de secteur d'activité et de durée des engagements, ce qui donnera lieu à une forte progression du produit net bancaire ⁽²⁷⁾.
- L'amélioration substantielle de la productivité globale et de la rentabilité d'exploitation financière. Cette amélioration sera recherchée de manière plus que proportionnelle à la croissance de l'activité. les objectifs visés à ce niveau sont :
 - accroissement du produit net bancaire et de la rentabilité.
 - baisse du rapport "charges sur produits nets bancaires"
 - renforcement de la rentabilité des fonds propres ».

La nouvelle orientation est donc claire : elle vise à ralentir l'activité des prêts pour augmenter la rentabilité défailante de l'institution ⁽²⁸⁾

En fait, le ralentissement de l'activité va concerner tous les prêts octroyés à l'immobilier, que ce soit les prêts à l'accession ou à la promotion.

26- On montrera plus loin que les activités de prêts liés par exemple au tourisme pendant les années 80 et le début des années 90 n'avaient pas répondu à des critères rationnels du risque et leur non recouvrement va pénaliser les activités de prêts à l'immobilier relatifs surtout à l'accession.

27- Rapport CIH 1998

28- Rapport d'activité du CIH, 1997, p: 50.

b-1.3- Les prêts à l'accession

Selon la terminologie employée dans les rapports d'activité du CIH, l'accession au logement a une double signification : construction et acquisition.

Dans le cadre du décret royal du 17 décembre 1968 et ses amendements ultérieurs, on peut faire ressortir avec les prêts destinés aux coopératives d'habitations deux régimes dans les prêts en accession à la propriété :

- Le régime général.
- Le régime spécial.

Les dispositions relatives au régime général et qui concernent les prêts à la construction et à l'acquisition de logements sont les suivantes :

- Ces prêts doivent être destinés à l'habitation personnelle et leur valeur immobilière totale (VIT), ne doit pas dépasser 300.000 DH (350.000 DH depuis octobre 1995) .
- Ces prêts ne peuvent dépasser 75 % de la VIT.
- La VIT comprend le terrain, la construction proprement dite à laquelle on rajoute les coûts des branchements aux services, les frais d'acte, taxes et honoraires, les intérêts intérimaires et la prime d'assurance. En outre, la valeur du terrain est plafonnée à 30.000 DH (50.000 DH depuis Octobre 1995) .
- Des ristournes d'intérêt de 2 % sont accordées pour l'acquisition de logements neufs destinés à la résidence personnelle pendant toute la durée du prêt. Elles peuvent être accordées pour la construction de logements neufs destinés à la location, si les logements sont agréés par le Ministère des Finances sur avis du Ministère de l'Habitat.
- L'exonération des droits d'enregistrement des actes de prêts et d'ouverture de crédits est accordée aux premiers acquéreurs de logements dans le cadre de programmes collectifs agréés par le Ministère des Finances. Ce dernier avantage est valable aussi au régime spécial.

- L'exonération de la TVA de 7 % sur les intérêts des prêts consentis par une institution agréée pour la construction de logements d'une VIT inférieure à 500.000 DH.

Pour ce qui est du régime spécial, celui-ci concerne les prêts à la construction et à l'acquisition de logements économiques.

- La superficie maximale du logement ne peut dépasser 100 m².
- La VIT maximale ne peut dépasser 150.000 DH (200.000 DH depuis octobre 1995).
- La valeur maximale du terrain ne peut dépasser 20.000 DH (30.000 DH depuis octobre 1995).
- Le revenu des emprunteurs ne peut dépasser 3000 DH par mois (3600 depuis octobre 1995).
- Une ristourne de 6 % est accordée sur toute la durée du prêt.
- La quotité du prêt ne peut être supérieure à 90 % de la VIT.
- Les emprunteurs doivent justifier de revenus stables ou suffisants pour effectuer l'amortissement normal et régulier du prêt.
- En application des dispositions de la loi des finances de 1995, une exonération de la TVA sur la construction de logements économiques, dont la VIT et le prix de vente ne dépassent pas 200.000 DH.
- Réduction des droits d'enregistrement de 2,5 % à 1,25 % et réduction de 50 % de la taxe d'autorisation de construire.
- Exonération de la taxe urbaine pendant les cinq premières années après l'acquisition ou la construction. Cette mesure est valable aussi pour le régime général.

Tableau n° 1-9 :**Répartition des prêts en pourcentage (Millions de DH)**

| | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 |
|------------------------------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Accession à la propriété (A) | 1025 | 1137 | 1067 | 910 | 576 | 848 | 1045 | 1178 | 1157 | 1764 | 2276 |
| Promotion (B) | 1001 | 1652 | 1858 | 1569 | 1279 | 1075 | 1728 | 1987 | 3015 | 2100 | 1097 |
| Total immobilier (C) | 2026 | 2789 | 2925 | 2479 | 1855 | 1923 | 2773 | 3165 | 4172 | 3864 | 3373 |
| Total prêts (D) | 3101 | 3720 | 4363 | 3307 | 2983 | 2537 | 3785 | 4205 | 5711 | 5026 | 4187 |
| A/C | 50,5 | 40,7 | 36,4 | 36,7 | 30,0 | 44,0 | 37,6 | 37,2 | 27,7 | 45,6 | 67,4 |
| A/D | 33,0 | 30,5 | 24,4 | 27,5 | 19,3 | 28,4 | 27,6 | 28,0 | 20,2 | 35,0 | 54,3 |
| B/C | 49,5 | 59,3 | 63,6 | 63,3 | 69,0 | 56,0 | 62,4 | 62,8 | 72,3 | 54,4 | 32,6 |
| B/D | 32,27 | 44,4 | 42,58 | 47,4 | 42,87 | 42,37 | 45,65 | 47,25 | 52,79 | 41,78 | 26,7 |

Source : Rapports d'activité du CIH

Le graphique n°1- A nous permet de déterminer trois phases dans l'évolution des prêts en accession à la propriété :

- Une phase de décroissance entre 1988 et 1992 (voir rapports du CIH), avec une nette diminution à partir de 1990. D'ailleurs, le nombre de prêts à l'accession est passé de 8250 prêts en 1990 à 6295 en 1991, et de 1057 Millions de DH à 910 Millions de DH pour les crédits en accession approuvés, tandis que les crédits débloqués sont passés de 991 Millions de DH à 834 Millions de DH pour les mêmes périodes ⁽²⁹⁾.

Dans l'ensemble pour 1992, la même tendance à la baisse sera observée en ce qui concerne l'accession à la propriété. Les nombres de prêts vont diminuer de 40 % par rapport à 1991, les crédits approuvés de 37 % et les crédits débloqués de 28 %⁽³⁰⁾.

29-L'année 1991 a vu "un accroissement massif des crédits à la clientèle octroyés par les banques et renchérissement correctif du coût de l'argent au jour le jour"; Ibid, p : 43.

D'une manière générale, l'année 1991 s'est traduite par une contraction générale des activités des prêts, que ce soit à l'immobilier ou au tourisme.

30-Consulter le rapport d'activité du CIH 1992, p : 40.

- Une phase de reprise entre 1993 et 1994. Pour 1993, le nombre de prêts a augmenté de 40 %, le nombre de logements de 36 %, les crédits approuvés de 47 % et les crédits débloqués de 36 %⁽³¹⁾.
- Une phase de ralentissement relatif entre 1994 et 1996, bien qu'en 1994 l'ensemble de prêts en accession approuvés a augmenté de 23 % et les crédits débloqués de 5 %⁽³²⁾.

Pour 1995, une légère augmentation des crédits approuvés et débloqués en accession a été constatée (respectivement + 13 % et + 16%)⁽³³⁾.

L'année 1996 va connaître une stagnation des prêts approuvés en accession (1178 Millions de DH en 1995 contre 1157 Millions de DH en 1996) alors que le nombre de prêts est passé de 6773 en 1995 à 6018 en 1996)⁽³⁴⁾ malgré le début de financement de la première tranche de l'opération des 200.000 logements.

- Une phase de croissance rapide en 1997 et 1998.

En 1997, les crédits approuvés en accession ont atteint 1,7 Milliard de DH contre 1,16 Milliard en 1996. Ce qui représente une augmentation de 52 %, alors que les déblocages se sont accrus de 29 %⁽³⁵⁾.

En 1998, les crédits approuvés ont augmenté de 29 % par rapport à 1997⁽³⁶⁾. Il faut aussi signaler que les prêts en accession du CIH vont atteindre un maximum de 2.868 Millions de DH en 1999, pour retomber à 2.409 Millions de DH en 2000.

De son côté, le tableau n° 1-6 nous permet de constater que sur l'ensemble des crédits immobiliers octroyés par le CIH, les prêts en accession ont reculé sérieusement pendant la deuxième moitié des années 80 et plus que la première moitié de la décennie 90 passant de 57 % des crédits immobiliers en 1986 à 28 % en 1996 pour remonter à 68 % en 1998.

31-Rapport d'activité du CIH 1993, p : 41.

32-Rapport d'activité du CIH 1994, p : 44.

33-Rapport d'activité du CIH 1995, p : 47.

34-Rapport d'activité du CIH 1996, p : 44.

35-Rapport d'activité du CIH 1997, p : 59.

36-Rapport d'activité du CIH 1998, p : 31.

Nous assistons depuis 1997 à un renversement de tendance : le CIH finance beaucoup plus l'acquisition que la promotion, contrairement aux années passées. Deux facteurs expliquent ce recentrage :

- L'opération de 200.000 logements dont la première tranche de 48.000 logements a été livrée et qui a nécessité l'octroi de prêts à l'acquisition.
- L'orientation restrictive du CIH consistant à "consolider les acquis" au détriment d'une stratégie d'expansion⁽³⁷⁾.

b-1.3.1- Les prêts en régime général

Si les prêts en accession du CIH ont connu une évolution en dents de scie, les prêts en régime général vont connaître une expansion importante et régulière depuis 1992.

- Avant cette date, les prêts en régime général sont passés de 962.317 Milliers de DH en 1989 à 471.359 Milliers de DH en 1992, soit une diminution de presque 51% entre les deux périodes.

Cette diminution des prêts en régime général est aussi perceptible en termes de logements financés puisque leur nombre est passé de 7806 logements en 1989 à 2730 logements en 1992⁽³⁸⁾.

Cette situation peut s'expliquer par un ensemble de facteurs :

- Phénomène de la sécheresse.
- Niveau très élevé des taux d'intérêts.
- Renchérissement du coût de la vie.
- Stagnation des salaires (et même leur diminution en valeurs réelles)
- Inadéquation entre niveau des revenus, coût de la vie et prix des logements
- Absence de communication ou d'agressivité commerciale du CIH
- Inadaptation du produit HBM aux besoins de la clientèle

37- Se référer au paragraphe consacré aux prêts à la promotion immobilière.

38-Voir tableau 1-7

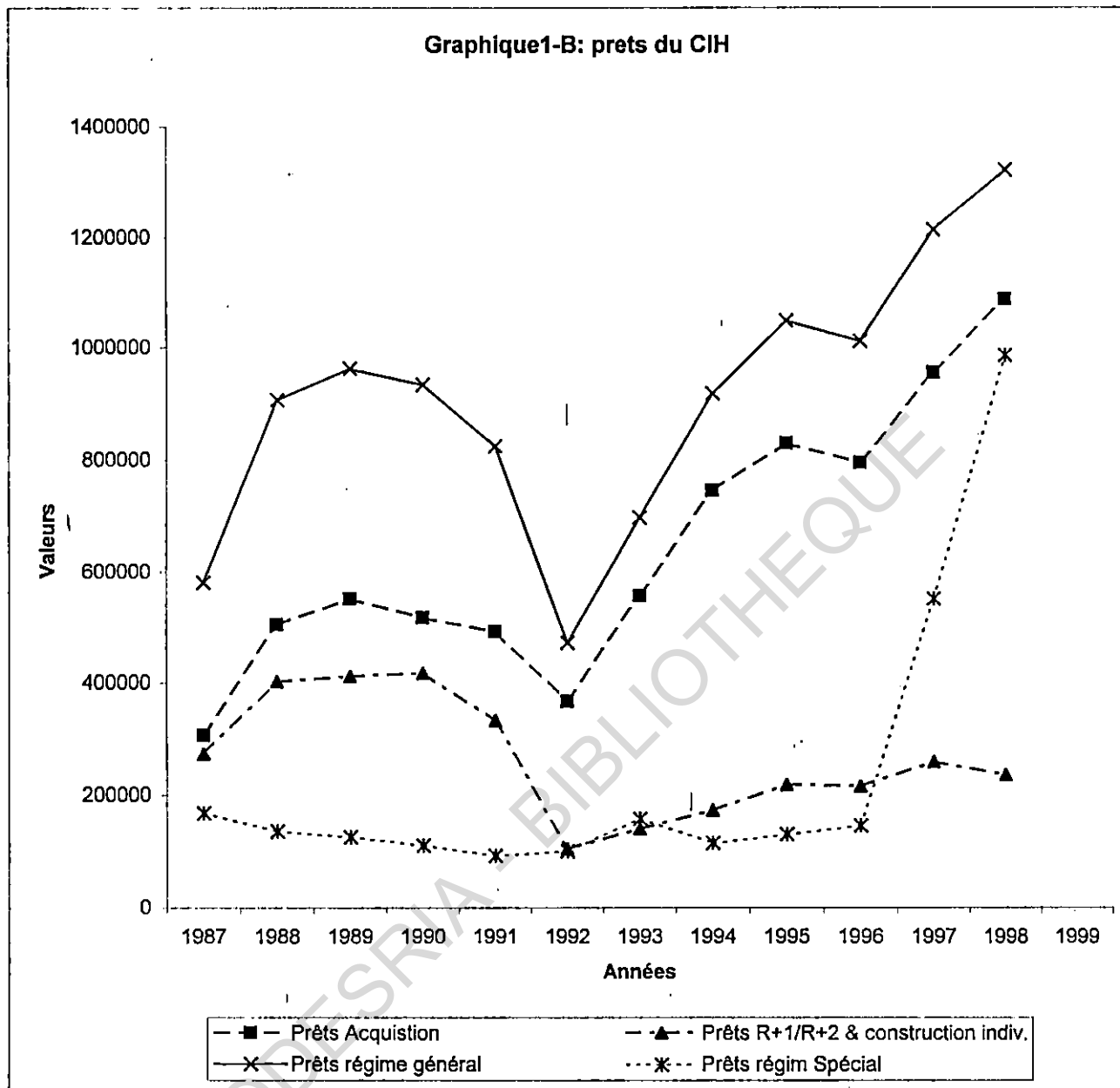
Tableau n° 1-10 :***Evolution des prêts en régime général (en Milliers de DH).***

| | Acquisition de logement | | | R+1/R+2 Constructions individuelles | | | Ensemble régime général | | |
|------|-------------------------|------|--------|--|------|--------|-------------------------|------|---------|
| | NP | NL | CA | NP | NL | CA | NP | NL | CA |
| 1987 | 2941 | 2941 | 306680 | 2788 | 4068 | 274050 | 5279 | 6559 | 580730 |
| 1988 | 3873 | 3879 | 504601 | 3659 | 5038 | 402522 | 7532 | 8917 | 907123 |
| 1989 | 3357 | 3357 | 550821 | 3640 | 4445 | 411496 | 6997 | 7806 | 962317 |
| 1990 | 2849 | 2849 | 516766 | 3392 | 4466 | 417055 | 6241 | 7530 | 933821 |
| 1991 | 2525 | 2525 | 491556 | 3599 | 3348 | 332985 | 5124 | 5873 | 824540 |
| 1992 | 1952 | 1929 | 366670 | 329 | 801 | 104689 | 2281 | 2730 | 471359 |
| 1993 | 2576 | 2572 | 556678 | 895 | 1363 | 139907 | 3471 | 3935 | 696585 |
| 1994 | 3147 | 3142 | 744738 | 969 | 1520 | 173230 | 4116 | 4662 | 917968 |
| 1995 | 3681 | 3672 | 829596 | 1280 | 1818 | 218632 | 4961 | 5490 | 1048228 |
| 1996 | 3456 | 3456 | 795275 | 1194 | 1712 | 215823 | 4650 | 5168 | 1011089 |
| 1997 | 4224 | 4211 | 954638 | 1378 | 2082 | 259009 | 5602 | 6293 | 1213647 |

Source : Rapport d'activité du CIH

CODESRIA - BIBLIOTHÈQUE

Graphique1-B: prêts du CIH



- A partir de 1992 et jusqu'en 1995, ces prêts vont atteindre 1.048.228 Milliers de DH, soit une multiplication par deux en trois années. Le nombre de logements financés est passé de 2730 logements en 1992 à 5490 logements en 1995
- A partir du deuxième semestre de 1993, le CIH a en effet pris un certain nombre de mesures pour relancer l'activité immobilière ⁽³⁹⁾ :
 - Amélioration des conditions d'octroi des prêts individuels par la diminution d'un point du taux de la majorité de ses prêts au logement individuel. En juillet 1993, les autorités monétaires vont réduire les taux d'intérêt, ce qui diminuera ces derniers de deux points entre 1992 et 1993 ⁽⁴⁰⁾ et atténuera sensiblement l'impact de l'application de la TVA aux opérations de prêts du CIH décidée en janvier 1992.
 - Etalement de la durée du prêt jusqu'à 20 ans pour les acquéreurs à faible revenu.
 - Communication grand public, opérée par le CIH afin de vulgariser ses produits et faire connaître les avantages consentis par les Pouvoirs Publics.
 - Encouragement des coopératives à l'accès du logement par la révision des méthodes d'évaluation.
 - Assistance et conseil à la clientèle.
- De 1995 à 1996, il va y avoir une légère diminution des prêts en régime général passant de 1.048.228 Milliers de DH à 1.011.098 Milliers de DH et de 5490 logements à 5168 logements. Selon le CIH, ce recul est en partie dû à l'effet d'annonce concernant le programme spécial des 200.000 logements et le relèvement de la VIT du HBM à 200.000 DH.

39- Consulter Rapport du CIH 1993, p: 37 et suivantes.

40- Ibid., p : 38.

- De 1996 à 1998, les prêts en régime général vont s'accroître et passer de 1.011.098 Milliers de DH à 1.322.501 Milliers de DH, soit une augmentation de 30 % en deux années. Malgré une légère reprise en 1999(+8%), la tendance à la baisse va se confirmer en 2000 (-7,5%).

A notre sens, au moins deux facteurs expliquent cette situation :

- La poursuite de la communication opérée par le CIH envers les différents segments de la clientèle.
- La poursuite de la baisse des taux d'intérêt initiée par BAM et enchaînée par les banques commerciales dont le CIH. En effet, il faut souligner que les plafonds appliqués aux taux débiteurs ont été abolis en février 1996⁽⁴¹⁾. Au début 1997, les banques vont diminuer leur taux de base de 0,25 point, suite à la réduction de 0,5 point des taux débiteurs de BAM en 1996. Il faut souligner que cette baisse des taux d'intérêt doit être interprétée par rapport aux années antérieures à 1996. En 1997, " les taux débiteurs n'ont pas connu de baisse significative, en dépit de la réduction du coût de refinancement des banques grâce à l'application, tout au long de l'année, d'une gestion souple de la liquidité bancaire qui a entraîné, au demeurant, un léger dépassement de la mesure monétaire fixée au début d'exercice⁽⁴²⁾. »

En 1998, les banques vont réduire leur taux de base de 0,50 à 1,25 point (les taux de base des crédits à long terme vont être ramenés de 11,25 % en 1996 à 9 % en 1998)⁽⁴³⁾.

41- Rapport Bank AL Maghrib, 1996, p: 91:

Cette mesure visait, selon les économistes de BAM à atteindre trois objectifs :

- Permettre la détermination du coût du crédit par les banques en fonction des critères objectifs de coûts des ressources et des risques encourus.
 - Faciliter l'accès au crédit bancaire à de nouveaux agents économiques.
 - Instaurer la concurrence à l'intérieur du système bancaire et par rapport au marché des capitaux.
- Mais cette libéralisation des taux débiteurs s'est traduite immédiatement par l'augmentation par les banques de leur taux de base au-delà du taux de référence de 8,5 % qui était fixé par BAM. Ces taux ont atteint jusqu'à 11,25 % en 1996 pour les prêts à long terme. Il faut ajouter à ces taux une prime de risque qui atteint un maximum de 4 points.

42-Rapport Bank AL Maghrib, 1997, p: 76.

43-Rapport Bank AL Maghrib, 1998, p: 88.

Mais pour ramener ces chiffres à leur juste proportion, il convient de les comparer avec les réalisations antérieures. Ainsi, le tableau suivant nous montre l'évolution des prêts au régime général du CIH depuis 1979.

Tableau n° 1-11 :

***Evolution du prêt en régime général en nombre et en valeur
(Milliers de DH).***

| | Nombre de prêts | Nombre de logement | VIT | Crédits accordés * | VIT/Nombre de logements |
|------|-----------------|--------------------|---------|--------------------|-------------------------|
| 1979 | 3435 | 5502 | 727360 | 334078 | 132199 |
| 1980 | 2557 | 3758 | 542049 | 252032 | 144238 |
| 1981 | 2665 | 4077 | 689842 | 307136 | 171410 |
| 1982 | 3618 | 5565 | 968392 | 422447 | 174014 |
| 1983 | 3362 | 5562 | 944028 | 402050 | 169728 |
| 1984 | 4124 | 5889 | 937200 | 446500 | 159144 |
| 1985 | 3924 | 5782 | 986600 | 488500 | 170633 |
| 1986 | 8555 | 9598 | 1320100 | 778600 | 137529 |

Source : Rapports annuels CIH

* NB : *Comprenant les crédits au locatif*

Nous constatons que les crédits accordés en régime général pendant la fin des années 70 et la première moitié des années 80 ont connu des variations relativement limitées puisque ceux-ci ont varié de 334.078 Milliers de DH en 1979 à 488.500 Milliers des DH en 1985. Ce n'est qu'en 1986 qu'un bond significatif a été fait puisque les crédits accordés ont atteint 778.600 Milliers de DH soit une progression de 73 % par rapport à 1985.

C'est par rapport au nombre de logements financés que la comparaison est la plus significative. En effet, le nombre de logements financés en régime général entre 1979 et 1985 a dépassé les 5.500 logements sauf pour 1980 et 1981. En 1986, il va même atteindre un record jamais atteint depuis de 9598 logements. Par contre, de 1987 à 1997, en l'espace de 10 années, le nombre de 5.500 logements a été dépassé 5

fois, alors que les besoins se sont accrûs de manière significative pendant cette période. Ceci démontre clairement l'insuffisance des crédits en régime général accordés par rapport aux années passées et aussi par rapport aux besoins de la population urbaine.

Jusqu'à présent, les prêts au régime général ont été pris dans leur globalité, néanmoins, il faudra analyser la répartition des prêts en régime général en "acquisition de logements" et en "R+1/R+2 et constructions individuelles.

b-1.3.1.a. les prêts en "acquisition logement

Les prêts en acquisition constituent un sous produits des prêts en régime général, eux-mêmes faisant partie des prêts en accession à la propriété. Ils concernent les individus ou les ménages voulant contracter un prêt afin d'acquérir un logement construit.

La figure n°1-B nous montre que les prêts en acquisition ont connu la même évolution que les prêts totaux en régime général. Si on analyse l'évolution de ces prêts à partir de 1989, on constate qu'après une phase de stagnation et même de déclin jusqu'en 1992, une phase de croissance va être amorcée jusqu'en 1998 puisque les prêts en acquisition vont passer de 366.670 Milliers de DH à 1.087.000 Milliers de DH en 1998 soit une multiplication par trois en huit années, avec une pause en 1996. Par contre, le nombre de logements financés en acquisition doit nous pousser à relativiser notre jugement, puisque ce nombre est passé de 3357 logements en 1989 à 4211 logements en 1997, soit à peine une augmentation de 25% entre ces deux périodes. Ceci traduit non seulement un décrochage entre financement du logement en acquisition et besoins, mais, pousse à constater l'augmentation très importante du prix des logements (foncier, matériaux de construction et autres frais et charges).

Le recul des prêts en acquisition constaté en 1996, par rapport à l'année précédente (795.275 Milliers de DH contre 829.596 de Milliers de DH contre 829.596), ainsi que celui des logements financés (3672 en 1995 contre 3456 en 1996) s'expliquent selon le CIH en partie par deux éléments :

- L'effet d'annonce concernant opération des 200.000 logements.
- Le relèvement de la VIT de l'HBM à 200.000 DH.

D'autre part, l'indicateur : prêts en acquisition / nombre de logements financés nous permet d'avoir une idée précise sur les montants des prêts en acquisition par logements accordés et nous permet aussi de mesurer l'effort de plus en plus grand nécessaire aux ménages acquéreurs de logements.

Tableau n° 1-12 :

Crédits en acquisition du CIH (en Milliers de DH)

| Années | Nombre de logements | Crédits approuvés | Crédits |
|--------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | | | nombre de logements |
| 1987 | 2491 | 306.680 | 123,10 |
| 1988 | 3879 | 504.601 | 130,08 |
| 1989 | 3357 | 550.821 | 164,08 |
| 1990 | 2849 | 516.766 | 181,38 |
| 1991 | 2525 | 491.556 | 194,67 |
| 1992 | 1929 | 366.670 | 190,08 |
| 1993 | 2572 | 556.678 | 216,43 |
| 1994 | 3142 | 744.738 | 237,02 |
| 1995 | 3672 | 829.596 | 225,92 |
| 1996 | 3456 | 795.275 | 230,11 |
| 1997 | 4211 | 954.638 | 226,70 |
| 1998 | ? | 1.087.000 | ? |

Source: Rapport d'activité du CIH

Le tableau précédent nous montre que le crédit en acquisition des logements est passé par deux grandes étapes :

- Une étape d'accroissement continu du crédit par logement entre 1987 et 1991 passant de 123.000 DH à 194.000 DH, soit une croissance de 57 % en quatre années. Deux facteurs peuvent expliquer cette situation :

- L'accroissement des prix des logements par les promoteurs immobiliers publics et privés face à une demande conséquente.
- Une demande se dirigeant vers les logements de semi-standing ou de standing.
- Une étape d'accroissement saccadée et plus faible des crédits en acquisition par logement puisque ceux-ci sont passés de 190.000 DH par logement en 1992 à 227.000 DH en 1997, soit à peine une croissance de 19 % pendant cette période. Un pic de 237.000 DH a été atteint en 1994. Dans l'ensemble, cette seconde phase s'est inscrite dans une conjoncture économique difficile (sécheresse, essoufflement des transferts des RME ...), mais avec un accroissement relativement important de l'offre de logements du CIH en acquisition. Cette conjonction de la crise économique et de l'agressivité commerciale du CIH explique en partie la limitation des crédits en acquisition par logement octroyés par le CIH.

b-1.3.1.b. les prêts en R+1/R+2 et constructions individuelles

Ces prêts peuvent être appréhendés de deux manières différentes :

- En termes de crédit approuvés.
- En termes de logements financés.
- * En termes de crédit approuvés, le graphique 2-C nous montre deux grands mouvements bien distincts :

Une phase de décroissance bien nette entre 1989 et 1992 où les crédits vont passer de 411.496 Milliers de DH à 104.689 Milliers de DH, soit une baisse de 293 % en l'espace de trois années.

Les raisons qui expliquent cette situation sont multiples :

- Baisse des projets de lotissement privés et surtout publics vu le rétrécissement des réserves foncières de l'Etat.
- Augmentation des taux d'intérêt débiteurs décidée par la Banque centrale et les autres banques commerciales.

- Renchérissement du coût du crédit avec l'application de la TVA aux opérations du prêt du CIH depuis janvier 1992.
- Sécheresse et son impact sur le pouvoir d'achat de la population.
- Désintérêt porté par le CIH au financement de l'accession en général par rapport au financement de la promotion, beaucoup plus rentable à ses yeux.

Une phase de reprise très timide à partir de 1993. Entre cette date et 1998, les prêts en R+1 / R+2 et constructions individuelles, sont passés de 139.907 Milliers de DH à 235.875 Milliers de DH, soit à peine un accroissement de 68 % en cinq années. Nous voyons que les performances de la fin des années 80 n'ont pas été atteintes alors que le nombre de ménages s'est accru considérablement. Malgré l'agressivité commerciale du CIH, ces activités de prêt traduisent la persistance d'une crise structurelle du financement de l'immobilier par la banque. La concurrence exercée par l'opération des 200.000 logements ainsi que la baisse des transferts et des investissements dans l'immobilier des RME peuvent contribuer à expliquer la faiblesse structurelle des crédits en R+1/ +2 et constructions individuelles. D'autre part, l'insuffisance de programmes de lotissements publics et privés dans l'axe Casablanca – Kenitra a probablement contribué à ralentir sérieusement la construction individuelle et en R+1 et R+2. (32)

- En termes de logements financés, le tableau n° 1.13 nous montre que ceux-ci sont passés de 4068 logements en 1987 à 2082 logements en 1997, soit une diminution de 124 % en dix années alors que les besoins se sont accrus fortement pendant cette période. Les chiffres parlent d'eux-mêmes ! Le financement des R+1 / R+2 et constructions individuelles sont en passe de devenir secondaires pour le CIH quand on sait l'importance de ce type de logements dans la résorption du chômage urbain à travers l'utilisation de la filière auto-promoteur.

Tableau n° 1-13 :

Crédits R+1/R+2 et constructions individuelles du CIH
(En Milliers de DH)

| Années | Nombre de logements | Crédits approuvés | Crédits |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | | | Nombre de logements |
| 1987 | 4068 | 274.050 | 67,34 |
| 1988 | 5038 | 402.522 | 79,89 |
| 1989 | 4449 | 411.496 | 92,49 |
| 1990 | 4466 | 417.055 | 93,38 |
| 1991 | 3348 | 332.985 | 99,45 |
| 1992 | 801 | 104.689 | 130,69 |
| 1993 | 1363 | 139.907 | 102,64 |
| 1994 | 1520 | 173.230 | 113,96 |
| 1995 | 1818 | 218.632 | 120,25 |
| 1996 | 1712 | 215.823 | 126,06 |
| 1997 | 2082 | 259.009 | 124,40 |

Source : Rapport d'activité du CIH

Le tableau précédent nous montre que les crédits, R+1/R+2 et constructions individuelles, rapportés au nombre de logements sont passés par une phase de croissance de ce ratio entre 1987 et 1992 puisque ce ratio est passé de 67.340 DH à 130.690 DH, et une seconde phase de ralentissement entre 1993 et 1997. La première phase traduit une forte demande de crédit en R+1/R+2 et constructions individuelles qui est la conséquence d'actions de lotissements importantes de la part des promoteurs publics, tandis que la seconde phase manifeste un rétrécissement de la demande.

La comparaison des nombres de logements entre acquisition et R+1/R+2 et en constructions individuelles financés par le CIH montre que ceux-ci dépassaient les logements en acquisition, alors que la tendance va s'inverser à partir de cette date puisque ces derniers deviendront supérieurs aux premiers. Ceci traduit un changement structurel de fond puisque les filières auto-promoteur et auto-constructeur vont connaître une crise importante de financement, dont le CIH semble

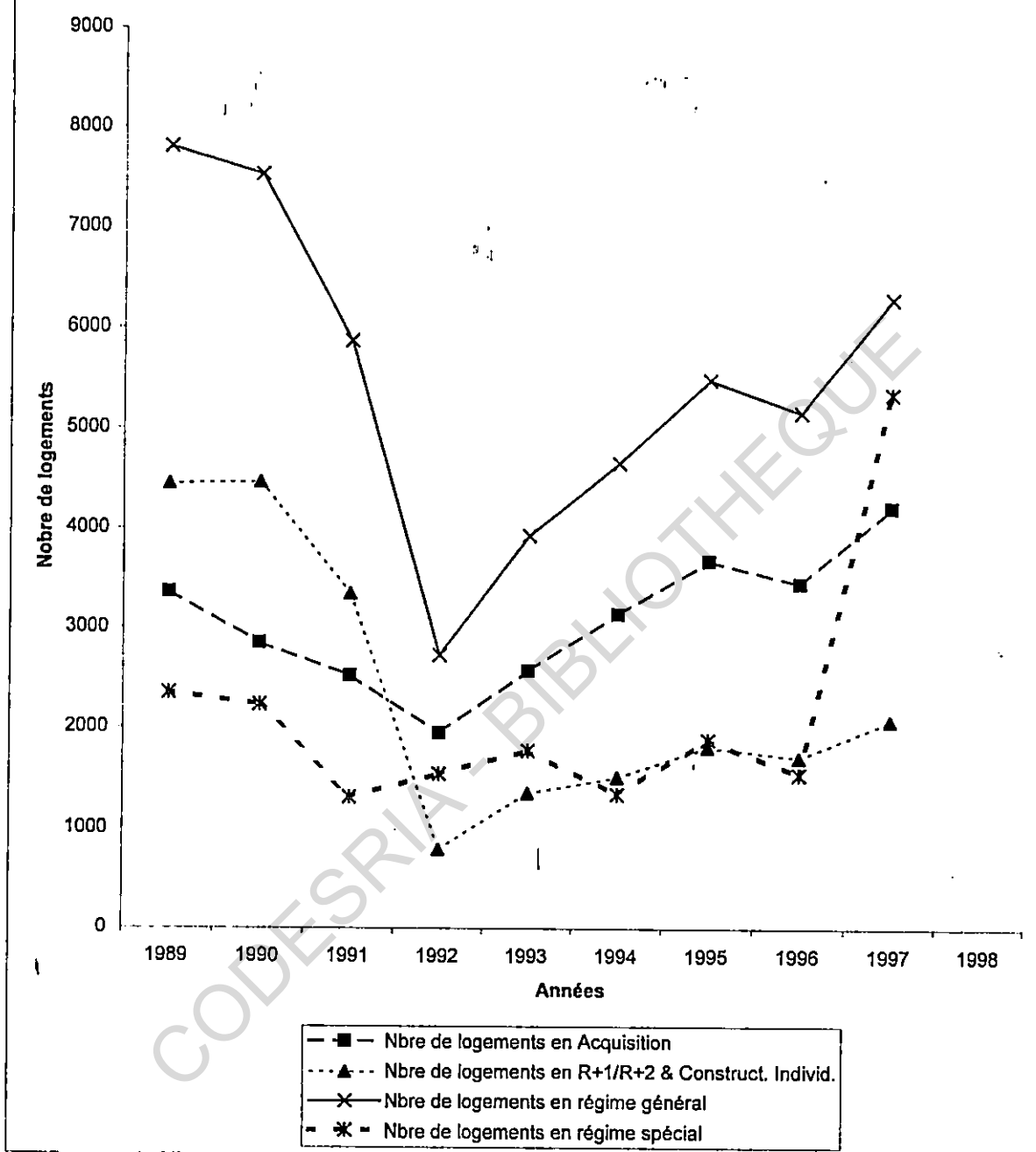
s'en accommoder, puisque aucune décision en faveur de ce segment n'a été prise par les responsables de la banque.

b-1.3.2. Les prêts en régime spécial

La figure 1-C montre clairement la faiblesse structurelle des crédits en régime spécial du CIH pendant la décennie 90. Ceux-ci n'ont pas dépassé les 200.000 Milliers de DH, sauf à partir de 1996 où un réel changement de cap va être amorcé avec le lancement de l'opération 200.000 logements en 1994 et dont les premières tranches ont été livrées à partir de 1997. Les prêts en régime spécial vont alors passer de 146.047 Milliers de DH en 1996 à 1.440090 Milliers de DH en 1999, pour redescendre à 1.081129 Milliers de DH en 2000.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Graphe 1-c : Nombre de logements en régime général et régime spécial



Les raisons de cette léthargie structurelle du financement en régime spécial du CIH sont nombreuses ; on peut en citer :

- Le ralentissement des programmes de résorption des bidonvilles et la lutte contre l'habitat clandestin.
- Le CIH s'oriente vers une clientèle à revenu régulier et élevé. Les statistiques montrent que les bénéficiaires des financements du CIH sont principalement des salariés (+ de 40 % des prêts) et les fonctionnaires (plus de 36 % des prêts)⁽⁴⁴⁾.
- Le CIH s'engage dans des prêts individuellement plus importants⁽⁴⁵⁾.
- Le CIH a financé de façon importante la promotion immobilière privée et de ce point de vue , a contribué à une redistribution dans le marché du logement où une production très importante de logements de standing s'était substituée à une production de logements populaires.
- Le CIH accorde des prêts ayant des durées de moins en moins élevées⁽⁴⁶⁾.

Les prêts en régime spécial sont attribués conjointement par le CIH et la BCP. Cette dernière bénéficie d'une délégation pour le compte du CIH vu qu'elle a un portefeuille clients potentiellement intéressés par ce type de produits⁽⁴⁷⁾.

En 1987, les crédits en régime spécial BCP ont représenté 48 Millions de DH sur un total de 156 Millions de DH, soit un pourcentage de 31 %n contre 80 Millions de DH en 1997, sur un total de 471 Millions de DH, soit à peine 14 %. Il est aussi intéressant de remarquer que si en 1987, les crédits en régime spécial BCP ont représenté 44 % des crédits en régime spécial CIH, ils ont représenté à peine 17 % en 1997⁽⁴⁸⁾. Ceci s'explique par le lancement de l'opération des 200.000 logements.

44 Consulter les statistiques des rapports du CIH de 1995,1996 et 1997.

45 Voir étude relative aux aspects financiers et fiscaux, op. cit. T1; p : 15.

46 Voir rapports CIH.

47 Ce sont particulièrement des clients résidents à l'étranger.

48 Malheureusement, le rapport d'activité du CIH de 1998 ne donne que des chiffres globaux, ce qui ne nous permet pas de ventiler ces chiffres en crédits HBM-CIH et crédits HBM-BCP.

b-1.3.3. L'opération des 200.000 logements :

Cette opération a été lancée en 1994, suite à un diagnostic fait par les hautes autorités de l'Etat où il a été constaté que "les charges locatives représentent près des deux tiers du revenu" ⁽⁴⁹⁾ des couches les moins favorisées. Il a été alors décidé d'établir un "premier programme pour la construction de 200.000 logements destinés, à des conditions très avantageuses, et avec le soutien de l'Etat, aux couches les moins favorisées" ⁽⁵⁰⁾

Ces logements sociaux doivent répondre à deux critères:

- ◆ Le prix de cession ne doit pas dépasser 200.000 DH.
- ◆ La surface de plancher ne doit pas excéder 100 m² de plancher.

Les Pouvoirs Publics ont alors désigné le CIH pour assurer le pilotage de cette opération. Deux fonctions vont être assurées par le CIH à cet effet, en plus de la mise en place d'un système d'information et de suivi de cette opération :

- ◆ Agréer les projets immobiliers répondant aux critères de l'habitat bon marché (HBM) ⁽⁵¹⁾
- ◆ Mobiliser les fonds nécessaires à cette opération en ce qui concerne le financement de la construction et de l'acquisition ⁽⁵²⁾.

b-1.3.3.a. Critères d'éligibilité d'un projet à l'agrément

L'agrément est octroyé par un comité qui exige quatre critères :

- ◆ Le terrain doit être immatriculé à la conservation foncière et permettra le financement des acquéreurs sur la base de titres fonciers individuels dont la création doit se faire une fois le programme agréé achevé.

⁴⁹ Discours du trône du 3 mars de 1994 de feu Sa Majesté Hassan II.

⁵⁰ Ibid

⁵¹ Habitat Bon Marché (HBM) est un logement économique défini par le décret royal du 17/12/68 et modifié plusieurs fois après. C'est un logement dont la VIT et la superficie ne doivent pas dépasser respectivement 200.000,00 Dh et 100 m² de plancher.

⁵² Le Trésor public prend en charge les ristournes de 6 points sur les intérêts facturés par le CIH aux acquéreurs.

- ◆ La commercialisation du projet doit être effective. Pour cela, des études de marché rigoureuses sont réalisées par le CIH dans les zones d'implantation des projets.
- ◆ La demande d'agrément doit être soumise au comité avant l'achèvement des travaux et en tout état de cause, avant la délivrance du permis d'habiter.
- ◆ Les logements doivent répondre à deux critères: $VIT \leq 200.000$ Dh, superficie maximum de 100 m^2 .

b- 1.3.3.b. Conditions de financement

Deux phases doivent être distinguées : une phase de préfinancement des promoteurs et une phase de post financement des acquéreurs.

a- Phase de préfinancement :

Toutes les banques commerciales qui le désirent ont la possibilité de participer au financement direct des promoteurs.

Les bénéficiaires sont tout promoteur public ou privé, personne morale ou physique propriétaire d'un terrain immatriculé en son nom sur les livres de la conservation foncière et répondant aux critères des 200.000 logements.

Les avantages fiscaux en faveur des promoteurs sont de deux ordres :

- Exonération de la TVA sur les opérations de construction de logements à usage exclusif d'habitation dont la superficie couverte et la VIT, par unité de logement, n'excèdent pas respectivement 100 m^2 et 200.000 DH taxe comprise.
- Exonération de la taxe locale (autorisation de construire).

b- Phase de post financement des acquéreurs :

Le financement des prêts HBM est assuré par le CIH qui agit pour le compte de l'Etat en tant qu'organisme de crédit agréé⁽⁵³⁾.

Le bénéficiaire ne doit pas être propriétaire d'un logement. Il ne doit pas dépasser un revenu mensuel de 3.600 DH. Il doit justifier de revenus stables et doit

⁵³ En 1999, la procédure d'agrément a été généralisée à l'ensemble des banques commerciales.

être en mesure d'effectuer un apport personnel d'au moins 30.000 DH. Le logement doit être destiné à son habitation personnelle.

- La durée du prêt peut atteindre 25 ans.
- Le taux d'intérêt à la charge du bénéficiaire est de 6,5 %.

La quotité de financement peut atteindre 90 % de la VIT.

Les prêts consentis seront obligatoirement garantis par une hypothèque de 1^{er} rang.

Les avantages consentis en faveur des acquéreurs sont les suivants :

- Une ristourne de 6 points.
- Un taux réduit de 1,25 % au titre des droits d'enregistrement sur l'opération d'acquisition du logement.
- Enregistrement gratuit du contrat de prêt CIH.
- Exemption des droits perçus par la conservation foncière au titre de l'inscription de la garantie hypothécaire.
- Le prêt du CIH est exonéré de TVA.
- Les remboursements du prêt en principal et intérêts sont déductibles du revenu brut de l'emprunteur en ce qui concerne l'IGR.

En ce qui concerne la mobilisation des ressources nécessaires à la première tranche de cette opération (48.000 logements), le montant total s'élève à 6,3 Milliards de DH répartis comme suit :

| | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Contribution des banques | : | 3 Milliards de DH |
| CDG | : | 2,3 Milliards de DH |
| CIH | : | 1 Milliard de DH |

b-1.3.4. le nombre de logements financés en régime spécial

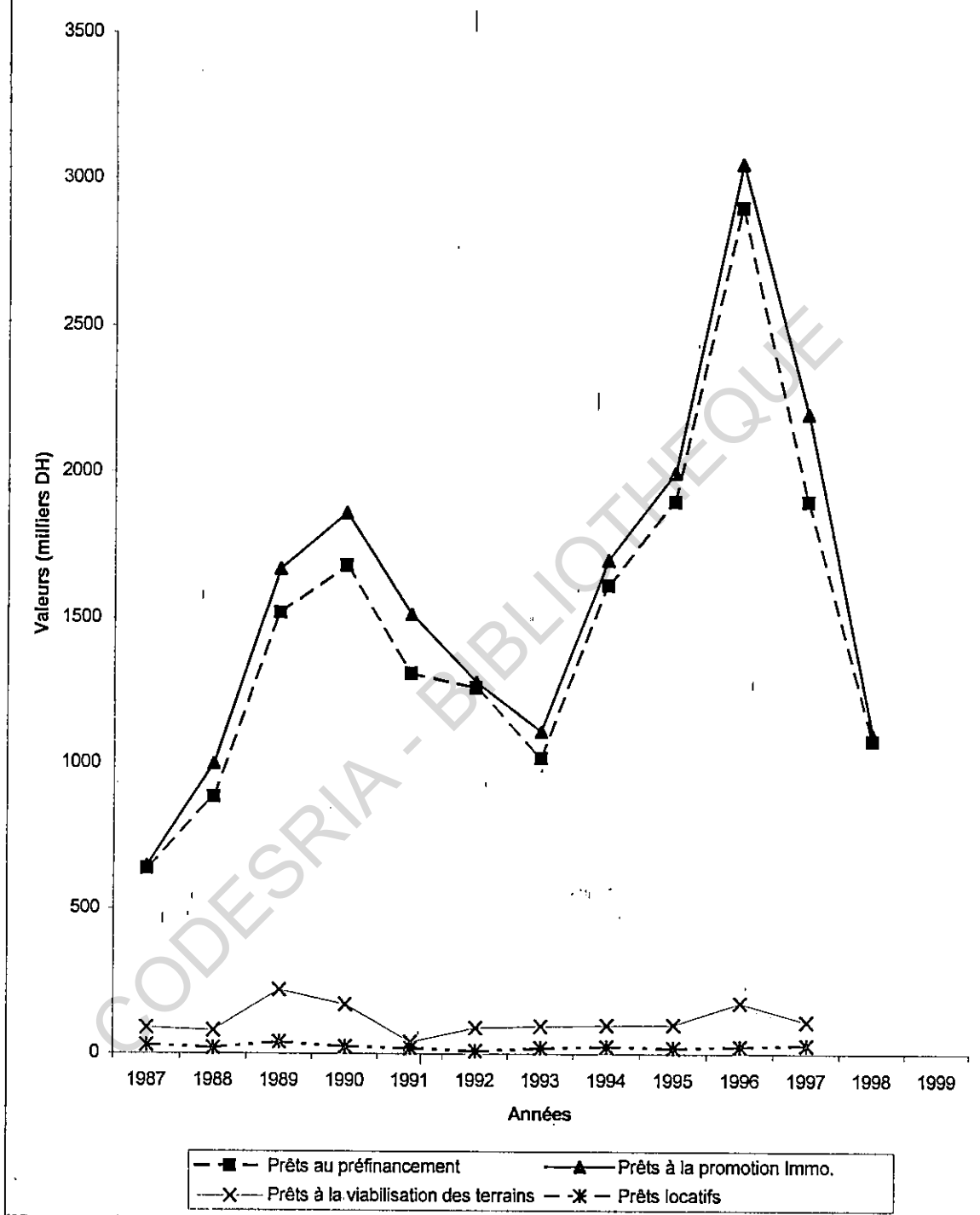
Le graphique n° 1-C nous montre que le nombre de logements en régime spécial a suivi pratiquement la même évolution que le montant des crédits approuvés en régime spécial par le CIH.

Dans l'ensemble et jusqu'en 1996, le nombre de logements en régime spécial est resté très faible avec un pic de 3108 logements en 1987. Ce chiffre diminuera pour atteindre 1497 logements en 1992 et dépassera pour la première fois le nombre de logements en R+1/R+2 et constructions individuelles. Ce chiffre va stagner jusqu'en 1996 et en 1997, il connaîtra une multiplication par 4 en raison de l'opération des 200.000 logements⁽⁵⁴⁾

Ainsi, le nombre de logements en régime spécial financés dépassera même le nombre de logements en acquisition.

54 Nous ne disposons pas de chiffres détaillés pour 1998 et années suivantes.

Graphique 1-D : Prêts à la promotion immobilière du CIH



B-1.4 Les prêts à la promotion

Ce produit a connu ses années de vaches grasses pendant une bonne période de la décennie 90. C'est un crédit accordé aux promoteurs immobiliers pour réaliser des opérations de lotissement de terrains et de construction de logements d'habitation et locatifs. Généralement, les quantum sont de 50 %, la durée de prêt est de 4 ans et le taux d'intérêt appliqué est celui en vigueur.

Le tableau 2-5 nous montre que la part des crédits à la promotion par rapport au total des prêts CIH a connu une forte croissance pendant la fin des années 80 puisqu'elle est passée de 33 % en 1988 à 48 % en 1991, avec un pic de 53 % en 1996. En 1998, cette part est retombée à 27 %, traduisant un changement d'orientation net dans l'octroi de prêt du CIH, au profit des crédits à l'accession. En valeurs absolues, les prêts à la promotion sont passés de 1001 Millions de DH en 1988 à 3015 Millions de DH en 1996 pour connaître une chute libre entre 1997 et 1998 puisqu'ils sont passés respectivement à 2100 Millions de DH et 1097 Millions de DH. La chute sera encore plus marquée en 1999 et 2000 puisque ces prêts atteindront respectivement à peine 833 Millions de DH et 675 Millions de DH.

Par rapport aux crédits immobiliers, les prêts à la promotion immobilière sont passés de 50 % en 1988 à 73 % en 1996 pour redescendre à 33 % en 1998.

La crise du logement (surtout de moyen et haut standing) et le risque important qu'elle fait courir à l'institution expliquent le recentrage de cette dernière sur les activités plus sécurisantes telles que les prêts à l'accession.

Le graphique 1-A montre que si les prêts totaux et les prêts immobiliers ont connu une baisse importante ces dernières années, celle des prêts à la promotion immobilière est encore plus importante au point où pour la première fois, pendant les années 90, en 1998, les prêts en accession ont dépassé les prêts à la promotion. Cette mutation structurelle du CIH doit être signalée, surtout à la veille du projet de privatisation de la banque.

Le graphique 1-D reflète l'existence de trois sous-produits de prêts à la promotion immobilière :

- Les prêts au préfinancement largement dominants.
- Les prêts à la viabilisation.
- Les prêts à l'habitat locatif.

La chute vertigineuse des prêts à la promotion immobilière constatée après 1997 s'explique exclusivement par celle des prêts au préfinancement dont l'évolution est intimement liée pour ce qui est du CIH.

Quatre moments peuvent être distingués quand on analyse la courbe des prêts à la promotion immobilière figurant sur le graphique 1.D

- Une période de croissance soutenue des prêts à la promotion immobilière entre 1987 et 1990 puisqu'ils sont passés de 659 Millions de DH à 1858 Millions de DH , soit presque une multiplication par 2,8 en l'espace de quatre années. Cette période a correspondu à une demande accrue du logement et au développement sans précédent des prêts à la promotion immobilière privée. Cette période va correspondre à l'amorce du développement du pôle financement - maîtrise d'ouvrage privée .

- Une période de décroissance importante entre 1991 et 1993 : les crédits à la promotion immobilière vont passer de 1568 Millions de DH à 1075 Millions de DH soit une baisse de 31,5 % en trois années s'expliquant entre autres par la sécheresse, les effets de la guerre du Golfe, un retour de tendance après une euphorie spéculative, et une baisse des transferts des RME ...

- Une période de reprise à partir de 1994 jusqu'à 1996. Comme on le verra en détail plus loin, cette reprise est tirée essentiellement par le développement des prêts en préfinancement alors que les prêts à la viabilisation et les prêts au locatif ont stagné pendant cette période.

Si pour 1994, la reprise s'explique par un regain de confiance des promoteurs dans l'activité après des années de baisse de l'activité, la reprise des années 95 et 96

est due au début de la concrétisation de l'opération des 200.000 logements avec des crédits de l'ordre de 775.000 Milliers de DH pour ce programme spécial en 1995 ⁽⁵⁵⁾.

La même tendance s'est confirmée pour 1996, dopée par la poursuite de l'opération des 200.000 logements. Dans ce cadre, 138 projets ont été financés pour la réalisation de 22.893 logements avec une enveloppe de près de 2 Milliards de DH ⁽⁵⁶⁾.

- Une période de reflux important à partir de 1997 et 1998. Encore une fois, cette baisse du financement de la promotion immobilière est due exclusivement à la baisse du préfinancement immobilier, laquelle s'explique par la baisse du préfinancement du programme national de l'opération des 200.000 logements ⁽⁵⁷⁾.

Avant d'analyser les composantes des prêts à la promotion immobilière, voyons d'abord en ce qui consiste cette activité et quelles sont ses spécificités pour le cas du Maroc.

b-1.4.1. Dynamique de la promotion immobilière au Maroc

Donnons d'abord une photographie de l'occupation du parc de logement par les ménages (selon le type de logement et le milieu de résidence).

⁵⁵ Voir rapport d'activité du CIH 1995, tableau p : 48.

⁵⁶ Rapport CIH 1996, p: 51.

⁵⁷ Pour 1997, le préfinancement des promoteurs pour le programme des 200.000 logements a été de 913 Millions de DH contre 1964 Millions de DH en 1996. Voir rapport CIH 1997 tableau n° 36 p : 71.

Tableau n° 1-14 :**Ménages (en %) selon le type de logements et le milieu de résidence**

| Type de logement | Urbain | Rural | Ensemble |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Villa / Niveau d'une villa | 2,8 | 0,1 | 1,6 |
| Appartement dans un immeuble | 9,0 | - | 5,2 |
| Maison marocaine traditionnelle | 14,2 | - | 8,2 |
| Maison marocaine moderne | 62,8 | 0,2 | 35,9 |
| Chambre dans un établissement | 0,5 | - | ,03 |
| Habitat sommaire (baraques et constructions assimilées) | 9,9 | 4,8 | 7,7 |
| Maison rurale en pisé, pierres sèches | - | 67,3 | 28,8 |
| Maison rurale en dur | - | 26,4 | 11,4 |
| Autres | 0,8 | 1,0 | 0,9 |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Source : Enquête nationale sur les niveaux de vie des ménages 1998/1999
Direction de la statistique

On constate que pour ce qui est du milieu urbain, la plupart des ménages habitent en maison marocaine moderne (62,8 %) et en maison traditionnelle (14,2 %) alors que les ménages habitant des appartements dans des immeubles ne représentent que 9,0 % des ménages urbains. La situation qui ressort de ce tableau appelle d'autres observations :

- Puisque la plupart des ménages résident dans une maison marocaine (77 %), ceci traduit la domination de la filière d'auto-promotion et d'auto-construction au détriment de la promotion immobilière.
- Ce tableau reflète plus ou moins la situation du parc du logement du pays si on suppose que tous les logements construits sont habités.

b-1.4.1.a. La promotion immobilière (P.I) dans la littérature économique

L'auteur qui semble avoir fait le point sur la question est C. Topalov⁽⁵⁸⁾. De plus en plus, la promotion immobilière "devient une activité principale, autrement dit, une profession"⁽⁵⁹⁾.

Topalov propose une définition économique du promoteur immobilier : "nous définirons le promoteur immobilier comme un agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise logement"⁽⁶⁰⁾

Pour réaliser un ouvrage, le promoteur immobilier doit assurer plusieurs tâches disparates allant de l'acquisition du terrain, de la mobilisation des fonds au lancement des travaux et à la commercialisation du produit final. Pour Topalov, la production capitaliste du logement (PCL) est conditionnée par une organisation capitaliste de la production dans le bâtiment.

Selon lui, deux éléments vont limiter la PCL.

- " - La période de rotation du capital dans la PCL est très longue tant dans le procès de production que dans le procès de circulation.
- Le capital industriel ne maîtrise pas la principale condition de sa reproduction élargie, le sol-support"⁽⁶¹⁾.

Puisqu'il y a séparation entre capital industriel et propriété foncière, Topalov sera amené à distinguer trois périodes dans la production du logement :

Période 1 : avant la domination capitaliste

Usager = propriétaire foncier = préfinanceur.

Période 2 : correspondant au rentier immobilier.

58 Cf. C. Topalov "les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production du logement en France, éd. Mouton, Paris la Haye 1973

59 Ph. Jestaz, Ph. Malinvaud, "droit de promotion immobilière" Dalloz, Paris 1980, 2^{ème} éd. P30 cité par M. Ben Bouchaib in « la promotion immobilière privée au Maroc » - thèse d'Etat - Université Mohammed V Rabat, déc. 1991

60 C. Topalov "les promoteurs immobiliers...." op. cit. p15

61 A. Lipietz "Le tribut foncier urbain" F. Maspero, Paris 1974, p : 56.

Usager ≠ propriétaire foncier = préfinanceur.

La bourgeoisie, (surtout petite), a placé son épargne dans les immeubles de rapport.

Période 3 : apparition du promoteur proprement dit.

Usager ≠ propriétaire foncier ≠ préfinanceur.

Durent cette phase, il faut disposer d'un capital important, qui sera le capital promotionnel ⁽⁶²⁾.

Devant les obstacles cités plus haut et face à l'importance du prix du logement, l'Etat va essayer de solvabiliser les acquéreurs et d'aider financièrement les promoteurs immobiliers.

Si l'objet de la P.I peut viser à la fois une production de logements destinés à l'acquisition ou à la location, Topalov note que "le caractère spécifique du capital [promotionnel] géré ... induit une orientation presque exclusive vers les opérations en accession à la propriété" ⁽⁶³⁾. C'est ce qui justifie souvent la présence d'une PI publique, où l'Etat, à travers ses entreprises publiques va essayer de produire un logement social. Il peut aussi intervenir en faveur des promoteurs immobiliers privés en augmentant leur profitabilité (par des exonérations fiscales par exemple). Concrètement, le système de la P.I fonctionne comme suit :

- C'est le système de la circulation élargie qui détermine le système de financement de la P.I (masse et forme des capitaux à investir).
- Le volume de logements commercialisables est fixé par la situation du marché à un moment donné.
- La stratégie des promoteurs immobiliers n'est établie qu'après ces deux étapes.

Ainsi donc, le système de financement immobilier va mettre à la disposition du système de P.I un ensemble de capitaux se composant des capitaux privés cherchant à se valoriser, des capitaux publics dont l'importance et la forme (HBM, ...) sont

⁶² C Topalov parle de capital commercial

⁶³ C. Topalov, "Les promoteurs" Op. cit, p: 43.

déterminées par la conjoncture politique, économique et sociale du pays, et enfin par l'épargne des ménages.

b.1.4.1.b- Spécificités de la P.I au Maroc

Au Maroc, la PI n'est pas l'apanage de sociétés structurées, mais uniquement de particuliers. Ces derniers représentent en 1991 environ 97 % des autorisations déposées par an et 94 % de l'ensemble des constructions effectivement réalisées ⁽⁶⁴⁾. Cette forme d'auto-promotion immobilière s'avère être une formule très compétitive par rapport à la P.I classique. Toutes les catégories socio-professionnelles (C.S.P) s'y adonnent : professions libérales, cadres et personnels administratifs qui réalisent presque un quart (22 %) de l'ensemble des projets, RME, (19 %) ...

Le tableau suivant nous montre les catégories de promoteurs en fonction des types de constructions. Rappelons que les logements de type marocain représentent presque 69 % de l'ensemble des autorisations de construire, les villas 13,4 % et les immeubles 12,3 %

Tableau n° 1-15 :

Catégories de promoteurs en fonction des types de constructions

| | Imm. | Villa | CTM | Indust. | Comm. | Adm. | Autres | Total |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Particuliers | 10,7 % | 12,6 % | 74,5 % | 1,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,4 % | 100 % |
| Promoteurs | 48,3 % | 29,6 % | 21,3 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,7 % | 100 % |
| Soc./Entreprise | 17,1 % | 7,2 % | 11,2 % | 48,6 % | 10,2 % | 1,1 % | 4,5 % | 100 % |
| Adm. / O. Pub. | 13,5 % | 30,0 % | 18,5 % | 0,0 % | 7,1 % | 15,8 % | 15,2 % | 100 % |
| Autres | 11,1 % | 14,6 % | 74,3 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100 % |
| Total | 12,3 % | 13,4 % | 69,0 % | 3,0 % | 1,3 % | 0,3 % | 0,8 % | 100 % |

Source : Enquête quantitative 1991, INAU - TUM, p : 32

T3 "Etude du secteur de la construction au Maroc"

⁶⁴ Consulter "Etude du secteur de la construction au Maroc" réalisée par l'INAU et TUM pour le compte du CIH, Volume III, synthèse et simulation, 1992.

Ce tableau montre bien que les promoteurs sont spécialisés dans la construction d'immeubles (48 %) contre 29,6 % de villas et 21,3 % CTM, et négligent totalement les autres types de constructions.

L'analyse de l'INAU - TUM pour le compte du CIH de 1991 a pu aboutir aux résultats suivants :

- La part des promoteurs immobiliers publics ou privés est faible en termes de réalisations (moins de 10 % des autorisations de construire) - L'âge moyen des promoteurs particuliers se situe autour de 46 ans et se trouve relativement élevé par rapport aux conditions de prêt à l'auto-construction du CIH et des autres banques.
- Les professions libérales, cadres et personnels administratifs arrivent à réaliser environ 25 % de la totalité des projets autorisés, mais ils réalisent le moins de CTM et le plus de villas (plus du quart de leurs projets). Ils sont en majorité locataires alors que plus de 50 % des autres promoteurs sont propriétaires.
- En général, près de la moitié des promoteurs particuliers sont déjà propriétaires, ce qui traduit l'engouement pour l'investissement dans la pierre.

Tableau n° 1-16 :***Statut d'occupation des promoteurs particuliers***

| | Propriétaire | Co-prop. | Locataire | Hogé gratuitement | Autres | Total |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|--------------|--------------|
| PL/CA/A ⁶⁵ | 22,6 % | 1,3 % | 56,9 M | 11,8 % | 7,4 % | 100 M |
| Com./PC | 55,0 % | 1,3 % | 28,2 % | 12,4 % | 3,0 % | 100 % |
| Ouv./E.A. | 52,0 % | 0,5 % | 27,2 % | 14,4 % | 5,9 % | 100 % |
| RET/INAC | 53,9 % | 0,0 % | 24,8 % | 12,1 % | 9,2 % | 100 % |
| RME | 45,6 % | 0,0 % | 29,6 % | 16,8 % | 8,0 % | 100 % |
| Promoteurs | 53,8 % | 0,0 % | 1,9 % | 1,9 % | 42,3 % | 100 % |
| Autres | 40,7 % | 0,0 % | 34,3 % | 17,6 % | 7,4 % | 100 % |
| Total | 43,9 % | 0,7 % | 34,3 % | 13,2 % | 7,8 % | 100 % |

Source : "Etude du secteur de la
construction au Maroc"
CIH, 1992, T2, P : 39.

Pour ce qui est des modes d'acquisition des terrains par les promoteurs, c'est l'attribution par l'Etat qui l'emporte (tableau n°1-17).

65 PL/CA/PA : Professions Libérales, Cadre Administratifs ou Assimilés.

Com/PC : Commerçants et personnels Commerciaux.

Ouv./E.A. : Ouvrier et Assimilés.

Rets/INAC : retraités et inactifs.

RME : Résidents Marocain à l'Etranger.

Tableau n° 1-17 :***Modes d'acquisition du terrain par promoteur.***

| | Terrains d'Etat | | Particulier | | Lotisseur | | Don Ou héritage | Autres | Total |
|---------------------------|-----------------|------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
| | Attrib. | Achat et attrib. | Direct | Interm. | Direct | Interm. | | | |
| PL/CA/A | 47,8% | 12,0% | 13,4% | 5,4% | 14,0% | 2,7% | 2,0% | 2,7% | 100% |
| Com/PC | 26,6% | 16,9% | 18,4% | 5,8% | 19,3% | 2,9% | 2,9% | 7,2% | 100% |
| Ouv./EA | 45,6% | 19,1% | 12,7% | 2,9% | 12,3% | 2,5% | 1,5% | 3,4% | 100% |
| Ret. / Inact. | 46,8% | 7,8% | 17,0% | 6,4% | 10,6% | 3,5% | 5,0% | 2,8% | 100% |
| RME | 28,6% | 15,9% | 21,4% | 8,7% | 20,6% | 1,6% | 0,0% | 3,2% | 100% |
| Promoteurs | 1,8% | 7,3% | 49,1% | 16,4% | 18,2% | 5,5% | 1,8% | 0,0% | 100% |
| Soc./Entreprise | 39,0% | 1,7% | 20,3% | 10,2% | 1,7% | 1,7% | 0,0% | 25,4% | 100% |
| Adm. / O.P. ⁶⁶ | 36,8% | 7,9% | 5,3% | 5,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 44,7% | 100% |
| Autres | 50,9% | 17,6% | 10,2% | 4,6% | 0,0% | 0,0% | 3,7% | 1,9% | 100% |
| Total | 40,6% | 14,2% | 15,9% | 5,6% | 14,3% | 2,5% | 2,5% | 4,4% | 100% |

Source : "Etude du secteur de la construction au Maroc"
CIH, 1992, T2 p : 41.

En ce qui concerne la catégorie des promoteurs proprement dite, on constate que ceux-ci s'approvisionnent en terrains surtout auprès des particuliers (environ 50%) et très faiblement auprès de l'Etat (1,8 %).

Financement des terrains et de la construction par les promoteurs.

Si on raisonne en termes de volume de ressources immobilisées par chaque type de construction, on constate que pour le financement de l'achat des terrains, ce sont les fonds propres qui sont largement prédominants. Nous y voyons ici un gisement très important du chiffre d'affaires non exploité par les banques, d'autant plus que l'investissement dans la pierre reste une valeur sûre malgré les baisses de prix constatées ces dernières années.

⁶⁶ Soc. /Entr. : Sociétés et entreprises.

Adm./OP : Administrations et autres organismes publics.

Autres : ouvriers agricoles et travailleurs dans les services et réponses imprécises (autres)

Tableau n° 1-18 :**Sources de financement des terrains selon les types de construction.**

| | Fonds propres | Aides ou dons | Emprunts particuliers | Emprunts bancaires | Autres modalités | ensemble |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Immeuble | 77,8% | 0,8% | 6,4% | 14,0% | 1,0% | 100% |
| Villa | 81,9% | 6,8% | 1,3% | 9,2% | 0,8% | 100% |
| CTM | 80,0% | 5,6% | 4,5% | 3,0% | 6,9% | 100% |
| Industrie | 97,4% | 0,0% | 0,3% | 2,3% | 0,0% | 100% |
| Commerce | 97,8% | 2,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100% |
| Administration | 100 % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100% |
| Autres | 95,8% | 4,0% | 0,1% | 0,1% | 0,0% | 100% |
| Ensemble | 85,6% | 2,6% | 3,1% | 6,8% | 1,9% | 100% |

Source : "Etude du secteur de la construction au Maroc"
CIH, 1992, T2P : 48.

Tableau n° 1-19 :**Types de construction selon le mode de financement de terrain.**

| | Fonds propres | Aides ou dons | Emprunts particuliers | Emprunts bancaires | Autres modalités | ensemble |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Immeuble | 26,8% | 9,8% | 60,2% | 60,2% | 15,5% | 29,5% |
| Villa | 14,1% | 39,0% | 6,0% | 19,7% | 6,3% | 14,7% |
| CTM | 20,6% | 48,3% | 31,1% | 9,6% | 78,2% | 21,9% |
| Industrie | 35,4% | 0,0% | 2,7% | 10,4% | 0,0% | 31,1% |
| Commerce | 0,2% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,2% |
| Administration | 0,9% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,8% |
| Autres | 2,0% | 2,8% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 1,8% |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100% |

Source : "Etude du secteur de la construction au Maroc"
CIH, 1992, T2 P : 49.

On remarque dans le tableau précédent que 54,4% des fonds destinés à l'achat de terrains concernent les immeubles et les constructions de type marocain (CTM), alors qu'à elle seule l'industrie nécessite 31,1% de ces fonds.

Tableau n° 1-20 :

Source de financement par type de construction

| | Fonds propres | Aides ou dons | Emprunts particuliers | Emprunts bancaires | Autres modalités | ensemble |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Immeuble | 58,2% | 3,2% | 26,7% | 3,5% | 8,4% | 100% |
| Villa | 68,2% | 8,4% | 10,8% | 8,1% | 4,5% | 100% |
| CTM | 48,7% | 7,9% | 22,8% | 4,0% | 16,6% | 100% |
| Industrie | 55,4% | 0,9% | 3,4% | 40,3% | 0,0% | 100% |
| Commerce | 99,7% | 0,1% | 0,0% | 0,2% | 0,0% | 100% |
| Administration | 63,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 39,6% | 100% |
| Autres | 87,0% | 0,6% | 0,1% | 5,7% | 6,6% | 100% |
| Ensemble | 57,5% | 4,8 | 17,3 | 10,8 | 9,6 | 100% |

Source : "Etude du secteur de la construction au Maroc"

CIH, 1992, T2 p : 50.

On constate une prédominance des fonds propres dans les fonds investis (58,2 % pour les immeubles et 68,2 % pour les villas) suivis des emprunts CIH. Les emprunts provenant des autres banques sont faibles par rapport aux emprunts CIH pour ce qui concerne l'habitat.

b-1.4.2. Les prêts au préfinancement

Les prêts en préfinancement s'accaparent la part du lion des prêts en promotion. Ce déséquilibre structurel entre préfinancement et prêt à la viabilisation des terrains et prêt au locatif traduit une myopie de la problématique de financement au Maroc. En effet, le fait d'accorder au préfinancement 95 % des prêts accordés à la promotion immobilière par le CIH en 1987, contre 90 % en 1998, va avoir un double impact :

- une pression spéculative très forte sera exercée sur les terrains du fait de la faiblesse des prêts accordés à leur viabilisation par le CIH. Ceci se répercutera sur le prix final du logement et augmentera la charge nécessaire à son préfinancement et à son post financement. Il y a ici une alliance pernicieuse et cynique entre propriétaires fonciers qui voient les prix fonciers augmenter, et les banquiers qui vont répercuter ce manque à gagner (chiffre d'affaires non réalisé sur les prêts en viabilisation) sur les crédits accordés en préfinancement et en post financement.
- du fait de la faiblesse du financement du logement locatif, une pression très forte sera exercée sur ce dernier, se traduisant par une augmentation démesurée des loyers, surtout pour les habitations neuves. Le CIH a toujours occupé une place prédominante dans le financement des promoteurs. En 1995, par exemple, sur un marché de 2,3 Milliards de DH, le CIH a pu détenir 1,9 Milliard de DH, soit 80 % du marché ⁽⁶⁷⁾. Cette part sera appelée à diminuer dans les prochaines années suite à la généralisation de la procédure d'agrément à d'autres banques décrétée par les Pouvoirs Publics en Novembre 1998 ⁽⁶⁸⁾.

En fait, la position dominante du CIH dans le préfinancement des promoteurs s'explique par "le monopole de fait créé en faveur du CIH par le Décret de 1968 et par le rôle qui lui est conféré dans le système public de production de l'habitat et dans le processus d'agrément des projets aux avantages du décret" ⁽⁶⁹⁾.

Ainsi, puisque le CIH était (jusqu'en 1998) le seul établissement bancaire à pouvoir bénéficier de cette procédure d'agrément, et aussi il était le seul établissement à financer des projets avec uniquement une promesse d'hypothèque, il arrivera à détenir l'exclusivité du préfinancement des promoteurs publics. Le cheminement de la procédure de l'agrément est le suivant Pour l'obtention de

⁶⁷ "Etude relative aux aspects financiers et fiscaux du financement du logement" 1997, rapport de la phase stratégie; Vol. 1, p : 18.

⁶⁸ D'une manière générale, seule la BCP a pu bénéficier de cette extension de la procédure d'agrément, ce qui traduit le manque d'intérêt porté par les banques au financement du logement particulier social.

⁶⁹ Etude relative aux aspects financiers et fiscaux" Phase stratégie Vol. 1, op. cit p: 18.

l'agrément, les promoteurs publics, qui initient généralement de grands projets, préparent leurs projets en collaboration avec leur ministère de tutelle et obtiennent ensuite le visa du Ministère des Finances, et les soumettent en fin de compte au CIH.

Pour les promoteurs privés qui réalisent souvent de petites opérations pour des logements à valeur supérieure (sauf dans le cas de l'opération des 200.000 logements), l'approbation de leurs projets est décidée à l'intérieur du CIH par un Comité d'agrément. À ce titre, le CIH cumule deux fonctions essentielles : octroi de l'agrément aux promoteurs et octroi des crédits de préfinancement aux promoteurs. "Les promoteurs, pour leur part, se trouvent coincés dans l'obligation d'accepter les conditions du CIH, s'ils veulent que leurs projets soient approuvés et s'ils veulent obtenir le financement acquéreur et les avantages qui lui sont associés que seul le CIH peut offrir. Cette situation a évolué ces dernières années avec la généralisation de l'agrément, mais il est trop tôt pour pouvoir en évaluer les conséquences ⁽⁷⁰⁾.

Le tableau suivant nous permet de voir les conditions de prêt en préfinancement des promoteurs accordés par le CIH.

70 Ibid, p : 20.

Tableau n° 1-21 :**Conditions de prêt au préfinancement du CIH et autres banques**

| | CIH | BCP | Autres |
|--|---|--|--|
| Taux d'intérêt | .11, 5 % et plus .plus TVA 7 % | 11,5 et plus plus TVA 7 % taux réduit selon cotation du client | n. d. |
| Quantum De Financement | Jusqu'à 100 % du coût de construction. Maximum 75 % du coût total incluant terrain Capitalisation des frais financiers : max 15% | Jusqu'à 100 % du coût de construction. Maximum 60 % du coût total incluant terrain | Jusqu'à 100 % du coût de construction. Maximum 60 % du coût total incluant terrain |
| Durée | Réalisation 18-24 mois et 12 mois pour la vente, max : 36 mois | Idem | Idem |
| Charge De Remboursement | 60 % des ventes selon superficie vendue | % du produit de la vente réservé | % du produit de la vente réservé |
| Commission d'études | 0,5 % sur 5 Millions de DH Cumulatif 0,3 % 5 ==> 10 Millions de DH 0,2 % 10 ==> 20 Millions de DH 0,1 % > 20 Millions de DH | n. d. | n. d. |
| Commission D'engagement | 1 % sur fonds non utilisés | n. d. | n. d. |
| Assurance | Incendie - explosion | Idem | Idem |

Source : "Etude relative aux aspects
financiers et fiscaux" phase
stratégie Vol. 1, P.21

Le graphique 1-D montre que les prêts au préfinancement des promoteurs suivent la même évolution des prêts à la promotion immobilière. C'est dire l'importance de ces premiers par rapport aux autres sous-produits à la promotion immobilière (prêts à la viabilisation et prêts au locatif).

Les courbes de la PI et du préfinancement des promoteurs sont presque confondues sauf pour les périodes de 1990 et 1991.

La baisse enregistrée ces dernières années du préfinancement des promoteurs a durement atteint les crédits à la promotion immobilière. Après l'euphorie, vient le désenchantement ! Est-ce que le CIH est en train de revenir, (crise économique oblige), à sa fonction primaire, qui était le financement des acquéreurs ? A-t-il une autre vision en la matière ?

Le CIH occupe certes une place dominante dans le préfinancement des promoteurs. Mais, à notre sens, c'est l'opération des 200.000 logements qui est venue doper les prêts octroyés au préfinancement des promoteurs, surtout à partir de 1995. L'empressement des établissements publics de promotion à construire sans études de faisabilité et de marché concluantes, a abouti à des stocks de logements invendus et surtout a mis en difficulté la trésorerie et les finances de ces institutions.

Les épisodes sont connus. Les ERAC ont accumulé des dettes énormes et des rééchelonnements de remboursement ont été accordés par le CIH à ces institutions.

Tableau n° 1-22 :

Le préfinancement CIH des promoteurs (en Millions de DH).

| | Préfinancement public | | Préfinancement privé | | Total | |
|------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-------|-------|
| | | NL | | NL | | NL |
| 1988 | 347 | 1868 | 549 | 2629 | 896 | 4497 |
| 1989 | 605 | 2943 | 960 | 3454 | 1566 | 6397 |
| 1990 | 535 | 4446 | 1096 | 3609 | 1635 | 8055 |
| 1991 | 619 | 9369 | 745 | 2730 | 1364 | 12099 |
| 1992 | 812 | 3680 | 448 | 1945 | 1260 | 5625 |
| 1993 | 457 | 2506 | 554 | 2299 | 1011 | 4805 |
| 1994 | 644 | 2357 | 989 | 3768 | 1633 | 6125 |
| 1995 | 831 | 7771 | 1031 | 6359 | 1909 | 14130 |
| 1996 | 1479 | 17092 | 1419 | 10001 | 2899 | 27093 |
| 1997 | 544 | 5001 | 1365 | 11317 | 1909 | 16317 |
| 1998 | | | | | 988 | 11178 |

Source : Rapport d'activité du CIH

A l'heure actuelle, le CIH n'accorde aucun préfinancement aux promoteurs publics avant d'honorer leurs engagements ⁽⁷¹⁾. D'ailleurs BAM qui était réticente au départ à la pratique de ces rééchelonnements en raison de la non application des règles prudentielles par le CIH, a assoupli dernièrement sa position ⁽⁷²⁾.

A partir de 1996 (Voir graphique 1- A), c'est toujours la même opération des 200.000 logements qui secouera les prêts en accession à la propriété au détriment des prêts au préfinancement des promoteurs (alors que les prêts immobiliers totaux régressent).

Les stocks des invendus des OST s'est traduit par un repli des projets lancés, et donc explique la baisse du préfinancement ⁽⁷³⁾.

A l'instar des prêts à la promotion immobilière, les prêts au préfinancement des promoteurs sont passés par quatre phases distinctes de 1987 à 1998.

Une phase d'amorce de croissance entre 1987 et 1990 qui s'explique par la prise de conscience de la nécessité de développer un pôle maîtrise d'ouvrage et financement du logement. Les prêts au préfinancement du CIH vont passer de 614 Millions de DH en 1987 (représentant 95 % des prêts totaux à la promotion immobilière et environ 30 % de l'ensemble des prêts CIH) à 1635 Millions de DH en 1990, soit une multiplication par 2,6 en l'espace de trois années. Quelques années auparavant, ces prêts n'excèdent

71 "La vie économique" du 30 juin 2000 (p : 17) a pu noter le paradoxe suivant vécu par les OST "organismes sous tutelle" : "alors que leurs dettes de financement au 31 décembre 1999 s'élèvent à 4,5 Milliards de DH, leur stock de produit est évalué, à la même date à 13 Milliards de DH (dont 6,3 Milliards de produits en cours et 5,2 Milliards en produits finis). En quantité, le stock des produits finis (à raison d'une moyenne de 55.000 à 60.000 DH l'unité) est de l'ordre de 100.000 unités. C'est dire l'importance des invendus, et par conséquent la crise qui affecte ces établissements" ... Plus loin, l'hebdomadaire note que "les méventes des produits des OST ne s'expliquent pas seulement par la faiblesse, voire parfois l'absence de leur promotion, bien que ce facteur reste capital dans toute politique de commercialisation digne de ce nom. D'ailleurs, si c'était le cas, il suffirait d'une bonne campagne de publicité pour les écouler, Et l'on n'aurait pas besoin à ce moment là de consentir des décotes sur les prix. En fait, les programmes réalisés par les ERAC, Attacharouk, l'ANHI, et les SNEC se vendent laborieusement, parce que très souvent, ils ne répondent pas véritablement aux besoins de la clientèle ciblée ».

Voir aussi les résultats de l'enquête que nous menons aussi actuellement auprès d'un échantillon de 120 ménages bénéficiaires et résidents dans l'opération des 200.000 logements à Marrakech pour le compte du CODESRIA ,Dakar.

72 Voir "La Vie Economique", ibid. p : 17. Article de S. Aguéniou.

73 on pourrait penser que s'il y a un repli de la promotion immobilière publique, la promotion immobilière privée pourrait prendre la relève, voir à ce titre les développements consacrés au préfinancement public et privé. Infra.

pas les 200 Millions de DH (situation avant 1985, voir graphiques suivants).

En terme de nombre de logements, ceux-ci sont passés de 4497 logements en 1988 à 8055 logements en 1990, soit une croissance de 45 %.

- Une deuxième phase caractérisée par une chute des prêts au préfinancement des promoteurs attribués par le CIH entre 1990 et 1993 ; ceux-ci sont passés de 1635 Millions de DH en 1990 à 1011 Millions de DH en 1993, soit une baisse de 39 % en trois années.

Cette chute s'explique par :

- La crise de ressources du CIH pendant cette période ⁽⁷⁴⁾.
- La crise structurelle du secteur de l'immobilier, aggravée par les conséquences de la guerre du Golfe, le renchérissement du coût de l'argent ...

Les facteurs conjugués ont permis en 1992 "au CIH de faire une pause pour revoir les méthodes d'évaluation de projets et de les personnaliser en les affinant davantage en tenant compte de la commercialisation du lieu d'implantation et pour le même type de logements, du professionnalisme du promoteur, du standing et de la surface des logements" ⁽⁷⁵⁾.

Pendant cette période, le nombre de logements préfinancés a accusé à son tour une baisse importante (\simeq 61 %) passant de 10.299 logements en 1991 à 4.805 logements en 1993.

- Une reprise du préfinancement des promoteurs à partir de 1994 : les prêts vont passer de 1.633 Millions de DH à la même date à 2.898 Millions de DH en 1996 (+ 77 %) ⁽⁷⁶⁾. D'ailleurs le nombre de logements préfinancés va exploser puisqu'il passera de 6125 logements en 1994 à 14.130 logements en 1995 et

⁷⁴ Voir rapport d'activité du CIH 1992, p : 47.

⁷⁵ Ibid p : 47.

⁷⁶ L'analyse de la répartition régionale des prêts au préfinancement et selon la nature des promoteurs, nous donnerait davantage d'explications quant aux raisons de cette reprise importante immobilière. Comme souligné pour les prêts à la promotion immobilière, la baisse des taux d'intérêt et le lancement de l'opération des 200.000 logements ont fortement stimulé la PI.

27.093 logements en 1996, grâce au lancement de la première tranche de l'opération des 200.000 logements.

- Une décrue à partir de 1997 : elle est corollaire à une baisse de l'activité générale du CIH. En effet, on constate à la fois une baisse des prêts immobiliers approuvés et des prêts totaux du CIH ⁽⁷⁷⁾.

La première tranche de l'opération des 200.000 logements va buter sur un nombre de difficultés (disponibilité du foncier, post-financement ...) qui vont ralentir sa commercialisation et les OST vont accumuler des dettes financières importantes à l'égard du CIH, qui va limiter les prêts au préfinancement à ces organismes ⁽⁷⁸⁾. Le nombre de logements préfinancés va connaître une chute libre : de 27.093 en 1996, ils passent à 16.317 en 1997, 11.178 en 1998 et 8864 en 1999. De leur côté, les montants des prêts en préfinancement vont connaître une diminution très importante puisqu'ils passeront de 2899 Millions de DH en 1996 à 675 Millions de DH en 2000.

B.1.4.2.a. Nature des prêts au préfinancement

Bien que la distinction entre promotion immobilière privée et la promotion immobilière publique ne soit pas très pertinente d'un point de vue scientifique, car en fait, toutes les deux sont imbriquées les unes dans les autres (la P.I publique fait appel à des maîtres d'œuvres ou entreprises privées pour les réalisations et la promotion immobilière privée achète des terrains lotis et équipés par des promoteurs publics ou bien se fait financer par des banques publiques...), il n'en demeure pas moins qu'une distinction entre ces deux types de P.I nous renseigne d'une part, sur la place importante que continue d'occuper la P.I publique et d'autre part sur les vicissitudes, voire même les influences négatives que peut avoir l'une sur l'autre. Ce que beaucoup d'observateurs constatent, ⁽⁷⁹⁾ c'est l'existence d'une concurrence entre les deux modes de P.I, couplée d'un monopole de fait dans le financement opéré dans

77 Voir Fig. 1- A.

78 Voir infra

79 Voir en particulier la documentation de la banque Mondiale sur la question.

le CIH grâce à l'agrément dont il était le seul à disposer depuis plusieurs décennies. Alors que les besoins en logement des ménages urbains augmentent chaque année (poussée démographique, urbanisation, formation de jeunes ménages, décohabitation...) les prêts au préfinancement bien que dominants dans les prêts à la P.I connaissent une évolution de dents de scie avec une nette tendance à la baisse depuis 1997.

- **Le préfinancement public**

Le tableau 1-22 nous montre que le préfinancement de la P.I publique effectué par le CIH a connu depuis 1988 une évolution discontinue avec une forte augmentation et une forte diminution depuis 1994. Ainsi, le préfinancement public est passé de 347 millions de Dhs en 1988 à 1479 millions de Dhs en 1996 pour descendre à 554 millions de Dhs en 1997 ⁽⁸⁰⁾.

La même évolution en dents de scie est constatée pour le nombre de logements préfinancés dans le cadre de la P.I publique. De 1.868 logements préfinancés en 1988, le CIH a atteint un maximum de 17.092 logements en 1996 pour arriver à 5.001 logements en 1997. Notons que le rapport (préfinancement / nombre de logements) est passé de 185.000 DH en 1988 à 10.8700 DH en 1997, ce qui constitue une performance remarquable en terme de logements, expliquée essentiellement par le coup de fouet porté par l'opération des 200 000 logements en faveur du logement social. Cette opération des 200.000 logements explique aussi le développement sans précédent des prêts au préfinancement public constaté en 1996. D'ailleurs, les prêts accordés en 1996 (1479 Millions de DH) constituent une exception, bien que la tendance à la hausse était nette à partir de 1993, mais juste pour peu de temps. En fait, des raisons structurelles expliquent la faiblesse de la P.I publique au Maroc, tenant à notre sens, à deux facteurs essentiels :

- ◆ L'obstacle financier
- ◆ L'organisation institutionnelle des OST ainsi que leur mission

⁸⁰ Comme noté précédemment, le rapport d'activité du CIH pour 1998 ne fait mention d'aucun détail concernant les prêts accordés, ce qui limite sérieusement les conclusions de nos analyses.

production de lots et de logements par les OST du Ministère de l'Habitat ⁽⁸²⁾, on peut dire qu'en ce qui concerne la mobilisation des réserves foncières de l'Etat comme instrument de politique de l'habitat, des statistiques ⁽⁸³⁾, montrent que 40 % des constructions autorisées depuis 1973 ont été construites sur des lotissements publics. L'abondance des réserves foncières a été un des facteurs qui a joué en faveur du développement de l'offre publique de terrains constructibles ⁽⁸⁴⁾. Or, dans les grandes ou moyennes villes, on constate un épuisement des réserves foncières domaniales, ce qui contraint les OST à acheter des terrains, souvent au prix du marché.

L'épuisement de la réserve foncière domaniale s'est fait ressentir depuis les années 80 comme en témoigne le tableau suivant.

Tableau n° 1-24 :

***Superficie des terrains acquis ou demandés en acquisition
Par le Ministère de l'Habitat.***

| | 1985-1989 | | 1990-1991 | | Ensemble | |
|-------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % |
| Terrain privé | 614 | 25,1 | 2248 | 45,6 | 2862 | 38,8 |
| Terrains domaniaux et publics | 1830 | 74,9 | 2683 | 54,4 | 4513 | 61,2 |
| Total | 2444 | 100,0 | 4931 | 100,0 | 7375 | 100,0 |

Source : Ministère de l'Habitat (Fichier Central des Projets) Cité par A. Lehzam

Déjà en 1991, la superficie des terrains privés acquis ou demandés a représenté 45,6 % contre 25 % en 1985 et 1989. Ce qu'il faut signaler, c'est que l'offre publique

82 Il faut signaler que "l'habitat en chiffres" publié par le Ministère de l'habitat présente les réalisations de ce Ministère en unités achevées et unités lancées par tranche de cinq ans, plutôt qu'en mises en chantier et livraisons annuelles

83 A. Lehzam, op. cit, p : 33 : Il s'agit uniquement des logements autorisés et de l'offre de terrains par l'Etat.

84 Deux phases ont permis la constitution des réserves foncières à la périphérie des villes :

- 1963 : avec la récupération des terres de la colonisation,
- 1973 : avec la récupération des terres appartenant aux étrangers.

Peu à peu, ces terrains ont été insérés au périmètre urbain des villes. En 1986, le domaine privé de l'Etat a été estimé à 105.600 Ha dont 19 % situés à l'intérieur du périmètre urbain.

Voir A. Lehzam, Ibid, p : 33.

de terrains a surtout concerné les opérations de résorption des bidonvilles⁽⁸⁵⁾ car les interventions publiques suivent de plus en plus la localisation des réserves foncières.

Or, souvent les terrains sur lesquels sont implantés les bidonvilles sont des terrains publics ou communaux. Même l'opération des 200.000 logements a souffert des problèmes relatifs au foncier.

Tableau n° 1-25 :

Première phase de 48.000 logements (programme 200.000 logements)

| | Projets | | Logements prévus | | Superficie en Ha | |
|--|------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| - Projets ne rencontrant aucun obstacle | 87 | 63,0 | 27672 | 57,5 | 111,4 | 56,9 |
| - Projets connaissant des difficultés au niveau de l'urbanisme | 12 | 8,7 | 2095 | 4,4 | 10,0 | 5,1 |
| - Projets bloqués à cause des difficultés foncières | 39 | 28,3 | 18353 | 38,1 | 74,4 | 38,0 |
| Total | 138 | 100 | 48120 | 100 | 195,8 | 100 |

Source : Fichier des projets de la première tranche de 48.000 logements. 2 volumes, juin 1995, cité A. Lehzam, op. cit. p : 36.

A la lumière du tableau précédent, on constate que 28,3 % des projets et 38,1 % des logements prévus ont été bloqués à cause des problèmes d'acquisition ou d'apurement juridique de la situation des terrains. Si ces blocages ont concerné surtout les grands centres urbains, ils vont se répercuter aussi sur les villes moyennes. Ainsi, "la majorité des opérateurs publics continue à travailler suivant la même démarche adoptant les techniques des années quatre-vingts dans un contexte qui a pratiquement change"⁽⁸⁶⁾.

⁸⁵ Dans les villes de plus de 100.000 habitants, sur total de 91.285 unités construites (logements, lotissements économiques, restructuration et recasement), les lots de restructuration ont représenté 42.348, soit environ 46 % pour la période de 1995 à 1990 contre 34,7 % pour les villes de moins de 100.000 habitants. D'autre part, seulement 42 % des lotissements économiques sont réalisés dans les villes de plus de 100.000 habitants. D'autre part, 74 % des unités lancées en 1993 et 60 % en 1994 sont dans les villes de moins de 100.000 habitants (Source : Ministère de l'Habitat).

⁸⁶ A. Lehzam, ibid, p: 37.

Bien que l'offre publique de terrains soit dominée par les promoteurs publics, celle-ci demeure insuffisante face aux besoins énormes dus à la croissance démographique et à l'urbanisation galopantes. Cette offre de lots, administrée et insuffisante quantitativement, pénalise le développement de la production de logements. Ce rationnement de l'offre se répercute sur les prix fonciers, extrêmement onéreux, et qui représentent parfois plus de 60 % du prix du logement. Le rapport entre le prix d'un logement et le revenu annuel du ménages dépasse 6,7, ratio le plus élevé des pays ayant un PIB par habitant similaire, alors qu'il est de 4,7 en moyenne pour ces pays ⁽⁸⁷⁾. Comme le reflète le tableau suivant, les prix fonciers urbains avaient fortement augmenté pendant les années 80 (augmentation annuelle de 21 % par an contre un taux d'inflation annuel de 6 % pour la même période).

Tableau n° 1-26 :

Evolution des prix des terrains. Prix moyen au m² par année et mode d'achat en DH.

| | 1982 | 1984 | 1986 | 1989 | Tx d'accroissement des prix annuels (%) 1982/1987 |
|---|------------|------------|------------|------------|--|
| - Attribution de l'Etat | 189 | 197 | 303 | 238 | 3,3 |
| - Achat auprès d'un attributaire de l'Etat | 242 | 516 | 962 | 935 | 21,0 |
| - Achat direct auprès d'un particulier | 510 | 849 | 1028 | 1205 | 13,0 |
| - Achat par intermédiaire auprès d'un particulier | 600 | 1159 | 1506 | 1368 | 12,5 |
| - Achat direct auprès d'un lotisseur | 312 | 648 | 788 | 716 | 11,3 |
| - Achat par intermédiaire auprès d'un lotisseur | 600 | 420 | 538 | 1018 | 7,8 |
| Ensemble | 328 | 390 | 605 | 815 | 13,9 |

Source: Enquête quantitative du CIH 1991

Pour la décennie 90, bien que les prix des terrains privés et publics aient fléchi, ils demeurent cependant inabordables pour la majorité des ménages marocains.

⁸⁷ Cf. Stratégie du secteur de l'habitat. Banque Mondiale, Rapport n° 13930 MOR, 20 mars 1995, p : 3, source ; Programme des Indicateurs du Logement des Nations Unies et de la Banque Mondiale.

Tableau n° 1-27 :***Prix de terrains (moyenne nationale en DH).***

| | Economique | Villa | Immeuble |
|------|-------------------|--------------|-----------------|
| 1994 | 545 | 603 | 1630 |
| 1995 | 650 | 600 | 1750 |
| 1996 | 760 | 725 | 1525 |
| 1997 | 560 | 760 | 1285 |

Source : Rapport d'activité CIH de 1994 à 1997

Bien qu'il y ait des variations très fortes entre villes, le tableau précédent montre que pour la décennie 90, les prix fonciers sont restés élevés. IL faut noter que les taux de croissance les plus élevés ont concerné les petites agglomérations⁽⁸⁸⁾.

b- L'organisation institutionnelle des OST.

Non seulement il y a une lenteur excessive dans le lancement et la réalisation des projets de lotissements et de construction (il faut compter une durée moyenne de 7 ans, en plus de la durée réservée aux constructions, ce qui fait que beaucoup de quartiers sont des chantiers permanents), mais aussi, il faut signaler que les délais de préparation et d'application des documents d'urbanisme constituent un obstacle majeur à la production du foncier et à l'aménagement urbain. Ces délais trop longs entament la rentabilité des opérations des promoteurs immobiliers⁽⁸⁹⁾.

D'une manière générale, on peut avancer que l'offre publique de terrains urbains est insuffisante et génère des gaspillages importants. Elle est insuffisante face à la demande croissante due à l'urbanisation et à la croissance démographique et ne cible pas les catégories défavorisées de la population. Le système d'offre basé sur la

88 Enquête menée par l'Agence urbaine de Casablanca pour la période 1984-1990. Voir "stratégie du secteur de l'habitat ..." *ibid.*, p : 5.

89 Si en général, d'un point de vue de la mobilisation quantitative de terrains, les plans d'aménagement sont opérationnels, ils ne prévoient pas par contre un échéancier précis de réalisation ou de financement des terrains à mobiliser. Il est malheureusement constaté que les projets effectifs réalisés par les promoteurs publics se font en fonction des disponibilités des terrains, sans tenir compte de leur localisation par rapport au plan d'aménagement Il est d'autre part constaté un gaspillage de terrains de la part des promoteurs publics surtout pour les projets d'habitat social. Les coefficients d'utilisation des terrains varient souvent entre 35 % et 45 % alors qu'ils sont de 55 % à 65 % dans d'autres pays.

Consulter "stratégie du secteur de l'habitat ..." *ibid.*, p : 7.

pratique de la péréquation a abouti à la disparition de la réserve publique de terrains ⁽⁹⁰⁾ et se traduira par une pression encore plus forte sur les prix des terrains urbains. Une des solutions serait l'encouragement du secteur privé à développer la promotion foncière et la spécialisation des promoteurs publics dans les segments relatifs aux couches défavorisées. Il est aussi important de noter que "les promoteurs publics vendent une partie des lots individuels équipés à des prix inférieurs à ceux du marché privé légal, et bloquent le développement privé dans les zones où ils projettent des opérations pendant qu'ils négocient ou exproprient des terrains nécessaires. De ce fait, le prix des terrains non aménagés monte en flèche dans des zones desservies en infrastructures et non soumises à l'intervention des promoteurs publics, ce qui procure aux propriétaires fonciers de ces zones des bénéfices exceptionnels.... On peut donc dire qu'il existe trois marchés distincts dans chaque ville : le marché rationné des promoteurs publics, qui vend essentiellement des lots équipés selon des normes urbaines ambitieuses à des ménages de revenu faible, intermédiaire et élevé, et cela à des prix inférieurs à ceux du marché ; le marché libre légal, qui vend des lots individuels ou des logements à des personnes aisées au prix intégral du marché qui résulte de la pénurie des terrains urbains ; enfin un important marché non structuré et non réglementaire où se vendent des lots aménagés selon des normes inférieures à des personnes de revenu intermédiaires - inférieur et de faible revenu. Une partie de ces défavorisés n'a accès à aucun de ces marchés et se retrouve dans les bidonvilles. Le système est donc, dans une large mesure inéquitable. Non seulement il néglige la plupart des bas revenus, mais il institue des subventions non transparentes..., qui résultent du fait du marché et que les propriétaires non menacés

90 Le rapport de la Banque Mondiale constate alors que "de façon générale, les promoteurs publics, qui n'utilisent pas les terrains de manière rationnelle, aménagent des terrains du domaine public ou obtenus sous la contrainte de l'expropriation et couvrent approximativement leurs coûts en vendant des lots avec une réduction de quelque 15% (valeur la plus faible mentionnée par les représentants de l'Administration) par rapport aux prix du marché pour les acheteurs aisés, et plus de 50 % pour les pauvres. Cette péréquation représente une subvention croisée. La pénurie des terrains dotés d'une infrastructure primaire, l'épuisement progressif de la réserve des terres publiques et la faiblesse des petits propriétaires fonciers a rendu possibles ces opérations peu cohérentes". Le rapport note plus loin que "dans ces conditions, et en tenant compte que 40 % des lots achetés auprès des promoteurs publics sont revendus avec des bénéfices considérables, le système de péréquation aboutit à procurer à certaines familles à revenu intermédiaire ou supérieur des habitations bon marché et des ressources financières". Ibid, p : 9.

d'expropriation peuvent réaliser des bénéfices exorbitants. La population totale et les propriétaires peu puissants subissent en définitive le coût de ces subventions, respectivement sous forme d'épuisement des termes du domaine public ou d'obligation de vendre sous la menace d'expropriation »⁽⁹¹⁾. La banque mondiale, connue pourtant pour ses positions modérées, ne peut être plus critique.

D'autre part, pour cause de mauvaise gestion et aussi de confusion de leurs tâches, les OST ont une situation financière déplorable qui met en cause la répliquabilité de leurs projets et grève sérieusement les coûts de leurs produits⁽⁹²⁾.

Tableau n° 28:

Réalisations financières de l'exercice 1998 (en Millions de DH)

| | Investissement | Dettes de financement |
|------------------|-----------------|-----------------------|
| ANHI | 428,26 | 532,85 |
| SNEC | 276,52 | 675,20 |
| Attacharouk | 27,98 | 299,36 |
| ERAC Centre | 138,37 | 646,02 |
| ERAC Centre-Nord | 85,36 | 199,43 |
| ERAC Centre-Sud | 270,64 | 444,52 |
| ERAC Nord-Ouest | 237,40 | 647,51 |
| ERAC Oriental | 22,25 | 60,68 |
| ERAC Sud | 476,15 | 177,19 |
| ERAC Tensift | 287,51 | 371,44 |
| Total | 2.250,44 | 4.054,20 |

Source : Ministère de l'Habitat, tiré de "La vie économique" du 08/07/99

L'investissement total des OST a atteint en 1998 le montant de 2,25 Milliards de DH et les dettes de financement 4,05 Milliards de DH, dont 2,6 Milliards pour le compte de l'opération des 200.000 logements⁽⁹³⁾.

91 Ibid, p : 10.

92 Si on prend à titre d'exemple le cas de l'ERAC-TENSIFT, il faut noter qu'à fin 1998, sa dette à l'égard du CIH a été de 510 Millions de DH dont 150 Millions de DH exigibles.

D'autre part, pour ce qui est des travaux qui ne rentrent pas directement dans la vocation et les compétences de l'ERAC-TENSIFT et que ce dernier a effectués, nationale 8 Marrakech - Agadir sur 2,7 Km (2x9m) et la réalisation de travaux d'assainissement correspondant en plus d'autres travaux, pour une valeur totale de 11,3 Millions de DH (en plus d'un collecteur hors-site d'assainissement pour 10 Millions de DH). Consulter à ce titre notre travail : « logement à Marrakech, contradiction des interventions publiques » à paraître, Publication du CODESRIA, Dakar, Sénégal.

A fin 1999, le montant de l'endettement des OST vis-à-vis du seul CIH a atteint 3.306 Millions de DH⁽⁹⁴⁾. D'ailleurs, la désorganisation au niveau du statut et des modalités institutionnelles d'intervention des OST doit être analysée en relation avec la situation comptable et financière précaires du CIH pendant ces dernières années. Comme on l'analysera plus loin en détail, la rentabilité du CIH est sérieusement entamée (en 199, le bénéfice de l'exercice était de 141,9 Millions de DH contre une perte de 175,6 Millions de DH en 1998, et de 731,9 Millions de DH en 1999 et 737,2 Millions de DH en 2000 par contre les créances en souffrances sont passées de 2 Milliards de DH en 1997 à 6,7 Milliards de DH en 1998).

Comment est-on arrivé à cette situation de spirale des pertes des OST et du CIH ?⁽⁹⁵⁾

Le préfinancement privé

Si pendant ces dernières années, la P.I publique a connu une évolution en dents de scie, il en est de même pour la P.I privée avec une tendance à la continuité et à la régularité pour ces dernières années (depuis 1994). Entre 1988 et 1998, trois moments importants peuvent être distingués : (Tableau 1-22).

- Une augmentation du préfinancement privé entre 1988 et 1990 passant de 549 Millions de DH en 1988 à 1096 Millions de DH en 1990. Les logements préfinancés sont passés de 2629 à 3609 logements pendant cette période. Ces années ont été caractérisées par la mise en place d'une articulation entre financement et maîtrise d'ouvrage privée⁽⁹⁶⁾.

Déjà en 1986, les crédits au préfinancement des promoteurs privés avaient atteint 533,8 Millions de DH contre 227,2 Millions de DH en 1985, soit une

93 "La vie économique" du 08/07/1999.

94 Source : "L'économiste" du 04/08/2000.

95 Pour le Secrétariat d'Etat à l'Habitat, les OST n'ont aucune responsabilité quant à la crise du CIH. Les OST se considèrent comme victimes de leur relation avec le CIH, car selon eux, ce dernier a réalisé d'importants bénéfices avec les OST. Comme preuve, ils avancent un rapport d'audit réalisé en novembre 1998 par le bureau Dar El Khibra et qui montre que le CIH avait facturé des taux d'intérêt trop élevés aux OST sans se soucier du caractère social des opérations et des possibilités réelles de remboursement de ces établissements.

Par ailleurs, ce rapport note que les OST "n'ont à aucun moment fait preuve de capacités d'organisation nécessaires pour accompagner les programmes de financement". In L'Economiste, Ibid, p 34. Il faut noter que le rapport conclut que chacune des deux parties est responsable des difficultés de l'autre.

96 Consulter l'article "le financement du logement au Maroc" L. Quasmi et F. de Vesvrotte, in Annuaire de l'Afrique du Nord 1986 p : 115-125.

progression de 134 %. Cette politique à orientation libérale supposait en fait une structuration selon au moins trois axes :

- la mise en place progressive d'un système d'épargne - logement.
- le renforcement de l'articulation entre financement et maîtrise d'ouvrage privée essentiellement par la stimulation de l'agrément des projets privés par le CIH et par la mise en place d'un code d'investissements immobiliers.
- la baisse des ristournes sur les taux d'intérêt. A ce jour, la mise en place d'un système d'épargne - logement global n'a pas encore vu le jour ⁽⁹⁷⁾, par contre les deux autres ont été activés.
- Une phase de décélération allant de 1991 à 1993. Les crédits approuvés vont descendre à 745 Millions de DH en 1991 pour atteindre 554 Millions de DH en 1993. Pour la même période, les logements et le nombre de projets préfinancés passeront de 2730 et 209 à 2299 et 158.

Les raisons expliquant cette tendance tiennent à plusieurs facteurs :

- Stagnation des transferts des RME.
- Augmentation des prix fonciers urbains et péri-urbains.
- Sécheresse.
- Renchérissement du coût du crédit suite à l'augmentation des taux d'intérêt et à l'application de la TVA aux prêts par le CIH
- Une phase de reprise entre 1994 et 1997 ; les prêts au préfinancement privé du CIH vont passer de 989 Millions de DH en 1994 (3768 logements et 189 prêts) à 1365 Millions de DH en 1997 (11.317 logements et 335 prêts). Plusieurs facteurs expliquent cette reprise :
 - L'opération des 200.000 logements et l'implication des promoteurs privés dans ce programme spécial. En 1996, les prêts au préfinancement privé de cette opération ont atteint 519 Millions de DH pour 5985 logements et 82

⁹⁷ Une étude commanditée par la CDG et la Caisse d'Epargne Nationale a été réalisée depuis plusieurs années sans que ses résultats n'aient été divulgués.

prêts, contre 461,8 Millions de DH en 1997 pour 6632 logements et 87 prêts (voir tableau suivant).

- Une détente au niveau des taux d'intérêt. En 1994, les taux d'intérêt pour les prêts à court, moyen et long terme ont été limités à respectivement 12, 12,5 et 13 %. Les taux à court et moyen terme sont apparus en baisse de 1 et 2 points par rapport à 1993 ⁽⁹⁸⁾.

Tableau n° 1-29 :

Préfinancement des promoteurs privés (en Millions de DH).

| | 1996 | | | 1997 | | |
|-----------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|
| | Normal | Spécial | Total | Normal | Spécial | Total |
| Prêts | 246 | 82 | 328 | 248 | 87 | 335 |
| Logements | 401 | 5985 | 10001 | 4685 | 6632 | 11317 |
| Crédits | 899,6 | 519,6 | 1416,4 | 903,0 | 461,8 | 1364,9 |

Source : rapport d'activité CIH 1997

En 1995, les taux débiteurs plafonds sont revenus à 11,5 % pour les crédits à court et moyen terme et à 12,5 % pour les crédits à long terme et ceci grâce à une réduction du taux de base bancaire de BAM ramené à 9% et 8,5 % et aussi grâce à l'abaissement de 5 points du portefeuille minimum obligatoire d'effets publics détenus par les banques ⁽⁹⁹⁾.

- Une décreue au niveau des prix du m² habitable pour les grandes villes du royaume comme en témoigne le tableau suivant.

98 Consultez Rapport de Bank AL Maghrib 1994, p: 96.

99 Rapport Bank AL Maghrib, 1995, p: 85.

Il faut noter qu'en 1996, les taux débiteurs à court, moyen et long terme ont été augmentées par les banques suite à la libéralisation par BAM en 1996 de ces taux puisqu'ils ont atteint respectivement 13,75 %, 14,5 % et 15,25 %. En effet, les banques ont augmenté leur taux de base bien au delà du taux de référence de 8,5 % précédemment arrêté par BAM. Afin de ne pas nuire aux perspectives de croissance de l'économie, les autorités monétaires ont baissé en deux étapes le ratio minimum de portefeuille obligatoire d'effets publics, et ont modifié le mode de calcul de = la réserve monétaire. Ces mesures visent à améliorer la profitabilité des banques. Le Trésor avait pour sa part réduit d'un demi point, les taux dont sont assortis ses émissions.

Consulter aussi le Rapport de BAM 1996 p : 91-92.

Tableau n° 1-30 :***Prix de vente du logement en copropriété DH/m²***

| | Economique | | | Standing moyen | | | Haut Standing | | |
|--------|------------|-------|-------|----------------|-------|-------|---------------|-------|-------|
| | 1994 | 1995 | 1996 | 1994 | 1995 | 1996 | 1994 | 1995 | 1996 |
| Casa- | 3600- | 3500- | 2800- | 4300- | 4200- | 4500- | 6000- | 6100- | 6500- |
| Rabat | 4800 | 4800 | 4700 | 6500 | 6500 | 6500 | 8500 | 9000 | 9500 |
| Agadir | 3600- | 3500- | 2700- | 3750- | 3700- | 3500- | 6500- | 6300- | 6500- |
| Fès- | 4500 | 4500 | 4500 | 5600 | 5500 | 5500 | 10000 | 10000 | 10000 |
| Mkech | 2000- | 2500- | 2000- | 2900- | 2800- | 2900- | 4800- | 4600- | 4500- |
| | 2950 | 2800 | 2800 | 4700 | 4500 | 4200 | 8500 | 8000 | 8000 |

Source : CIH, Rapport d'activité 1994-1996.

Par rapport aux années antérieures, les prix au m² habitable en 1997 n'ont pas connu d'augmentation importante, ce qui signifie qu'en termes réels, il y a une baisse du prix du m² construit, stimulant les acquisitions des ménages ⁽¹⁰⁰⁾.

Quelles sont les perspectives de développement de la P.I privée au Maroc ?

Si la crise des années 90 a permis une restructuration partielle du secteur, il n'en reste pas moins que cette profession reste encore désorganisée. Les promoteurs privés n'arrivent pas encore à réaliser des économies d'échelle à cause de la faiblesse de leur chiffre d'affaires et à l'absence d'industrialisation du secteur. Face à la non performance de la P.I publique (coût de production élevé, inadaptation de l'offre par rapport à la demande, endettement et pertes d'exploitation importantes), la P.I privée est appelée à se développer et à jouer un grand rôle économique et social. Longtemps

100 En 1995, le CIH avait défini une nouvelle stratégie marketing grâce à l'assistance d'un cabinet spécialisé. Il en a résulté une nouvelle politique de produits qui tournait autour de deux axes :

- la reformulation de certains produits classiques du CIH tels que le préfinancement des promoteurs, les prêts aux coopératives ...)
- la mise en place de nouveaux produits bancaires (crédits d'investissement industriel, ...)

Voir rapport d'activité du CIH 1995 p : 43.

spécialisée dans le moyen et haut standing, elle commence à s'intéresser de plus en plus au segment du logement social ⁽¹⁰¹⁾.

Cet outil de production doit présenter au moins deux caractéristiques essentielles :⁽¹⁰²⁾

- Il doit être fiable pour faire face à une législation complexe et aux énormes besoins de la population urbaine. Le procès d'appauvrissement et de marginalisation de larges couches de la population ne s'est pas ralenti au Maroc. Le chômage atteint 21,8 % dans le milieu urbain en 1999 contre 16,7 en 1997 ; la pauvreté est en hausse de 56 % par rapport à 1991 (19% de la population en 1998 contre 13 % en 1991 ⁽¹⁰³⁾).
- Il doit être diversifié en raison de la multiplicité des marchés du logement et du bâtiment. (marché du logement économique, de standing ...). Il s'agit de marchés spécifiques car la matière première (le terrain) n'est ni fongible ni transportable, le produit (le logement) est un produit lourd et peu adapté à la grande série, et la clientèle (l'habitant) est peu mobile géographiquement et sociologiquement.

D'ailleurs, d'après le Président de l'Association des Lotisseurs et promoteurs Immobiliers (ALPIM), la P.I privée évolue dans un environnement malsain caractérisé par :

- la lenteur administrative surtout en ce qui concerne l'obtention des autorisations de lotir et de construire. Ce retard allonge les délais de réalisation

101 A Marrakech par exemple, plus de 25 % de l'opération des 200.000 logements réservée à la ville est réalisée par des promoteurs privés, encouragés par les avantages fiscaux de l'opération. Chiffres recueillis auprès de la Direction Régionale de l'Habitat à Marrakech.

102 Consulter "les promoteurs - constructeurs" B; Duban QSJ n° 1937, PUF 1982.

103 Consulter "La vie économique" du 30 janvier 2000 n° 4074 p : 5 et p : 8. Dans le même numéro, selon le dernier rapport de la Banque Mondiale sur le Maroc, le secteur du logement souffre de trois goulots d'étranglement:

-l'absence de développement du marché pour le financement de l'habitat, ce qui limite l'accès au logement des ménages à bas revenu.

-La pénurie des terrains urbains et la rigidité des réglementations foncières.

-L'absence des instruments financiers pour le développement des infrastructures.

Pour la Banque Mondiale, il y a "nécessité d'aborder les contraintes politiques qui inhibent actuellement l'offre en logements", Rapport de la Banque Mondiale sur le Maroc "an 2000 cité dans "la vie économique" ibid., p : 10.

Pour un aperçu sur les relations entre pauvreté et espace au Maroc, consulter Mohammed GHERIS "Espaces de la pauvreté au Maroc et régulation étatique" Colloque international "Economie plurielle, économie solidaire, l'emploi en question" Université de Perpignan - France 20-22 octobre 1999.

des programmes et se traduit par des surcoûts qui renchérissent les logements et compromettent la rentabilité des professionnels ⁽¹⁰⁴⁾.

- l'absence d'information et d'orientation des promoteurs (absence de bases de données sur le pouvoir d'achat de la population, sur les infrastructures...).
- l'absence de coordination entre les promoteurs et les Pouvoirs Publics. Souvent, les promoteurs réalisent des programmes collectifs sans que l'Etat ne construise les équipements collectifs prévus dans le document d'urbanisme.
- l'existence d'un urbanisme inadapté en ce qui concerne les schémas directeurs qui se traduit par l'augmentation des prix fonciers et le freinage de l'activité de la production de logements, surtout quand l'Etat désigne des terrains pour l'équipement collectif, et tarde à le réaliser ⁽¹⁰⁵⁾.

Si pour beaucoup de résidents dans des appartements ce type d'habitat est inadapté ⁽¹⁰⁶⁾, il faut néanmoins mettre en avant ses avantages et son impact sur le développement de la P.I privée.

D'abord, par rapport au logement pavillonnaire ou à la maison marocaine, ce type de logement apparenté à la copropriété consomme moins d'espace. En effet, la verticalité des constructions rentabilise mieux l'espace utilisé ainsi que les équipements urbains.

Ensuite, ce type d'habitat peut générer des économies au niveau de la construction et peut permettre même l'industrialisation du secteur du bâtiment à moyen terme ⁽¹⁰⁷⁾.

104 En ce qui concerne le permis de construire, l'article 48 de la loi relative à l'urbanisme de 1991, stipule que celui-ci doit être accordé dans un délai de 2 mois. Passé ce délai, et dans le cas du silence de l'administration communale, le permis de construire est censé être accordé. Or, dans la pratique, les délais sont beaucoup plus longs, ils peuvent atteindre 3 à 9 mois comme l'a révélé une enquête réalisée par la Banque Mondiale. Information citée dans "Etude du secteur de la construction au Maroc" CIH 1992 réalisée par l'INAU et TUM. Vol. 1 p : 66.

105 Cette situation est fréquente surtout dans les nouveaux quartiers.

106 Cette filière stimule en effet la production à grande échelle des logements.

107 A court terme, il est difficile pour ce secteur de concurrencer l'auto - promotion spécifique aux villas et aux habitations marocaines.

Tableau n° 1-31 :***Coût de la construction selon le type d'habitation***

| | Immeuble | Villa | Habitation marocaine |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Etudes | 1,9 | 1,2 | 1,0 |
| Gros œuvres | 40,4 | 41,1 | 52,6 |
| Second œuvres | 47,6 | 45,3 | 38,3 |
| Autres travaux | 1,8 | 1,2 | 0,7 |
| Frais annexes | 1,4 | 1,4 | 1,2 |
| Frais financiers | 6,6 | 9,8 | 6,2 |
| Frais de commercialisation | 0,3 | 0,0 | - |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Source : "Etude relative au processus de production et de développement du secteur de l'habitat" TEAM Maroc

Le tableau n°1-31 : montre qu'au niveau des gros œuvres, l'immeuble est plus compétitif que la villa ou l'habitation marocaine.

Enfin, ce type d'habitat est une école d'apprentissage du civisme et de la vie en communauté ⁽¹⁰⁸⁾. Comme on le verra plus loin, il instaure une véritable communication à travers le don, l'échange et le contre-don. Il permet de forger une conscience commune.

B.1.4.3. Les prêts à la viabilisation des terrains

Ce type de prêts consiste dans le financement des opérations de voirie et réseaux divers. Il s'adresse aux lotisseurs professionnels ou occasionnels et fonctionne dans les mêmes conditions que le préfinancement des promoteurs.

Pendant la première moitié de la décennie 80, ce produit n'avait pas dépassé les 10 Millions de DH (16,6 Millions de DH en 1984; 9,9 Millions de DH en 1985). Ce n'est qu'à partir de 1986, qu'il connaîtra un accroissement important (43,8 Millions de DH en 1986).

Le graphique 1-E nous permet d'entrevoir trois grandes phases dans le comportement des prêts à la viabilisation des terrains entre 1988 et 1998.

-Une phase allant de 1988 à 1990 qu'on pourrait appeler une phase de soutien au démarrage, puisque la progression vient de 1986 (43,8 Millions de DH) et 1987 (52,4 Millions de DH).

Tableau n° 1-32 :

Prêts à la viabilisation des terrains du CIH (Millions de DH)

| | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 |
|--------------------------------------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prêts viabilisation des terrains (A) | 90 | 75 | 205 | 188 | 16 | 62 | 92 | 72 | 105 | 182 | 109 |
| Prêts Promotion Immobilière (B) | 1001 | 1652 | 1858 | 1569 | 1279 | 1075 | 1728 | 1987 | 3015 | 2100 | 1097 |
| Prêts totaux (C) | 3101 | 3720 | 4363 | 3307 | 2983 | 2537 | 3785 | 4205 | 5711 | 5026 | 4187 |
| A/B | 8,99 | 4,53 | 11,03 | 11,98 | 1,25 | 5,76 | 5,32 | 3,62 | 3,48 | 8,66 | 9,93 |
| A/C | 2,90 | 2,01 | 4,69 | 5,68 | 0,53 | 2,44 | 2,43 | 1,71 | 1,83 | 3,62 | 2,60 |

Source : Rapports d'activité du CIH

Cette tendance va se poursuivre en 1998 (90 Millions de DH) et en 1990 (205 Millions de DH) avec une exception pour 1989 (75 Millions de DH).

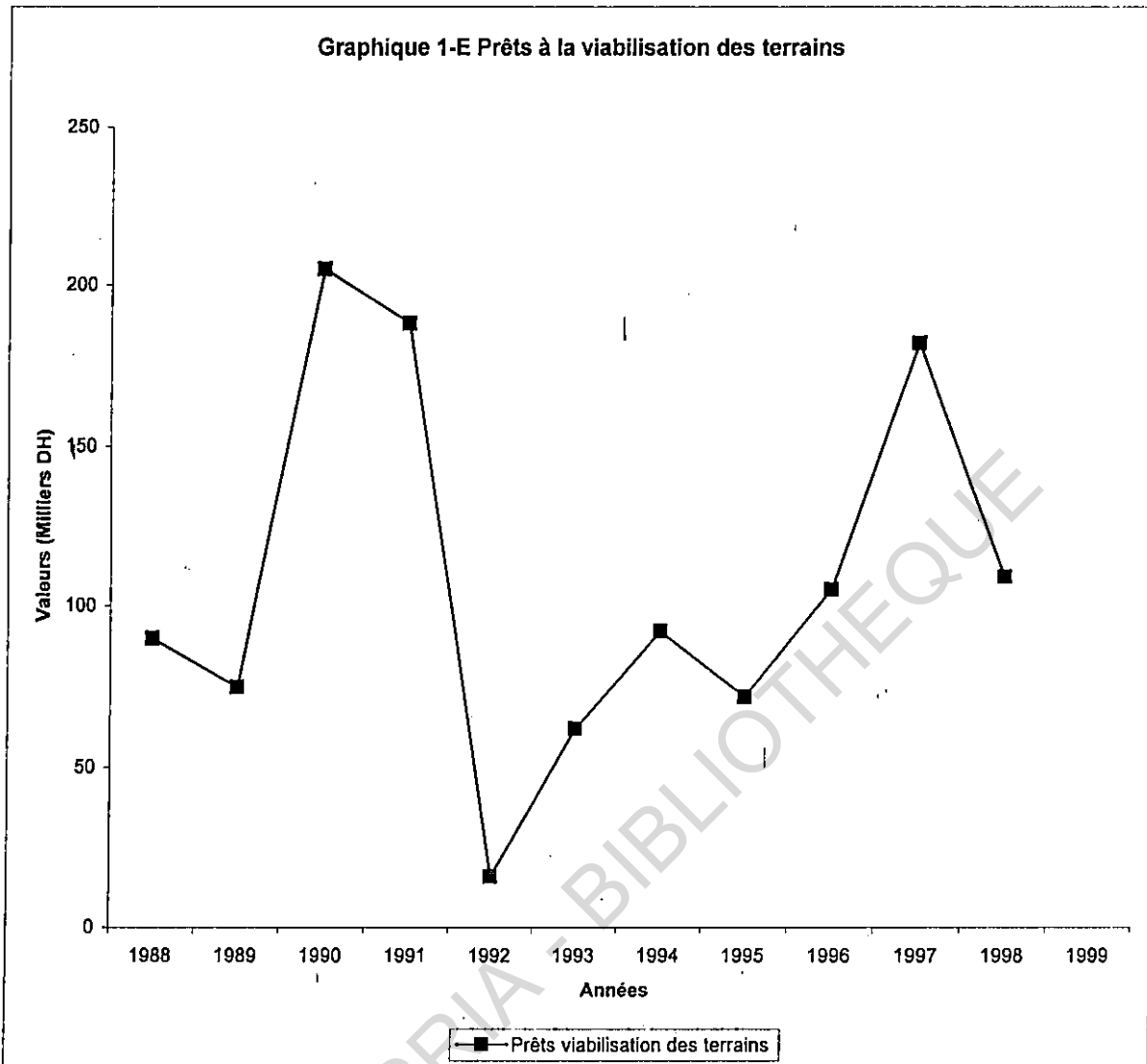
- Une phase de crise 1992 (16 Millions de DH) avec une chute de 91,5% par rapport à 1991. Cette chute accompagne celle des autres produits de la promotion immobilière, notamment le préfinancement privé. Cette période a été une phase de grande morosité de l'investissement dans la pierre pour des raisons structurelles et conjoncturelles énoncées précédemment.
- Une phase de reprise à partir de 1993 (62 Millions de DH) avec des variations importantes surtout en 1998 (baisse de 41 % par rapport à 1997) traduisant une double réalité :

- une reprise de l'investissement du bâtiment depuis 1993.

- des difficultés rencontrées par le CIH à partir de 1997 qui se répercuteront sur le niveau des prêts accordés à la viabilisation par cette institution.

Il faut signaler qu'en 1999 et 2000, aucun prêt n'a été accordé par le CIH à la viabilisation des terrains. Cette tendance s'est poursuivie pour 2001 et 2002.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



Source : Rapports CIH

Il faudrait toutefois nuancer ces constatations à la lumière des données du tableau précédent (tableau : 1-32).

- Par rapport au total des prêts à la promotion immobilière, les prêts à la viabilisation des terrains sont passés de 8,99 % en 1988 à un maximum de 11,98% en 1991 pour atteindre 9,93 en 1998 contre 8,66 % en 1998.
- Par rapport aux prêts totaux du CIH, ces prêts sont passés de 2,90% en 1988 pour atteindre un plafond de 5,68% en 1991 et 2,60% en 1998.

b.1.4.4. Les prêts à l'habitat locatif

Ils représentent une part infime des prêts à la promotion immobilière. La léthargie des prêts à l'habitat locatif constitue une tare dans le système de financement du logement au Maroc. D'ailleurs, même les autres banques se refusent à financer ce type de logement. Ce choix en faveur de l'accession à la propriété au détriment du locatif fait que la politique du financement du logement au Maroc marche sur un seul pied. La majorité des pays qui ont une politique de financement du logement efficace (Allemagne, Canada, France, Etats-Unis ...) finance à la fois l'accession et le locatif, et en font des secteurs complémentaires favorisant la mobilité sociale, géographique, et stimulant l'activité économique par les investissements importants dans ce secteur. En cantonnant le financement du locatif uniquement sur fonds propres ou solidaires largement insuffisants, les Pouvoirs Publics participent sciemment à la faiblesse de l'offre de logement locatif et donc à l'augmentation exorbitante des loyers (surtout dans les grandes villes). Cette situation renchérit à la fois le coût de la reproduction de la force de travail et pénalise la rentabilité du capital, en menaçant même l'équilibre social (déjà précaire) dans son ensemble.

Tableau n° 1-33 :

Prêts à l'habitat locatif du CIH (Millions de DH)

| | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| - Prêts à l'habitat Locatif CIH (A) | 15,2 | 11,4 | 18,4 | 17,4 | 3,3 | 2,1 | 3,5 | 6,2 | 11,9 | 9,1 | 0,2 |
| - Prêt Promotion Immobilière (B) | 1001 | 1652 | 1858 | 1569 | 1279 | 1075 | 1728 | 1987 | 3015 | 2100 | 1097 |
| A/B | 1,5 | 0,6 | 0,9 | 1,1 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,38 | 0,4 | 0,0 |
| - Nbre logements | 241 | 214 | 216 | 134 | 0 | 37 | 48 | 60 | 51 | 46 | ? |
| - Nbre prêts | 38 | 41 | 28 | 13 | 1 | 5 | 7 | 8 | 7 | 9 | ? |

Source : Rapports d'activité CIH

Cette politique a aussi un impact sur le prix des logements en accession car elle se traduit par une très forte pression sur ces prix dans la mesure où la demande de produits en accession augmente pour la même offre.

Irrationnelle d'un point de vue économique et social (faible reproduction de la force de travail, faible mobilité géographique, manque à gagner en terme de valeur ajoutée dans le bâtiment et en création d'emplois, faible effet d'entraînement sur les autres secteurs ...), cette politique est aussi injuste et inéquitable du point de vue de la reproduction sociale car elle pénalise les personnes qui ne peuvent accéder au logement ⁽¹⁰⁹⁾. La tendance générale qui se dessine concernant l'évolution du financement de l'habitat locatif est à l'essoufflement de ce produit offert par le CIH⁽¹¹⁰⁾. D'un montant global de 15,2 Millions de DH en 1988 pour 241 logements et 38 prêts (tableau 1-33), le financement de l'habitat locatif par le CIH passera à 3,3 Millions de DH ⁽¹¹¹⁾ en 1992 pour remonter légèrement en 1996 et 1997 (respectivement 11,9 Millions de DH et 9,1 Millions de DH) et pour redescendre à un montant négligeable en 1998 de 0,2 Million de DH. D'ailleurs, en 1999 et 2000, le CIH n'a accordé aucun financement au secteur locatif.

L'habitat locatif n'est donc plus financé au Maroc de façon définitive à partir de 1998 ! Choix on ne peut plus clair en faveur de l'accession et condamnation du locatif alors qu'on sait que la quasi-totalité des ménages marocains n'a pas la possibilité d'accéder à la propriété ⁽¹¹²⁾.

Selon le CIH, cette branche du locatif "reste comme par le passé extrêmement marginale par rapport à l'ensemble des crédits accordés en raison des difficultés du secteur du locatif qui n'intéresse pratiquement plus les promoteurs" ⁽¹¹³⁾. L'institution remarque par ailleurs que "cette situation risque de durer tant que des

109 L'accession au logement suppose une épargne préalable d'au moins 30.000 DH pour les logements dont la valeur n'excède pas 200.000 DH, somme difficile à épargner vue la cherté de la vie et la faiblesse des revenus.

110 Consulter à ce titre Mohammed GHERIS "La politique immobilière et de logements au Maroc" Mémoire de D.E.S en Sciences Economiques, Université Mohammed V, Rabat, 1995, p: 228 et suivantes.

111 En 1987, 539 logements ont été financés par le CIH représentant 51 prêts pour un montant de 3,35 Millions de DH.

112 C'est la faiblesse et l'instabilité chroniques des revenus qui explique cette situation.

113 Cf. Rapport d'activité du CIH 1995, p : 46.

réaménagements ne seront pas apportés à la réglementation régissant les relations entre propriétaires et locataires ⁽¹¹⁴⁾. En 1999, le Parlement avait voté une loi rééquilibrant les rapports entre propriétaires et locataires, mais sans aucune réaction des investisseurs. En 2002, la situation n'a pas fondamentalement changé puisque le CIH et les promoteurs ignorent complètement cette branche. D'ailleurs les ménages locataires urbains ont vu leur situation se détériorer par rapport aux années antérieures.

Tableau n° 1-34 :

Ménages urbains (en %) selon le statut d'occupation des logements

| Statut d'occupation | 1982 ⁽¹⁾ | 1994 ⁽¹⁾ | 1998 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------|
| Propriétaires | 40,9 | 48,5 | 56,5 |
| Locataires | 43,3 | 35,0 | 28,2 |
| Autres | 16,8 | 16,5 | 15,3 |

Source : Enquête nationale sur les niveaux de vie des ménages 1998/1999

Direction de la Statistique.

(1) Recensements de la population et de l'habitat de 1982 à 1994

Ils représentaient 43,3 % en 1982 alors qu'ils ne représentent que 28,2 % en 1998.

En fait, le secteur de l'habitat locatif souffre d'une gestion et d'une organisation archaïques caractérisées par les grands traits majeurs suivants ⁽¹¹⁵⁾ :

- déconnexion entre revenus et loyers : cette situation est vécue surtout dans les grandes villes (Casablanca, Rabat, Agadir ...) où la location d'un logement de 3 pièces dépasse largement le salaire moyen d'un ménage.
- dévalorisation des loyers par rapport au passé : bien qu'il soit difficile de mesurer cette dévalorisation, il y a lieu de signaler que pour ce qui est de la SOPHAL et des HABOUS par exemple, les loyers sont rarement

114 Cf. Rapport d'activité du CIH 1998 p : 33.

115 Cf. A. Lehzam, op.cit p : 6.

révisés. A cela, il faut ajouter le décret-loi du 8 octobre 1980 qui avait institué une réduction sur le montant des loyers au profit des locataires dont le revenu global était inférieur à 1500 DH par mois. En fait, aucune revalorisation réelle des loyers dépréciés par l'inflation n'est prévue.

- faible rentabilité de la location capitaliste : face à la faiblesse du niveau des revenus et la dévalorisation des loyers, le taux de rentabilité brute des immeubles est très faible au Maroc comparé aux autres secteurs économiques. Il en résulte un abandon de la production des immeubles de rapport, surtout que les Pouvoirs Publics n'ont rien fait (incitations fiscales notamment ...) pour encourager l'investissement dans ce segment.
- développement de la petite location domestique. Bien qu'elle soit hétérogène, celle-ci est liée à la production de logements en accession. Devant les difficultés rencontrées par les ménages à financer leur logement (filière auto-promoteur), la location de l'habitation (ou d'une partie) apparaît comme un moyen de pouvoir financer une partie ou la totalité du logement. Cette location domestique, aux pratiques très complexes, est un puissant amortisseur des tensions sociales sans qu'elle ne soit encouragée par les Pouvoirs Publics. Au contraire, par exemple, tout revenu provenant de cette location doit être déclaré pour être imposable.

B.2- Les autres types de crédit du CIH.

Les autres types de crédit octroyés par le CIH se composent des crédits au tourisme et des engagements bancaires.

Le tableau 2-2 nous retrace parfaitement l'évolution de ces deux types de crédit.

b.2.1- Les prêts au secteur touristique.

Bien que le secteur du tourisme soit proclamé officiellement par les Pouvoirs Publics un secteur prioritaire, force est de constater que l'investissement dans ce secteur s'est réduit considérablement. Le CIH qui détient un quasi-monopole dans le financement de ce secteur n'arrive pas à récupérer les fonds, qui ont été prêtés au secteur hôtelier précédemment, ce qui a entamé sa rentabilité vue l'augmentation des créances en souffrance.

Deux idées sont alors corollaires :

- Les prêts au secteur touristique sont passés de 641 Millions de DH en 1987 à 17 Millions de DH en 1998, représentant respectivement 32 % et 0,4 % des crédits totaux approuvés. En 1999, ces prêts ont représenté à peine 0.15% des approbations globales du CIH. En 2000, deux prêts seulement ont été accordés.
- Les créances en souffrance du CIH sont passées de 1314 Millions de DH en 1996 à 2000 Millions de DH en 1997 et 6741 Millions de DH en 1998 dont plus des 2/3 sont relatives au tourisme ⁽¹¹⁶⁾.

En ce qui concerne les relations tumultueuses entre le CIH et les opérateurs touristiques (en particulier hôteliers), le CIH a récupéré un ensemble d'hôtels dont la dette n'a pas été réglée, qu'il va gérer directement ou confier à une gestion pour son compte. L'année 2000 a pu connaître quelques dénouements puisque les chaînes Salam d'abord et Dounia par la suite ont pu obtenir la rétrocession de leurs établissements. Quelques indices optimistes laissent présager une reprise de l'investissement dans l'hôtellerie et donc de son financement par le CIH. Pour 1999, un investissement de 4,4 Milliards de DH a été programmé pour une capacité de

¹¹⁶ Pour les seuls OST du Ministère de l'habitat, la dette problématique à l'égard du CIH s'élève à 1,32 Milliard de DH à fin 1999 sur un total d'endettement de 3,36 Milliards de DH.

9656 lits ⁽¹¹⁷⁾. La vision et la stratégie 2010, largement médiatisées pourrait redonner confiance aux promoteurs touristiques.

b.2.2- Les autres prêts

Cette catégorie est constituée de tous les prêts autres que les prêts immobiliers et au tourisme.

Jusqu'en 1995, cette catégorie regroupait deux produits distincts :

- Le crédit foncier, qui contrairement à son appellation, regroupait "tous les engagements qui ne ressortaient d'aucune des branches citées ci-avant" ⁽¹¹⁸⁾, à savoir l'immobilier et le tourisme.
- Les engagements bancaires.

Depuis 1996, l'appellation "autres secteurs" va se substituer à l'appellation "crédit foncier". "Cette catégorie de prêts a été volontairement développée pour diversifier l'activité de prêts, qui s'inscrit dans la stratégie de développement du CIH" ⁽¹¹⁹⁾. Ainsi, une panoplie de produits destinés au financement de projets à caractères commercial et industriel a été mise en place. Ces produits sont :

- Le crédit d'investissement industriel.
- Le crédit moyen terme PME non réescomptable.
- Le CMTR - PME.
- Les prêts aux jeunes promoteurs / jeunes entrepreneurs.
- Le crédit chamal.
- Les prêts participatifs Bank Al Amal.
- Le capital risque BEI - II.
- Les crédits à l'export ...

¹¹⁷ Voir "La vie Economique" du 12 novembre 1999.

¹¹⁸ Rapport annuel du CIH 1995, p : 57.

¹¹⁹ Rapport annuel du CIH 1996, p : 55.

Tableau n° 1-35 :***Prêts aux autres branches du CIH (en Milliers de DH)***

| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
|-----------------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| Crédit foncier ou autres secteurs | 257000 | 65.966 | 82.098 | 213.738 | 442.815 | 352.037 | 319.880 | 128.000 |
| % du total autres branches | 36 % | 15 % | 20 % | 33 % | 47 % | 23 % | 31 % | |
| Engagements bancaires | 463.012 | 377.700 | 329640 | 419.018 | 491.031 | 1.12.2400 | 715.330 | |
| % total autres branches | 64 % | 85 % | 80 % | 67 % | 53 % | 77 % | 69 % | |
| Total crédit autres branches | 720.012 | 443.666 | 411.738 | 632.756 | 933.846 | 1.476.892 | 1.035.210 | 688.000 |
| % total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Total prêts CIH | 3.298000 | 2981.000 | 2.53500 | 3.781000 | 4.205000 | 5.711000 | 5.027000 | 4.187000 |
| % | 21,8 % | 14,87 % | 16,22 % | 16,70 % | 22,20 % | 25,86 % | 20,59 % | 16,43 % |

Source : Rapports d'activité CIH

Les crédits aux autres secteurs vont connaître une baisse importante, passant de 257 Millions de DH en 1991 à 128 Millions en 1998.

Pour 1998, "la baisse s'explique en partie par le fait que les affaires présentées dans le cadre de cette branche sont hautement risquées et que le Comité est plus exigeant quant à la qualité et à la viabilité des projets" ⁽¹²⁰⁾. L'année 1999 connaîtra un doublement du volume de l'activité mais la tendance à la baisse persistera en 2000, 2001 et 2002.

La répartition de ces prêts entre "crédits aux autres secteurs" et "engagements bancaires" laisse apparaître une nette domination de cette dernière catégorie, malgré des fluctuations conjoncturelles. En effets, les engagements

bancaires ont représenté 64 % du total des "prêts aux autres branches" en 1991 pour remonter à 85 % en 1992 et atteindre 69 % en 1997.

C- Emplois, ressources et profitabilité du CIH.

En matière d'emplois et de ressources financières, le CIH représente une situation assez anodine par rapport aux autres banques commerciales. Celles-ci en effet, prêtent essentiellement à court terme, alors que le CIH bénéficie d'une structure financière où prédomine le long terme aussi bien au niveau du passif qu'au niveau des crédits octroyés. Ceci s'explique par la nature même de l'activité de la banque qui prête aux deux secteurs économiques fortement consommateurs de ressources à long terme : l'habitat et l'hôtellerie.

C-1. La structure des emplois et des ressources du CIH

Le tableau suivant n° 2-36 nous permet de visualiser la structure et l'évolution des crédits accordés à la clientèle. L'idée essentielle qui ressort est la prédominance des crédits à moyen à long terme. Cette situation exceptionnelle dans le paysage bancaire marocain mérite d'être soulignée car d'une manière générale, les emplois des banques commerciales sont de court terme. Mais c'est la fonction principale du CIH qui en donne cette situation. En 1992 par exemple, ils représentaient 12,8 Milliards de DH sur un total de 13,2 Milliards de DH soit 97% du total des crédits. En 1998, ils ont représenté 14,9 Milliards de DH sur un total de 16,3 Milliards de DH, soit 91,4%. En valeur relative, il y a donc un léger recul des crédits à moyen à long terme. En 1999, ils ont représenté 13,9 Milliards de DH.

Ce recul apparaît surtout si on compare les crédits à moyen et long terme au total de l'actif de la banque.

Tableau n° 1-36 :***Structure des emplois du CIH (en Milliards de DH).***

| Emplois | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Crédit à court terme | 0,4 | 0,5 | 0,8 | 1,19 | 1,6 | 1,9 | 1,4 | 0,8 |
| Crédits à moyen et long terme | 12,8 | 12,8 | 13,1 | 13,14 | 15,0 | 16,3 | 14,9 | 13,9 |
| Total crédit clientèle | 13,2 | 13,3 | 13,9 | 14,5 | 16,6 | 18,2 | 16,3 | 14,7 |
| Créances douteuses ou en souffrance | 0,6 | 0,7 | | 1,1 | 1,3 | 2,0 | 6,7 | 8,4 |
| Créances non classées | 1,2 | 1,6 | | 2,5 | 2,2 | 2,0 | 0,4 | 0,6 |
| Total actif | 17,9 | 19,0 | | 22,0 | 23,9 | 26,6 | 28,3 | 29,7 |
| % crédit moyen et long terme par rapport au total actif | 71,5 | 67,3 | | 60,9 | 62,7 | 61,2 | 52,6 | 46,8 |
| % créances douteuses ou en souffrance par rapport au total crédits | 4,5 | 5,2 | | 7,5 | 7,8 | 10,9 | 41,10 | 57,14 |

Source : Rapports CIH

En 1992, ces crédits représentaient 71,5% de l'actif contre 52,6% en 1998 et 46,8% en 1999. Si les crédits à moyen et long terme ont légèrement augmenté en valeur absolue entre 1992 et 1999, une baisse importante va être réalisée en 1998 (-9,3%) et en 1999 (-7,19%).

De leur côté, les crédits à court terme vont connaître une progression assez sensible entre 1992 et 1997, passant de 0,4 Milliard de DH à 1,9 Milliard de DH, mais ils redescendront à 1,4 Milliard de DH en 1998 et 0,8 Milliards en 1999. Par rapport au total des crédits accordés à la clientèle figurant dans le poste du bilan, il y a lieu d'observer que les crédits à court terme ont représenté 3,03% en 1992 contre 10,4% en 1997 et 8,5% en 1998. Face aux difficultés du CIH, les années post 1997 verront un rétrécissement notoire de l'ensemble de l'activité de la banque : baisse des crédits à la clientèle à court et long terme figurant à

l'actif du bilan, et surtout explosion des créances douteuses ou en souffrance puisqu'elles vont atteindre 6,7 Milliards de DH en 1998 (41,10% du total des crédits) et 8,4 Milliards en 1999 contre 0,6 Milliards de DH en 1992, au lendemain de la guerre du Golfe (4,5% du total des crédits). Il y a lieu de signaler qu'en 1999, selon le CIH, les créances irrécupérables non couvertes par les provisions ont représenté 209 Millions de DH.

C-2. La structure des ressources financières du CIH

Soulignons d'abord que le CIH a accédé au statut de banque universelle depuis 1986, ce qui lui permet de pouvoir, depuis cette date, de collecter des dépôts. Avant 1986, ses ressources parvenaient essentiellement des fonds propres, de l'émission des emprunts obligataires bénéficiant de la garantie de l'Etat (privilège qui n'était pas accordé aux autres banques), et des lignes de crédit extérieures garanties par l'Etat.

Face à des emplois à long terme, le CIH bénéficie donc de ressources longues provenant d'emprunts obligataires et des bons HBM à partir de 1995.

Le tableau suivant n° 1-37 nous montre que le CIH arrive à drainer des ressources importantes : 6,7 Milliards de DH en 1992 contre 9,0 Milliards en 1997. L'année 1998 a enregistré 8,9 Milliards de DH.

Deux types de ressources peuvent être distingués :

- les ressources internes
- les ressources externes

C-2-1. Les ressources internes du CIH

Malgré une évolution en dents de scie, les ressources internes du CIH ont progressé de manière significative puisqu'elles sont passées de 3,5 Milliards de DH en 1992 à 5,6 Milliards de DH en 1998, soit une progression de 37,5% entre 1992 et 1998.

Par rapport au total des ressources, elles sont passées pour la même période de 52,2% à 62,9%.

Tableau n° 1-37 :

Ressources du CIH en Millions de DH

| Ressources | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 |
|---|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| -Ressources internes dont : | 3517 | 3776 | 4097 | 3637 | 4436 | 4364 | 5612 | - |
| +Remboursement de prêts | 3165 | 3147 | 3592 | 3182 | 3860 | 4026 | 4601 | - |
| +Trésor ristournes d'intérêt et différence de change | 352 | 301 | 271 | 208 | 364 | 262 | - | - |
| -Ressources externes dont : | 3223 | 2473 | 2678 | 2777 | 3549 | 4679 | 3298 | - |
| +Emprunts obligataires | 1676 | 1518 | 1402 | 1150 | 1250 | 1146 | - | - |
| +Bons à moyen terme | 203 | 215 | 300 | 150 | - | - | - | - |
| +Bons HBM | - | - | - | 115 | 756 | 1064 | - | - |
| +Ressources en devises | 167 | 129 | 336 | 253 | - | - | - | - |
| +Dépôts collectés | 664 | 581 | 640 | 620 | 693 | 735 | - | - |
| +Certificats dépôt | - | - | - | - | 482 | 705 | - | - |
| Total ressources | 6740 | 6249 | 6775 | 6413 | 7985 | 9043 | 8910 | - |
| Total passif | 17900 | 19000 | - | 22000 | - | 26673 | 28371 | 29738 |

Source : rapports annuels du CIH.

Par rapport au passif, les ressources internes vont passer de 19,5% en 1992 à 20% en 1998.

Ce sont les récupérations des échéances qui constituent la majeure partie des ressources internes et qui expliquent leur progression importante. Elles ont atteint un maximum de 4,6 Milliards de DH en 1998, soit presque 82% des ressources internes. En 1992, les remboursements de prêts s'étaient élevés à 3,1 Milliards de DH représentant environ 90% des ressources internes de l'institution. L'année 1998 a vu une progression de 12,5% des remboursements des prêts passant de 4,02 Milliards de DH en 1997 à 4,6 Milliards de DH pour l'année suivante. D'ailleurs, pour l'année 1998, la récupération des impayés était un objectif stratégique. De ce fait, «l'action soutenue, menée par le CIH a débouché sur les solutions à des dossiers qui relèvent aussi bien de la branche hôtelière qu'immobilière. Les négociations se rapportant aux dossiers hôteliers ont abouti au dénouement d'une dizaine d'affaires totalisant un montant de 1.215 Millions de DH, ce qui permettra à l'avenir un reflux normal de leurs échéances. Concernant les affaires immobilières, les négociations se sont concrétisées pour certains dossiers par une restructuration de leur créance et la

signature de protocoles de remboursement qui ont connu un début d'exécution»
(121)

C-2-2- Les ressources externes du CIH.

Si les ressources internes du CIH ont progressé de 37,5% entre 1992 et 1998⁽¹²²⁾, la progression des ressources externes pour la même période a été quasiment nulle, puisque celles-ci sont passées de 3.223 millions de DH en 1992 à 3.298 Millions en 1998 (tableau n° 1-37), soit à peine une progression de 2,3% en cinq années. Cette situation s'explique essentiellement pour le recul des emprunts obligataires (passant de 1.676 Millions de DH en 1992 à 1.146 Millions de DH en 1997)⁽¹²³⁾, ainsi que des bons à moyen terme (203 Millions de DH en 1992, contre leur inexistence en 1997).

En conclusion, on peut dire que le CIH s'est orienté pour les six à sept dernières années vers un recentrage au profit de ses ressources internes. L'année 1998 a été exceptionnelle pour ces dernières, puisqu'un recul de 29,6% a été enregistré en 1997 et 1998 (les ressources externes sont passées de 4.679 Millions de DH à 3.298 Millions de DH entre 1997 et 1998).

Cette situation traduit les difficultés que vit le CIH dans la poursuite de ses activités, surtout après des années de laxisme et de « mauvaise gestion » en matière de distribution des crédits⁽¹²⁴⁾.

121 Rapport annuel CIH 1998, p : 34.

122 Voir infra.

123 Les rapports d'activité de 1998 et 1999 ne donnent pas de détails des chiffres, ou bien ne mentionnent tout simplement pas des chiffres très importants tel que les ressources et les emplois du CIH.

124 La nomination de M. A. Souhaïl à la tête de l'institution a eu pour effet de revoir la stratégie globale de l'institution qui était au bord de la faillite.

Selon les responsables de la banque, deux grands chantiers ont été lancés en 1998 :

- La mise à niveau de l'institution tant au niveau de l'organisation qu'au niveau du portefeuille des engagements.
- Le lancement d'une stratégie de développement visant à la fois le recentrage sur ses activités de base et la croissance de l'activité bancaire.

La même politique a été à poursuivie en 1999.

Au niveau des emplois, le CIH continue de soutenir une activité privilégiant des emplois à moyen et long terme, mais avec un recul du total des crédits (-23,8% entre 1997 et 1999). Cette baisse a concerné à la fois les crédits à court terme (-137,5%) et les crédits à moyen et long terme (-17,2%) entre 1997 et 1999.

D- Profitabilité du CIH

La profitabilité du CIH peut être appréhendée par l'analyse de sa rentabilité. Les explications de ces performances doivent être insérées dans leur environnement.

D-1- La rentabilité du CIH

Si la banque a affiché des résultats intéressants jusqu'en 1995, depuis, sa rentabilité est sérieusement entamée, « à cause des difficultés de ses deux secteurs de prédilection, l'immobilier et le tourisme »⁽¹²⁵⁾.

La rentabilité du CIH peut être exprimée par le produit net bancaire (pnb) qui traduit le résultat d'exploitation purement bancaire. Il est passé de 836 Millions de DH en 1994 à 936 Millions de DH en 1997, pour descendre à 377 Millions de DH en 1999, soit une baisse de 54,3% entre 1994 et 1999. En 2000, il a été ramené à 128 Millions de DH.

Puisque le produit net bancaire s'obtient en retranchant les charges d'exploitation bancaire des produits d'exploitation bancaire, analysons ces deux composantes.

- Les produits d'exploitation bancaire (peb) sont passés de 2356 Millions de DH en 1994 à 2696 Millions de DH en 1997 et à 2179 Millions de DH en 1999, soit une baisse de 7,8% entre 1994 et 1999. Cette baisse s'explique par celle des intérêts perçus sur les crédits à la clientèle (constituant plus de 95% du total des

¹²⁵ Cf. « Etude relative aux aspects financiers et fiscaux du logement au Maroc » Phase diagnostic : composante 1 : financement du logement. Ministère de l'habitat, p 16.

produits d'exploitation bancaire) qui sont passés de 2299 Millions de DH en 1994 à 2073 Millions de DH en 1999. Ces chiffres traduisent un ralentissement de l'activité qui a été souligné auparavant.

En 2000, les peb ont atteint à peine 1841 Millions de DH.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau n° 1-38 :

Compte d'exploitation général CIH (en DH)

| | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Charges d'exploitation bancaire | 1.520 435 875 | 1.575 678 747 | 1.638 835 299 | 1.760.473 875 | 179.871.8046 | 1.784 912 839 |
| Charges des op. de trésorerie et op. intermédiaires financiers. | 2.748 496 | 5.538 431 | 192.832 375 | 415.183 172 | 442.812 587 | 408.873 318 |
| Charges sur comptes et bons clientèle | 113.630 061 | 138. 586 684 | 146.688 431 | 264.724 649 | 316.157.216 | 382 557 551 |
| Autres charges sur opérations bancaires | 1.343 066 028 | 1.431 553 632 | 1.249 399 283 | 1.080.566 061 | 1.039 748 243 | 993 481 970 |
| Frais généraux | 264.291 946 | 301.995 332 | 339.411 724 | 369.123 098 | 376. 486 918 | 377.590 894 |
| Créances irrécupérables | - | - | - | - | - | 209.009 963 |
| Dotation aux amortissements et aux provisions | 454.190 79 | 360.967 666 | 195 590 115 | 339.888 999 | 413.853 219 | 511.124 363 |
| Charges d'exploitation non bancaires | 3.277 070 | 3.628 277 | 4.831 070 | 8.469 165 | 14.665 119 | 14.547 076 |
| Total débit | 2.241 973 970 | 2.242 270 022 | 2.178 668 208 | 2.467 955 137 | 2.603 723 294 | 2.897 185 135 |
| Produits d'exploitation bancaire | 2.356 593 579 | 2.444 950 050 | 2.408 325 933 | 2.696 638 013 | 2.441374 653 | 2.172.944 749 |
| Produits opérations de trésorerie et intérêts financiers | 176.870 012 | 22.110 323 | 30.613 119 | 33.544 287 | 21 316677 | 20.614 180 |
| intérêts perçus sur crédits clientèle. | 2.299 676 100 | 2.382 042 431 | 2.325 711 336 | 2.589 852 568 | 2.350 465 479 | 2.073847 279 |
| Autres produits sur opérations bancaires | 39.230 467 | 40.697 296 | 52.011 478 | 73.241 158 | 69.592496 | 78 483 290 |
| Produits accessoires | 4.560 743 | 4.496 760 | 4.632 149 | 5.427 865 | 3.377 764 | 3.377 763 |
| Total crédit : | 2.361 154 322 | 2.249 446 811 | 2.412 958 083 | 2.706 065 878 | 2.444 752417 | 2.176 183956 |
| Résultat d'exploitation | +119.180351 | + 207.176 788 | + 234.289 875 | +234.110 740 | -158 970 877 | -721 001 175 |
| Produit net bancaire | 836 157 704 | 869.270 203 | + 769 490 634 | + 936 164 138 | + 642 656 607 | + 388 031 910 |
| PNB/ PEB | 35,48% | 35,55% | 23,62% | 34,71% | 26,30% | 17,86% |

Source : Rapports CIH

Tableau n° 1-39 :**Evolution de la situation financière du CIH (Millions de DH)**

| | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 2000 |
|---|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Produit exploitation bancaire (Peb) | 2148 | 2291 | 2356 | 2445 | 2408 | 2696 | 2441 | 2173 | 1841 |
| Charges d'exploitation bancaire (Ceb) | 1457 | 1521 | 1520 | 1575 | 1638 | 1760 | 1799 | 1785 | 1713 |
| Produit net bancaire (Pnb) | 691 | 770 | 836 | 870 | 770 | 936 | 642 | 388 | |
| Autres produits | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 3 | 3 | |
| Charges d'exploitation | 191 | 241 | 264 | 302 | 339 | 369 | 376 | 377 | 128 |
| Résultat brut d'exploitation | 504 | 534 | 576 | 572 | 435 | 572 | 269 | 14 | |
| Dotations aux amortissements | 40 | 50 | 57 | 61 | 66 | 74 | 78 | 78 | |
| Dotations aux provisions | 235 | 236 | 400 | 304 | 134 | 264 | 350 | 656* | |
| Résultat d'exploitation | 229 | 248 | 119 | 207 | 235 | 234 | -159 | -720 | |
| Produits exceptionnels | 5 | 25 | 20 | 33 | 58 | 58 | 50 | 651 | |
| Charges exceptionnelles | 14 | 53 | 26 | 43 | 76 | 72 | 54 | 650 | |
| Résultat avant impôts | 200 | 220 | 113 | 197 | 217 | 220 | -163 | -719 | |
| Impôts sur les société et participation à la solidarité nationale | 92 | 92 | 45 | 76 | 83 | 78 | 13 | 11 | |
| Résultat Net | 128 | 128 | 68 | 121 | 134 | 142 | -176 | -730 | -737 |

* dont 209 millions de DH de créances irrécupérables non couvertes par les provisions.

Source : rapports annuels du CIH

Tableau n° 1-40 :***Ratios financiers du CIH (en millions de DH).***

| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bénéfices nets | 128 | 128 | 68 | 121 | 134 | 142 | -176 | -730 |
| Fonds propres | 1033 | 1091 | 1133 | 1139 | 1146 | 1177 | 1763 | 1757 |
| Ratio de rentabilité | 12,4% | 11,7% | 6% | 10,62 | 11,69 | 12,06 | -9,98 | -41,54 |
| Résultat brut | 504 | 534 | 576 | 572 | 435 | 572 | 269 | 14 |
| d'exploitation | 17 962 | 19 037 | 20 988 | 22 074 | 23 979 | 26 673 | 28 371 | 29 739 |
| Total bilan | 2,8% | 2,8% | 2,8% | 2,59% | 1,8% | 2,1% | 0,9% | 0,04% |
| Ratio de rendement | | | | | | | | |

Source : Rapports annuels CIH

Tableau n° 1-41 :***Productivité globale du CIH (en millions de DH)***

| | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 2000 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| Frais généraux | 191 | 241 | 264 | 302 | 339 | 369 | 376 | 377 | |
| Produit net bancaire | 691 | 770 | 836 | 870 | 770 | 936 | 642 | 388 | 128 |
| Ratio de productivité globale | 27,6% | 31,3% | 31,5% | 34,71% | 44,02% | 39,42% | 58,56% | 97,16% | |

Source : Rapports annuels du CIH.

Les charges d'exploitation bancaire (ceb) vont par contre augmenter puisqu'elles vont passer de 1520 Millions de DH en 1994 et 1784 Millions de DH en 1999, soit une progression de 14,8% entre ces deux périodes.

Donc, entre 1994 et 1999, les peb ont diminué de 7,81% alors que les ceb ont augmenté de 14,8%, ce qui traduit une détérioration claire de la rentabilité du CIH. Cette détérioration apparaît nettement grâce au ratio pnb / peb⁽¹²⁶⁾ qui est passé de 35,48% en 1994 à 17,86% en 1999. Ceci dénote que le produit des emplois s'accroît moins vite que le coût des ressources. Trois remarques sont à observer en ce qui concerne l'utilisation du concept de pnb :

- d'abord l'évolution et l'importance du pnb tient du fait du différentiel du taux des ressources et des emplois mais surtout de la réutilisation par l'institution de ses ressources internes (fonds propres inclus).
- Il faut distinguer dans le pnb la part qui provient de l'intermédiation financière (produisant des intérêts) de la part qui provient de la prestation de services (produisant des commissions). Or cette dernière est très faible pour le CIH par manque d'opérations désintermédiées.

¹²⁶ Ce taux ne tient pas compte des coûts virtuels des capitaux propres qui ne figurent pas en comptabilité et qui peuvent être évalués par leur coût d'opportunité.

- Le produit des participations du CIH est quasi-nul car l'institution n'a pratiquement pas placé d'excédent de trésorerie sur le marché.

Le tableau de n° 1-40 fait ressortir une double évolution entre 1992 et 1999.

- Une première tendance au maintien d'un niveau assez raisonnable de la rentabilité de l'établissement (128 millions de DH en 1992 de résultat net et 142 millions de DH en 1997).
- Une seconde tendance à l'effondrement de la rentabilité de l'établissement puisque le résultat net a atteint -176 millions de DH en 1998, -780 millions de DH en 1999 et -737 Millions de DH en 2000. En chiffres relatifs, le résultat net de l'établissement est passé de 6% du produit d'exploitation bancaire en 1992 à -35,59% en 1999, ce qui se traduit par un effondrement de la rentabilité de l'établissement. D'ailleurs, les Pouvoirs Publics sont intervenus massivement pour sauver l'établissement du dépôt de bilan⁽¹²⁷⁾.

On voit à travers le tableau n° 1-40 que si jusqu'en 1997 (excepté 1994), le résultat d'exploitation rémunérait de manière satisfaisante les fonds propres (ratio de rentabilité entre 11 et 12%), la situation va se modifier radicalement en 1998 et surtout en 1999, puisque le ratio de rentabilité financière va être négatif pour les deux années (-9,98% et -41,54 % respectivement). La même tendance se confirme pour 2000.

Même si on en tient pas compte des amortissements et des provisions, ces taux ont connu une baisse très importante. Ceci est confirmé par le ratio de rendement (tableau n° 1-40) qui est passé de 2,8% en 1992 à 0,9% en 1998 et 0,04% en 1999. La rentabilité financière et le rendement de l'établissement se sont donc sérieusement altérés...

¹²⁷ Les montants qui ont été avancés par les pouvoirs publics ont atteint des sommes substantielles avoisinant les 4Milliards de DH.

Si jusqu'en 1995, « le rendement du CIH est un bon signe de la qualité de sa gestion et par sa position privilégiée dans la collecte des ressources institutionnalisées et leur emploi dans un secteur traditionnellement protégé », force est de constater qu'à partir de cette date, l'établissement va se transformer en une grande machine à fabriquer des pertes et à cumuler des déficits. Une des raisons qui peut expliquer cette situation provient du dérapage des frais généraux (tableau n° 2-41). Ceux-ci vont passer de 191 Millions de DH en 1992 à 377 Millions de DH en 1999, soit une progression de 49,34%, alors que le produit net bancaire va se réduire passant de 691 Millions de DH en 1992 à 388 Millions de DH en 1999, soit une baisse de 43,85%. L'effet conjugué de l'augmentation des frais généraux et de la baisse du produit net bancaire va détériorer la productivité globale du CIH. En effet, ce ratio (frais généraux / pnb) passera de 27,6% en 1992 à 97,16% en 1999, illustrant une perte de contrôle de l'institution de ses frais généraux.

C'est l'importance des créances douteuses ou en souffrance qui a porté un coup à la rentabilité du CIH. (Chiffre record de 8,4 Milliards de DH en 1999, contre 0,6 Milliard de DH en 1992), ainsi que leur provisionnement (656 Millions de DH en 1999 contre 235 Millions de DH en 1992).

Si les pertes nettes ont atteint 730 Millions de DH en 1999 et 737 Millions de DH en 2000 contre un bénéfice de 128 Millions de DH en 1992, le provisionnement n'a porté que sur l'excédent de la créance douteuse sur la valeur de la garantie (hypothèque) inscrite au profit du CIH ⁽¹²⁸⁾.

Tableau 1-42 :***Etat des créances en souffrance et des provisions correspondantes
du CIH (en millions de DH)***

| | Montants au 31/12/2000 | | Montants au 31/12/99 | |
|------------------------|------------------------|------------|----------------------|------------|
| | Créances | provisions | Créances | provisions |
| Créances pré-douteuses | 101.225 | | 597.488 | |
| Créances douteuses | 213.246 | | 263.324 | 1.582.585 |
| Créances compromises | 9.983.730 | 1.916.851 | 7.606.045 | |

Source : CIH in l'économiste du 02/04/2001

Les créances compromises ont augmenté de 23,82% entre 1999 et 2000 passant de 7.606.045 milliers de DH en 1999 à 9.983.730 milliers de DH en 2000.

La rentabilité du CIH s'est dégradée davantage en 2000 puisque le résultat net est passé de -731.922 milliers de DH à -818.438 milliers de DH ⁽¹²⁹⁾

D-2 L'environnement du CIH

Soulignons d'abord que depuis le Protectorat, le système bancaire marocain est un système dual : il se compose de banques commerciales et d'organismes financiers spécialisés (OFS). Durant cette phase, la création des OFS avait pour objectif de rendre facile pour la métropole la mise en valeur du capital colonial. Au lendemain de l'indépendance politique, l'adaptation du cadre institutionnel aux exigences du développement économique, rendit nécessaire la création de nouveaux organismes financiers spécialisés. Ceci se fera d'ailleurs avec la bénédiction des institutions de Brettons Wood (FMI et BIRD) qui adhéraient à la théorie de la spécialisation des institutions financières.

Puisque l'initiative privée est érigée en grand principe, les organismes financiers à activité multiple risquent de ne pas la servir correctement. En effet,

129 Cf. L'économiste du 02/04/2001.

selon la Banque Mondiale, ces organismes avaient à financer à la fois des activités à caractère économique et des activités à caractère social. Or, les activités à caractère économique « appellent des techniques de financement différentes »⁽¹³⁰⁾.

Ainsi, les secteurs économiques, en raison de leur rentabilité garantie, doivent être financés par des organismes à dominante privée, alors que les autres secteurs (agriculture, habitat, ...) à cause de leur rentabilité aléatoire, doivent être financés par des organismes financiers spécialisés à dominante publique.⁽¹³¹⁾

Hormis leur statut juridique, les OFS se distinguent des établissements bancaires aussi bien par la provenance de leurs ressources que par la nature de leurs emplois. En effet, et jusqu'à la réforme bancaire de 1993, leurs ressources sont constituées, pour plusieurs d'entre eux, essentiellement d'emprunts d'origine interne et externe ajoutés à leurs fonds propres⁽¹³²⁾.

Les mesures de désintermédiation et de décloisonnement ont concerné à la fois les banques commerciales et les OFS. On assistera à une atténuation des privilèges accordés aux banques commerciales semi-publiques telles que le Crédit Populaire du Maroc (CPM) et la Banque Marocaine du Commerce Extérieur (BMCE). Depuis janvier 1988, le CPM sera soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) et la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). La même année, la BMCE s'est vue privée de l'assurance à l'exportation au profit de la Société Marocaine d'Assurance à l'Exportation (SMAEX). De nouvelles mesures vont apparaître visant à accroître la participation des banques au financement des investissements tels que les crédits bancaires à moyen terme pour le financement des PME qui ont été étendus aux activités de service, le crédit jeunes promoteurs, le développement du capital – risque ... Mais force est de constater que malgré ces dispositions visant à accroître les interventions des banques à

130 Cf. Mohamed Rami « L'impact des organismes financiers spécialisés sur la croissance économique et sociale du Maroc » Mémoire de DES. Université Mohammed V – Rabat 1993. p : 32.

131 Pour la critique de cette conception, voir *ibid.*, p : 33.

132 Cf. Nezha Lahrichi « La réforme monétaire et financière au Maroc » in *Libération* n° 404 du 23 novembre 1990.

longue échéance, les crédits à court terme sont restés prédominants (autour de 80% des crédits à l'économie).

Enfin, les banques commerciales vont chercher à diversifier leurs activités en ne se contentant plus d'être uniquement productrices d'actifs financiers, mais elles chercheront à devenir prestataires de nouveaux services, en s'intéressant par exemple à l'assurance et au crédit-bail ⁽¹³³⁾.

Pour les OFS, plusieurs dispositions vont autoriser par exemple la « Banque Nationale de développement Economique » (BNDE) et le CIH à collecter une partie de l'épargne privée. Le CIH a ainsi commencé à collecter les dépôts à vue en Mars 1988. La caisse Nationale de Crédit Agricole (CNCA) qui était la seule institution à collecter des dépôts depuis 1970, a commencé au début des années 90 à limiter sa spécialisation en élargissant son financement à l'accession à la propriété et à la construction, au tourisme, à la pêche, à l'artisanat... On peut dire que « depuis 1986, il n'y avait plus cette distinction marquant la loi de 1967, entre banques commerciales et organismes financiers spécialisés au plan de leurs activités », ⁽¹³⁴⁾ puisque désormais les banques commerciales ont la possibilité d'intervenir dans des domaines jusque là réservés aux OFS (en l'occurrence le financement de l'investissement des PME, PMI, l'immobilier, l'industrie...) et inversement, les OFS furent habilités à collecter les dépôts et à consentir des crédits à court terme.

La désintermédiation va aussi agir dans le sens de la concurrence entre les banques. Déjà depuis 1965, les banques vont réagir à l'encadrement et aux emplois obligatoires en créant des filiales (sociétés de crédit – bail tel que Maroc – leasing). D'autre part, les autorités monétaires vont mettre en place en Décembre 1986 un marché de billets de trésorerie (inter – entreprises) afin d'assurer à moindre coût le financement des entreprises et de mobiliser

133 La WAFABANK, la SGMB et la BMCE ont créé des institutions qui sont Wafa-BAIL, SOGE-LEASE, UNION-BAIL.

134 Cf El Radi Chaïbainou « La nouvelle loi bancaire marocaine », éditions Datapress 1993 p.39.

l'épargne. Le processus de réformes financières sera bouclé par l'adoption le 6 Juillet 1993 du Dahir relatif à l'exercice de l'autorité des établissements de crédit et de leur contrôle. Selon ses instigateurs, ce texte visait au moins trois objectifs, dont les deux premiers nous intéressent plus particulièrement :

- vérification du cadre juridique.
- protection des déposants et des emprunteurs.
- élargissement de la concentration.

Pour ce qui est de l'unification du cadre juridique, la nouvelle loi va instaurer un cadre juridique valable pour tous les établissements de crédit et consacre ce que la pratique appelle « la banque universelle ». Cette loi va donc mettre fin à cette dichotomie entre les banques qui étaient régies par la loi de 1967 et les OFS régis par des textes spécifiques. Cependant, cette universalité et cette unification comportent au moins trois exceptions :

- La loi continue de tenir compte des particularités de certains établissements tels que le Crédit Populaire, la CNCA, le CIH..., qui tout en étant soumis aux dispositions de cette loi, demeurent régis par d'autres textes spécifiques.

- La loi distingue deux catégories d'établissements de crédits : les banques et les sociétés de financement qui ne sont pas habilitées à recevoir des fonds du public d'un terme inférieur ou égal à deux ans, tels que les sociétés de crédit – bail, le Fonds d'Equipement Communal (FEC)...

- La loi exclut de son rayon d'application, certains organismes spécifiques tels que le Trésor Public, BAM, la CDG...

- Pour ce qui est de la protection des déposants et des emprunteurs, celle-ci est recherchée à travers les mesures suivantes :

- . Nouvelle approche de l'agrément.
- . Renforcement du contrôle exercé par BAM.
- . Nouvelles obligations comptables et d'information.

- . Nouvelles règles prudentielles.
- . Nouvelles sanctions disciplinaires et pénales.
- etc. .

D'une manière générale, le contexte que nous venons d'analyser peut nous amener à conclure pour le CIH opère dans un environnement concurrentiel, ce qui a pu limiter sa marge de manœuvre et réduire substantiellement sa rentabilité. D'ailleurs, le tableau 2-2 nous montre que les crédits accordés par le CIH sont passés de 5711 Millions de dirhams en 1996 à 4187 Millions de dirhams en 1998. Ces crédits ont à peine atteint 3349 Millions de DH.

Mais comme il a été souligné auparavant (chapitre II, Paragraphe A), le CIH jouit de privilèges importants tel que l'agrément, le droit de saisie rapide contre les emprunteurs défaillants, la non obligation de souscrire aux emplois obligatoires... Il bénéficie aussi de relations privilégiées avec les organismes de construction sous tutelle du Ministère de l'habitat qui sont ses clients captifs ou normaux pour le préfinancement de la promotion et lui fournissent une clientèle désireuse d'un post-financement. Ainsi, les autres banques (sauf le Crédit Populaire) préfèrent se désintéresser du financement de l'habitat au profit du CIH, malgré les dernières réformes entreprises. Plusieurs raisons expliquent le manque d'intérêt pour le financement hypothécaire.

- L'accès aux ressources longues et à la clientèle des projets publics est réservé presque exclusivement au CIH.
- Le crédit à l'habitat est perçu comme présentant un risque trop élevé à cause de la possibilité non offerte de recourir à la procédure de réalisation accélérée du gage hypothécaire.
- Puisque les banques ne disposent que très peu de ressources à long terme, elles souffrent d'une absence de produits hypothécaires permettant d'apparier les ressources à court terme au marché hypothécaire (hypothèque à taux renouvelable).
- Faiblesse des mécanismes permettant la transformation des ressources.

Très faible intérêt accordé pour la clientèle à revenu faible ou moyen.

- Manque d'intérêt à l'obtention de l'agrément pour au moins trois raisons : droit de regard du Ministère des Finances sur la gestion de l'institution, obligation faite à l'institution de rechercher l'accord du Ministère des Finances pour la fixation du taux d'intérêt applicable, ristourne consentie à l'emprunteur est remboursable tardivement par l'Etat.
- Vu la structure des ressources des banques qui sont courtes et à vue, celles-ci ne font pas de transformation. Ainsi, le crédit hypothécaire à long terme et à taux fixe engendre un risque de contraction élevé en cas de variations des taux débiteurs. Mais il faut observer que ces dernières années, avec la baisse des taux, les autres banques accordent de plus en plus d'intérêt au financement du logement de moyen et haut standing.

Puisque le CIH continue de bénéficier d'importants privilèges, l'hypothèse de la concurrence qui viendrait grever sa rentabilité n'est pas recevable.

D-3-Les explications des performances du CIH :

Jusqu'à présent, nous nous sommes basés sur des informations officielles du CIH, provenant soit de leurs rapports annuels, soit d'analyses ou rapports publics que la banque a rédigé elle-même, soit d'études de cabinets sur le secteur du financement de l'habitat au Maroc. Les informations que nous avons pu analyser jusque là sont restées limitées sur deux aspects :

- L'organisation interne de l'établissement et ses conséquences sur les performances de l'établissement.
- Les modalités d'octroi des crédits et la gestion des risques qui les accompagnent.

Pour porter un éclairage sur ces deux aspects, nous disposons d'informations provenant de deux sources externes :

- Un rapport de la commission parlementaire chargée d'enquêter sur le CIH remis en mars 2001 au président de la chambre des représentants.
- Un rapport de l'inspection générale des finances (IGF) ayant aussi la même mission remis en juin 2001 au Premier Ministre.
- Un rapport de la brigade nationale de la police judiciaire (BNPJ) remis en mars 2002 au parquet.

Il ne s'agit pas pour nous d'étudier de façon détaillée ces trois rapports et les commentaires auxquels ils ont donné lieu. Notre objectif est d'en faire ressortir les principales conclusions afin de nous approcher des mécanismes de fonctionnement de l'institution. Mais d'abord, rappelons le contexte qui sera à l'origine de ces rapports.

D-3-1- Un contexte particulier :

Les principales observations du contexte dans lequel a évolué le CIH ces dernières années sont les suivantes :

- Une crise de l'immobilier au milieu des années 90, mais avec un coup de fouet porté par l'opération des 200.000 logements en 1995 et années suivantes.
- Une quasi-absence de financement des projets hôteliers, à cause des difficultés du secteur.
- Une explosion des créances en souffrance du CIH passant de 2 milliards de DH en 1997 à 8,4 milliards de DH en 1999 ⁽¹³⁵⁾. A cette somme, il faut ajouter 2 milliards d'intérêt de retard, ce qui donne un total d'environ 10,4 milliards de DH. Cette somme équivaut à la vente de la deuxième licence GSM par l'opérateur « Maroc Télécoms ».
- Si on suppose un total des créances douteuses avoisinant 9 milliards de DH (sans indemnités de retard), on peut les répartir comme suit ⁽¹³⁶⁾ :

¹³⁵ Voir bilan du CIH 1999, in « Rapport annuel du CIH » 1999, p. 36.

¹³⁶ Voir l'édition électronique de « L'économiste » du 4 avril 2000.

- Un tiers, soit 3 milliards de DH, sont composés de créances hôtelières compromises. A eux seuls, les groupes Dounia et Salam représentent 50% de ce tiers, et 50% détenue par les autres créanciers.
- Un deuxième tiers (3 milliards de DH) sont composées de créances du secteur immobilier. Ce sont des prêts accordés à la fois aux promoteurs immobiliers privés (Karakchou...) et publics (ERAC, sont notamment l'ERAC – Centre)⁽¹³⁷⁾.
- Le reste (3 milliards de DH) de crédits divers quand l'institution est devenue banque universelle.

Il faut noter que de nouvelles règles prudentielles de classement des créances ont été édictées en 1998 pour BAM, ce qui a fait explorer ces créances en souffrance.

-Le portefeuille des engagements (prêts) du CIH a représenté au 31-12-99 plus de 80% du total de bilan ⁽¹³⁸⁾.

D-3-2- L'organisation interne du CIH et les mécanismes de contrôle :

Un établissement comme le CIH est soumis à des mécanismes de contrôle interne, et les mécanismes de contrôle externe.

- Pour ce qui est du contrôle externe, celui-ci est exercé en principe par :
 - Le Ministère des Finances, qui intervient à travers le commissaire du gouvernement et la direction du Trésor.
 - BAM qui intervient via ses auditeurs et le conseil d'administration.
 - Les commissaires aux comptes et les auditeurs externes.
- Pour ce qui est du contrôle interne, la banque dispose d'une inspection générale et d'un département contrôle de gestion.

¹³⁷ L'édition électronique de « L'économiste » du 25 mai 2000 a rapporté l'existence d'une dette de 3,3 milliards de DH des O/S/T à l'égard du CIH. Le poids des invendus était très important, surtout pour l'ERAC-Centre.

¹³⁸ Voir bilan du CIH pour 1999 et édition électronique de « L'économiste » du 03-10-2001.

Selon l'IGE, aucune de ces structures n'a rempli correctement sa mission⁽¹³⁹⁾.

- Les commissions du gouvernement n'ont jamais assisté aux séances d'ouverture et d'adjudication des marchés importants. D'autre part, leur présence dans les comités de direction, pour l'octroi de crédits supérieurs à 15 millions de DH n'était pas la règle. Pour la période de 1990 à 1999 sur laquelle a porté l'audit de l'IGF, il a été constaté qu'aucun rapport sur la gestion du CIH n'a été établi par les collaborateurs du commissaire au gouvernement.
- Le fait que BAM soit actionnaire du CIH à hauteur de 13% du capital social a été également critiqué. BAM est investie d'une mission de contrôle. Elle est chargée de veiller au respect des règles prudentielles et à la préservation des équilibres financiers. Elle est aussi chargée de s'assurer que l'organisation de l'institution de crédit prévoit les fraudes. Or, l'IGF a fait observer que BAM n'a pas par exemple constaté la distribution fictive des dividendes aux actionnaires, et dont BAM en avait justement profité. Aussi, BAM avait adressé en 1995 et 1996 des lettres dans lesquelles elle avait reproché au CIH de comptabiliser « les offices correspondant aux créances en souffrance »⁽¹⁴⁰⁾, ce qui gonflait artificiellement les résultats de la banque.

En résumé, selon l'IGF « si BAM était totalement désengagée du capital du CIH, elle aurait certainement disposé davantage de marge de manœuvre pour amener la banque à observer de manière scrupuleuse l'application des règles prudentielles »⁽¹⁴¹⁾.

- Les missions des commissaires aux comptes ont été qualifiées d'impertinentes et d'illégales. Chargés de certifier les états financiers et la

139 Consulter l'édition électronique de « L'économiste » du 14-09-2001.

140 Consulter l'édition électronique de « L'économiste » du 12-02-2001.

141 Edition électronique de « L'économiste » du 14-09-2001.

sincérité des comptes, ceci n'est pas possible pour le CIH à cause « de la défaillance manifeste du système informatique et comptable »⁽¹⁴²⁾.

Pour leur part, selon l'IGF, les auditeurs externes, qui sont eux-mêmes chargés de la certification de comptes, ont passé sous silence la situation des frais généraux et des dépenses d'investissement, problématiques.

Concernant le contrôle interne, l'IGF a relevé plusieurs dysfonctionnements.

- D'abord, l'absence d'un manuel de procédures susceptibles de clarifier les fonctions de chaque service. La banque fonctionnant qui avec des notes de services disparates.
- Ensuite, le département « contrôle de gestion » prévu dans l'organigramme, n'a jamais vu le jour.
- L'inspection générale a connu de son côté une instabilité au niveau de ses compétences et souffre d'un manque d'effectifs (13 personnes seulement).

Cette situation d'absence des structures de contrôle tant internes qu'externes, a mis le CIH dans une situation « d'hors la loi », selon les mandataires de l'IGF. En effet, le CIH ne respectait pas les règles de déclassement des créances en souffrance, comme le stipulaient les notes de BAM. Des sous provisionnements de l'ordre de 5,6 Milliards ont été constatés. L'IGF a même pu relever des anomalies en comparant le bilan de 1999 et la ventilation des créances (écart de 78 millions de DH)⁽¹⁴³⁾.

Au niveau de la structure organisationnelle, les responsables de l'établissement ⁽¹⁴⁴⁾ notent eux-mêmes « l'existence d'un organigramme compartimenté sans lien entre production et recouvrement ».

142 Rapport de l'IGF, in l'économiste du 14-09-2001, édition électronique, ibid.

143 Consulter l'édition électronique de « L'économiste » du 19-09-2001.

144 L'interview de A. Souhail, ex-P.D.G du CIH dans « L'économiste » (édition électronique) du 4 avril 2000.

D-3-3- Les modalités d'attribution des prêts et la gestion des risques par le CIH :

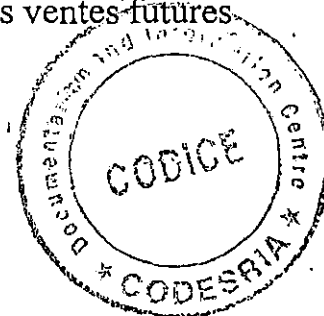
A ce niveau, les anomalies constatées par l'IGF ⁽¹⁴⁵⁾ sont de deux ordres :

- Elles ont trait aux procédures utilisées par la banque pour octroyer les crédits.
- Elles sont relatives aux sommes accordées à certains opérateurs en disproportion pour rapport aux garanties requises.

Au niveau des procédures utilisées par la banque, l'IGF a pu relever les faits suivants :

- Les documents relatifs à la situation financière du client (états financiers et prévisionnels, commercialisation du programme) ne sont pas toujours disponibles.
- Aucune information n'est disponible, relative à la situation d'endettement du client vis-à-vis du système bancaire.
- Le système informatique du CIH est incapable de fournir une idée sur l'endettement du client vis-à-vis de la banque.
- L'insuffisance de la séparation entre les tâches commerciales et de crédit au niveau des agences. Ceci a pour conséquence de générer une mauvaise appréciation de l'endettement des clients.
- L'évaluation des projets par le CIH laisse beaucoup à désirer :
 - Le processus de sélection ne permet pas de distinguer les opérations trop risquées ou rentables.
 - Les évaluations ne relatent pas toujours l'historique de la relation avec le client.
 - L'analyse du risque est jugée insuffisante : « elle se résume ainsi à une présentation sommaire du taux de couverture du prêt par les ventes futures

145 Consulter l'édition électronique de « L'économiste » du 03-10-2001.



au prix du marché constatées dans le quartier où est implanté le projet »⁽¹⁴⁶⁾.

- Après l'établissement du contrat du crédit, un avis de conformité est nécessaire. Mais, souvent les biens hypothéqués ou nanti ne sont pas expertisés et le département juridique est rarement consulté avant la mise en pression des garanties.
- La mise à jour des garanties n'est pas systématique, ce qui peut engendrer le risque de non-couverture des crédits pour les gages.
- Les crédits sont souvent débloqués avant la prise effective des garanties.
- Le suivi de la convention de remboursement fait l'objet de plusieurs lacunes. En effet, il a été constaté :
 - Des insuffisances au niveau du système d'information, ce qui empêche d'enclencher à temps le recouvrement des créances.
 - « Des programmes sont commercialisés et leur produits détournés sans que les prêts ne soient remboursés »⁽¹⁴⁷⁾.

En fait, le CIH dispose de quatre comités de crédit dont chacun est habilité à statuer sur les montants des crédits accordés en fonction du montant du prêt et de la nature des projets. Il s'agit du :

- Comité quotidien agence.
- Comité restreint siège.
- Comité interne.
- Comité de direction.

Au niveau des prêts accordés aux opérateurs, les dysfonctionnements sont les suivants :

146 Ibid.

147 Ibid.

- Le portefeuille des engagements (prêts) du CIH a représenté au 31-12-99 plus de 80% du total du bilan, ce qui ne correspond pas aux normes prudentielles ⁽¹⁴⁸⁾.
- Des projets ont été financés à hauteur de 101% de leur valeur (groupe Benkirane) ⁽¹⁴⁹⁾.
- Des crédits ont été accordés pour des projets réalisés sur des terrains non immatriculés.
- Le CIH « ne veillait pas à l'apurement des arriérés lors de l'octroi de nouveaux crédits » ⁽¹⁵⁰⁾. Ils les consolidaient en de nouveaux prêts.

En résumé, la rentabilité du CIH a été sérieusement entamée ces dernières années malgré les privilèges dont a bénéficié et continue de bénéficier la banque.

148 L'économiste (édition électronique) du 03-10-2001.

149 L'économiste (édition électronique) du 08-10-2001.

150 Ibid.

Conclusion :

Bien que diminuant d'année après année, le rôle du CIH reste important dans le financement du logement au Maroc, Bénéficiant d'une situation de monopole de fait en particulier pour le financement des promoteurs publics et pour le financement du logement social, cette banque n'a pas pu s'adapter à un environnement qui a complètement changé. La notion de banque universelle est appelée à se généraliser alors que le CIH continue d'avoir des réflexes de banque de premier degré. L'opacité au niveau des comportements de l'institution a failli la jeter dans un gouffre ... s'il n'y avait le secours des pouvoirs publics. Encore une fois, le contribuable est obligé de payer pour les fautes commises par des gestionnaires non responsables.

II- Les autres institutions bancaires :

Introduction :

Toute banque est autorisée depuis la réforme de 1991 à opérer en matière de crédit au logement et peut ainsi postuler pour le statut d'institution agréée en vertu de la loi de 1968. Ceci lui permet d'être agréée au régime des bonifications Mais très peu de banques ont demandé à obtenir ce statut, et cela pour plusieurs raisons :

- L'obligation qui est faite à l'institution de crédit d'être sujette à l'ingérence d'un commissaire surveillant nommé par le Ministère des Finances, (article 05) et qui a accès à tous les documents de la banque et

qui peut s'opposer aux décisions des conseils d'Administration de l'Institution.

- L'obligation qui est faite à l'institution de rechercher l'accord du Ministre des Finances pour la fixation du taux d'intérêt applicable (article 16).
- Le bénéfice de la ristourne est consenti à l'emprunteur via l'institution prêteuse. L'institution est donc obligée de supporter le délai de remboursement de la ristourne par le trésor public, et souvent ce délai est long.

A- Le financement logement par les banques commerciales :

Introduction :

Les banques commerciales participent de plus en plus au financement du logement au Maroc. La détente des taux d'intérêt, les sur-liquidités des banques, les stratégies commerciales de ces institutions font que celles-ci s'ouvrent davantage sur le logement, en particulier de moyen standing et de standing supérieur. L'analyse du profil du secteur bancaire marocain, du réseau bancaire nous permettront de mesurer la participation des autres banques au financement du logement au Maroc.

A-1- Profil du secteur bancaire marocain (CIH inclus) :

L'activité bancaire reste très concentrée au Maroc. En effet, trois établissements bancaires s'accaparent environ 47% de l'activité comme le montre le tableau n° 2-43. D'autre part, les six premiers établissements sur 21 atteignent 72% du total de l'activité, alors que celle des 10 petits tourne autour de 6%.

Tableau n° 2-43 :***Structure et situation comptable des banques marocaines :***

| Milliards de DH | Nombre de banques | | | Total cumulé des situations comptables | | | | | |
|---------------------|-------------------|-----------|-----------|--|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | En milliards | | | En% | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 97 | 98 | 99 | 97 | 98 | 99 |
| De 30 et au-delà | 03 | 03 | 03 | 130,9 | 141,3 | 151,1 | 46,9 | 46,7 | 46,6 |
| De 20 à moins de 30 | 03 | 03 | 03 | 72,3 | 77,3 | 82,8 | 25,9 | 25,6 | 25,5 |
| De 10 à moins de 20 | 03 | 04 | 04 | 44,7 | 60,2 | 65,0 | 16 | 19,9 | 20 |
| De 05 à moins de 10 | 02 | 01 | 01 | 14,8 | 5,7 | 5,7 | 5,3 | 1,9 | 1,8 |
| Moins de 05 | 09 | 10 | 10 | 16,6 | 18 | 19,9 | 5,9 | 5,9 | 6,1 |
| Total | 30 | 21 | 21 | 279,3 | 302,5 | 324,5 | 100% | 100% | 100% |

Source : rapport BAM

Le total cumulé des situations comptables des banques est passé de 279,3 milliards de DH en 1997 à 324,5 milliards en 1998, soit une progression de 13,9% entre ces deux périodes. D'une manière générale, la concentration de l'activité n'a pas varié puisque le chiffre d'affaires des trois premières banques est passé de 130,9 milliards en 1997 à 151,1 milliards en 1999, soit une croissance de 13,4% pour la même période.

A-1-1- Analyse des emplois des banques :

Les emplois des banques ont connu une évolution significative :

Tableau 1-44

Tableau des ressources de l'ensemble des banques (en millions de dirhams)

| EMPLOIS | Décembre 1997 | Décembre 1998 | Décembre 1999 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Valeurs en caisse et avoirs liquides..... | 12302 | 13937 | 17558 |
| Avoirs auprès des banques et prêts aux banques | 2926 | 3896 | 3471 |
| Correspondants étrangers et assimilés | 3412 | 4215 | 4469 |
| Portefeuille de bons du Trésor et fonds d'Etat..... | 58541 | 58434 | 54802 |
| Crédits à l'économie | 151203 | 167602 | 183531 |
| Portefeuille de titres de placement autres que les fonds d'Etat | 7007 | 8345 | 9657 |
| Portefeuille de titre de participation et emplois assimilés..... | 6645 | 8216 | 10110 |
| Immobilisations..... | 9002 | 9377 | 9779 |
| Total des emplois..... | 251038 | 274022 | 293377 |
| RESSOURCES | | | |
| Comptes créditeurs à vue en dirhams de la clientèle | 81998 | 90592 | 100115 |
| Comptes sur carnets..... | 21430 | 24193 | 27348 |
| Comptes à terme et bons à échéance fixe..... | 63527 | 64504 | 68616 |
| Certificat de dépôt..... | 2874 | 4807 | 5813 |
| Comptes créditeurs à vue et à terme en devise de la clientèle.. | 1206 | 1082 | 1316 |
| Engagements des banques envers les autres banques..... | 8206 | 9243 | 8449 |
| Emprunts nets auprès des organismes financiers spécialisés..... | 916 | 529 | 1470 |
| Correspondants étrangers et assimilés..... | 2203 | 3194 | 3289 |
| Emprunts obligataires en dirhams | 13825 | 13817 | 13003 |
| Emprunts extérieurs à long terme..... | 14901 | 13716 | 14653 |
| Recours auprès de BAM..... | 1209 | 3381 | 1346 |
| Provisions | 12130 | 12944 | 14916 |
| Fonds propres | 23716 | 26937 | 29106 |
| Excédents des ressources diverses sur les emplois divers..... | 2897 | 5092 | 3737 |
| Total des ressources | 251038 | 274022 | 293377 |

Source : Rapport BAM 199

Le total de l'encours des emplois des banques est passé de 251.038 millions de DH en 1997 à 293.377 millions de DH en 1999 (tableau n° 2-44), soit une progression de 14,5% pour cette période. Les crédits à l'économie détiennent la grosse part puisqu'ils représentent 151.203 millions de DH en 1997 (60,23% des emplois) et 183.531 millions de DH en 1999 (61,55% des emplois). Vient ensuite le portefeuille de fonds du trésor et fonds d'Etat détenus par les banques qui représentent 58.541 millions de DH en 1997 (23,3% des emplois) et 54.802 millions de DH en 1999 (18,6 % des emplois). L'importance du portefeuille de bons de trésor mérite d'être soulignée même s'il y a en léger abaissement en valeur relative entre 1997 et 1999. Cette souscription en bons de trésor des banques est d'autant plus incompréhensible qu'il y a en suppression en juillet 1998 par les autorités monétaires du portefeuille minimum d'effets publics ⁽¹⁵¹⁾. Il traduit une faible aversion pour le risque des institutions bancaires ainsi qu'une morosité dans l'activité économique (voir partie II).

Tableau n° 1-45 :

Répartition de l'encours des crédits bancaires (Millions de DH)

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| - Crédits à court terme | 61.216 | 66.504 | 68.637 | 75.750 | 81.192 |
| - Crédits à moyen et long terme | 50.475 | 54.578 | 58.799 | 63.138 | 70.276 |
| dont habitat | (19.219) | (20.907) | (22.083) | (24.156) | (25.995) |
| - Créances non classées | 5.211 | 4.258 | 7.204 | 7.570 | 3.509 |
| - Créances en souffrance | 11.759 | 16.337 | 16.564 | 21.144 | 28.554 |
| Total des crédits des banques | 128.661 | 141.677 | 151.203 | 167.602 | 183.531 |
| <u>Crédits habitat.</u> Crédits à moyen et long terme | 38 % | 38,30 % | 37,5 % | 38,25 % | 36,98% |
| <u>Créances en souffrance</u> Total des crédits | 9,13 % | 11,53 % | 10,95 % | 12,61 % | 15,55% |

Source : Rapports Bank Al Maghrib, 1999

Tableau n° 1-46 :***Encours des crédits distribués par les sociétés de financement (Millions de DH) (Millions de DH)***

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| - Sociétés de crédit à la consommation | 5.708 | 7.333 | 10.233 | 14.027 | 16.434 |
| - Sociétés de crédit bail | 3.919 | 4.672 | 5.644 | 6.052 | 7.260 |
| - Sociétés de crédit Immobilier | 265 | 441 | 734 | 1.078 | 1.234 |
| - Sociétés d'affacturage | 145 | 164 | 188 | 260 | 263 |
| - Sociétés de cautionnement | 107 | 140 | 142 | 188 | 298 |
| Total | 10.144 | 12.750 | 16.941 | 21.605 | 25.489 |

Source : Rapports BAM 1997-1998.

La structure de l'encours des crédits des banques continue d'être dominée par les crédits à court terme, comme cela ressort du tableau n° 2-44. D'un montant de 61.216 millions de DH en 1995 (47,5% du total des crédits), les crédits à court terme sont passés à 81.192 millions de DH en 1999 (44,2% du total des crédits et 27,6% des emplois), soit une progression de 24,7% en quatre années. L'encours des crédits à moyen et long terme est passé de 50.475 millions de DH en 1995 à 70.276 millions de DH en 1999, soit une progression de 28,2% entre 1995 et 1999 légèrement supérieure à celle des crédits à court terme. Par ailleurs, il faut signaler l'explosion des créances en souffrance qui sont passées de 11.759 millions de DH en 1995 (9,13% des crédits) à 28.554 millions de DH en 1999 (15,55% des crédits et 9,7% des emplois des banques). Il est à noter que pour le seul CIH, le montant global des créances pré douteuses, douteuses et compromises a atteint un encours global de 8.469 millions de DH en 1999 ⁽¹⁵²⁾.

152 - cf. « l'économiste » du 27/07/2002.

A-1-2- Analyse des ressources des banques :

Si les emplois des banques commerciales se font essentiellement sur le court terme, il en est de même pour leurs ressources. En effet, ces derniers sont dominés par les dépôts à vue et à court terme, comme cela ressort du tableau 2-44. Ces comptes créditeurs à vue sont passés de 81.998 millions de DH en 1997 (32,66% des ressources) à 100.115 millions de DH en 1999 (34,12% des ressources). Il faut signaler que la structure des ressources des banques commerciales s'est légèrement modifiée par rapport à 1994 ⁽¹⁵³⁾ où les dépôts à vue représentaient 79.099 millions de DH sur un total des ressources de 154.435 millions de DH soit 51,2%. Ces dépôts à vue sont non rémunérés à la différence des dépôts à terme. Ces derniers sont passés de 63.527 millions de DH en 1997 (25,30% des ressources) à 68.616 millions de DH en 1999 (23,3% des ressources).

La difficulté du financement du logement par les banques commerciales apparaît ici au grand jour : le logement, bien spécifique ne peut être financé que par des ressources à long terme : or les banques commerciales n'en disposent pas suffisamment, c'est pour cela qu'elles en font vu usage à court terme. La problématique de la transformation des ressources par les banques jaillit, ici éloquemment (partie II).

A-2- Le réseau bancaire :

Le réseau bancaire s'est élargi en 1999 de 95 nouveaux guichets permanents, ce qui donne un nombre total de 1618, soit un guichet pour 17450 habitants.

153 - cf. rapport BAM 1996, tableau n° A-66.

Tableau n° 1-47 :*Nombre de guichets bancaires permanents.*

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| Nombre de guichets | 1368 | 1414 | ? | 1523 | 1618 |

Source : Rapports BAM

Il y a lieu de signaler qu'en plus de la faiblesse du nombre de guichets par rapport à la population, il faut mettre en avant la disparité existant entre villes et campagnes, ces dernières souffrant d'une marginalisation croissante. Comme on le verra plus loin (partie II), la faiblesse du nombre de guichets est corollaire à la faible mobilisation de l'épargne des ménages et des entreprises au Maroc.

A ce réseau bancaire, il faut ajouter le réseau de l'épargne postale, géré par la caisse nationale d'épargne (CNE) composé d'environ 1400 guichets ⁽¹⁵⁴⁾ se trouvant dans les bureaux de postes et de chèques postaux.

BAM gère plus de 900.000 comptes de la CEN, totalisant un avoir global de 4,5 milliards de DH, 470 000 comptes drainés par les CCP, soit 4 milliards de DH et 4,2 millions de mandats pour un montant de 22 millions DH ⁽¹⁵⁵⁾. BAM a pour projet de lancer une formule d'épargne - logement pour le plus grand nombre ⁽¹⁵⁶⁾.

Le chiffre d'affaires de BAM est estimé en 1997 à 205,6 milliards de DH dont 45% proviennent des CCP, 27% des mandats et 24% des comptes d'épargne ⁽¹⁵⁷⁾. BAM est appelé à jouer un rôle plus grand dans la bancarisation de l'économie marocaine (très faible puisque ne dépassant pas les 20%) et compléter l'activité des banques grâce à son réseau devise et dispersé dans tout

¹⁵⁴ - cf. revue « information » de la BMCE Bank, dossier « l'épargne au Maroc », p. 19, février 1999.

¹⁵⁵ - Ibid, p. 19. Ces chiffres sont valables pour 1997.

¹⁵⁶ - Une étude a été lancée depuis plusieurs années pour la CDG et Barid El Maghreb consistant à étudier les modalités de mise en place d'un produit d'épargne logement, mais cette étude est encore tenue secrète par ses commanditaires.

¹⁵⁷ - cf. revue « Information », op. cit, p. 19.

le royaume, même dans les régions enclavées, un service de proximité grâce aux postiers et un large horaire d'ouverture.

A-3- *La participation des banques commerciales au financement de l'habitat :*

Tableau n° 2-47 :

Evolution de l'encours des crédits à l'habitat :

| | Banques | % | CIH | Total | % CIH |
|------|---------|------|--------|--------|-------|
| 1990 | 3182 | 30 | 7442 | 10.624 | 70,0 |
| 1991 | 3937 | 33,6 | 7764 | 11.701 | 66,4 |
| 1992 | 3734 | 35,5 | 8614 | 12.348 | 64,5 |
| 1993 | 5124 | 37,2 | 8654 | 13.778 | 62,8 |
| 1994 | 5409 | 36,7 | 9331 | 15.340 | 63,3 |
| 1995 | 6581 | 40 | 9852 | 16.433 | 60,0 |
| 1996 | 7893 | 41,7 | 11.041 | 18.934 | 58,3 |
| 1997 | 8792 | 42,6 | 11.851 | 20.643 | 57,4 |
| 1998 | 10.388 | 46,2 | 12.094 | 20.776 | 53,8 |
| 1999 | 12.259 | 51,5 | 11.538 | 23.797 | 48,5 |

Source : Habitat en chiffres 1999

Si on différencie la participation des banques commerciales de la participation du CIH au financement de l'habitat, on s'aperçoit que l'encours de la participation des banques (hors sociétés de financement) commerciales est passé de 3.182 millions de DH en 1990 à 12.259 millions de DH en 1999, soit une multiplication par 3,8. L'importance de la participation des banques va grandissante (51,5% en 1999 contre 30% du total en 1990). D'ailleurs, pour la première fois en 1999, l'encours des crédits des banques commerciales à l'habitat a dépassé celui du CIH (12.259 millions de DH contre 11.538 millions

de DH pour le CIH). Il s'agit à votre sens d'un bouleversement de structure pour plusieurs raisons :

- La part des banques commerciales dans le financement de l'habitat n'a pas cessé d'augmenter depuis 1990 avec une accélération à partir de 1996 puisqu'elle est passée de 41,7% à 51,5% en quatre années.
- Le ralentissement de l'activité du CIH depuis quelques années suite à ses difficultés qu'il connaît.
- Les réformes financières entreprises depuis une décennie visant entre autres la suppression du monopole du CIH dans le financement de l'habitat (voir partie II).
- La détente au niveau des taux d'intérêt et la perception par les banques d'un gisement commercial intéressant.
- La reprise dans le secteur de l'immobilier à partir de 1993-1994 après une période de crise.

Le potentiel de développement des crédits bancaires à l'habitat reste très important puisque moins de 20% des ménages propriétaires de leur logement ont en recours au financement bancaire ⁽¹⁵⁸⁾.

On pourrait penser que la tendance des banques commerciales (hors CIH) irait vers une plus grande transformation financière accompagnée par une baisse du coût de leurs ressources (détente des taux d'intérêt depuis quelques années). Le risque de variation du coût de revient des capitaux collectés (risque de taux) est de plus en plus transféré aux emprunteurs par l'octroi de crédits hypothécaires à taux variable ⁽¹⁵⁹⁾.

158 - cf. « Etude relative aux aspects fiscaux et financiers, phase diagnostic, composante 1, op. cit, p. 29.

159 - Cette pratique est initiée depuis plusieurs années par plusieurs banques ou leurs filiales (CPM, Wafabank...).

Tableau n° 1-49 :

***Financement du logement par les banques commerciales (hors CIH)
par rapport aux transactions bancaires ⁽¹⁶⁰⁾***

| Milliards de DH | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|---|------|------|------|------|------|
| Valeurs transactions bancaires | 62,3 | 66,3 | 74,3 | 85,8 | 94,9 |
| Encours à l'habitat banques commercialisées | 4,3 | 5,1 | 5,4 | 6,5 | 7,8 |
| Ratio Encours/valeurs | 6,9% | 7,7% | 7,3% | 7,6% | 8,2% |

Source : Rapports BAM et Habitat en chiffres

D'un point de vue analytique, puisque les rédacteurs des rapports de BAM ont continué de faire la distinction au niveau de la fourniture des statistiques entre banques de dépôts et OFS jusqu'en 1996, le tableau n°2-49 nous montre que le ratio encours (valeurs reste faible malgré une légère augmentation en 1996 (619% en 1992 contre 8,2% en 1996)).

« Cette part est faible relativement à l'importance de ce secteur et à l'engagement volumineux et long que prend le client dans ce type de crédit. Il est important de relever que dans de fortes proportions, ces crédits sont accordés au personnel de la banque elle-même qui bénéficie de taux avantageux prévus par les conventions collectives de banques. Ils sont également accordés pour un intérêt de clientèle à une cible privilégiée (directeurs financiers de grandes sociétés, conseillers financiers...).

L'aversion des banques pour les emplois hypothécaires est mesurée par la faiblesse de ces emplois dans le portefeuille de la banque, par l'absence de

160 - La comparaison des crédits octroyés par les banques commerciales doit s'arrêter dans ce tableau à 1996 car au delà de cette date, les encours des crédits du CIH sont incorporés avec ceux des banques commerciales, ce qui risque de fausser l'analyse.

produits spécifiques et diversifiés relatifs à l'habitat et par la timidité de l'action marketing et communication sur ces financements »⁽¹⁶¹⁾.

Il est aussi important de noter que les commerçants et les entreprises utilisent souvent les crédits destinés à l'exploitation dans le financement pour leur propre compte, d'investissements immobiliers ou à l'habitat. Des banquiers⁽¹⁶²⁾ ont en des difficultés à opérer des recouvrements de crédits d'exploitation des entreprises ou des particuliers quand la crise a touché le secteur de l'immobilier empêchant les entrepreneurs à récupérer les fonds placés dans l'immobilier. D'autre part, souvent des crédits à la consommation sont utilisés pour le financement de l'habitat⁽¹⁶³⁾.

D'une manière générale, le rétrécissement de l'activité du CIH (l'encours des crédits à l'habitat du CIH est passé de 12,0 milliards de DH en 1998 à 11,5 milliards de DH en 1999, soit - 4,6%) pour les prêts à l'immobilier conjuguée à une expansion relative des autres banques (d'un niveau de 8,7 milliards de DH en 1997, les prêts sont passés à 12,2 milliards de DH en 1999, soit +28%) expliquent la place désormais importante qu'occupe le financement hors CIH de l'habitat.

161 -cf. « Etude relative aux aspects». Phase diagnostic, composantel : Financement du logement, p. 29.

162 - A. Benani Dakhama, Administrateur directeur général de la BMAO, cité dans « Etude... », Ibid., p. 29.

163 - A. Boufaim, directeur général de la SOFAC, ibid., p. 30.

B- Les crédits accordés.

Introduction :

Trois banques seront en particulier analysées ici : Le Crédit Populaire du Maroc, Wafabank et la BCM à travers leur fili, Wafa Immobilier et Ittijari Immobilier.

B-1- Le crédit populaire du Maroc :

Le crédit populaire du Maroc intervient de façon importante dans le financement de l'économie et dans le financement du logement, en particulier social. Il dispose d'un large réseau et draine l'épargne des RME.

Tableau n° 1-50 :

**Crédit populaire du Maroc : principaux indicateurs
(millions de DH)**

| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|
| Total bilan | 45205 | 50998 | 54920 | 57301 | 61235 | 65323 | 68157 | 70570 |
| Ressources globales | 37537 | 41763 | 44537 | 46033 | 49382 | 52765 | 54757 | |
| Clientèle locale | 13602 | 15319 | 16218 | 16518 | 18323 | 20066 | 21452 | |
| Clientèle RME | 23934 | 26444 | 28319 | 29515 | 31059 | 32699 | 33605 | |
| Emplois | 37820 | 42809 | 46245 | 48097 | 51289 | 54744 | 57608 | |
| Crédits à l'économie | 12724 | 13492 | 15833 | 17386 | 17902 | 20859 | 23419 | |
| Bons de trésor | 20641 | 25089 | 26188 | 26766 | 29280 | 28487 | 28307 | |
| Titres de placement | 3417 | 3203 | 3334 | 2925 | 3172 | 4332 | 4749 | |
| Titres de participation | 825 | 859 | 891 | 1020 | 935 | 1065 | 1133 | |
| Immobilisations nettes | ? | ? | 1882 | 1944 | 1953 | 1920 | 1948 | |
| Fonds propres | 3585 | 4361 | 4706 | 5034 | 5477 | ? | ? | |
| Dont capital | 947 | 1247 | 1301 | 1268 | 1664 | 1280 | 1298 | 1324 |
| Bénéfice net | 236 | 502 | 409 | 580 | 456 | 561 | 663 | 698 |
| Nombre de clients | 1285000 | 1422000 | 1553002 | 1739987 | 1764024 | ? | ? | |
| Dont RME | 489000 | 533000 | 569150 | 663970 | 642279 | ? | ? | |
| Nombre d'agences | 271 | 282 | 292 | 301 | 315 | 326 | 342 | |

Source : Rapports annuels - Groupe Banque populaire

Le Groupe Banque Centrale Populaire (BCP) du Maroc occupe une place de leader dans le domaine de l'activité bancaire du pays. Son importance aussi tient au fait qu'il exerce des activités spécifiques (micro-crédit, cautionnement

mutuel...) et vise des clientèles particulières (résidents marocains à l'étranger RME, artisans, jeunes promoteurs...).

Le Groupe BCP qui finance une quantité appréciable de projets sociaux s'illustre aussi par sa structure : c'est un groupe de banques à caractère coopératif. « Le caractère distinctif du Crédit Populaire du Maroc est la force dont il dispose en raison des liens organiques qui existent entre la Banque Centrale Populaire (BCP) et les banques populaires régionales (BCR) et qui la dote d'une force d'animation économique régionale. Relativement au financement du logement social, le CPM serait certainement une carte à jouer quand il faut s'adresser aux revenus faibles et moyens RFM et au logement dans les zones peu urbanisées. Son expérience régionale et sa pratique de certains secteurs, tel que l'artisanat où domine le secteur informel le prédisposent à être l'interlocuteur d'une clientèle que le système bancaire n'arrive pas à attirer » (164).

Afin de mieux cerner l'activité du Groupe BCP, il y a lieu d'analyser successivement ses ressources, ses emplois et les crédits à l'habitat.

B-1-1- Les ressources du Groupe BCP :

Le tableau n° 1-49 nous relate les principaux indicateurs du CPM. En ce qui concerne les ressources globales, celles-ci sont passées de 37.537 millions de DH en 1993 (83% du bilan à 54.757 millions de DH en 1999) (80,3% du bilan) soit une progression de 45,87% entre ces deux périodes. Les ressources de la clientèle locale ont progressé de 55,5% entre 1993 et 1999 passant de 23.934 millions de DH à 33605 millions de DH.

Les ressources provenant de la clientèle RME ont progressé moins vite que l'ensemble des ressources et les ressources de la clientèle locale (à peine 40,4%) atteignant 33.605 millions de DH en 1999 (61,3% des ressources et 49,3% du

164 - « Etude relative au aspects... », phase diagnostic, composante 01, op. cit, p. 31.

bilan). D'une manière générale, au niveau de la tendance structurelle, les ressources globales du CPM ont tendance à se maintenir autour de 80% du bilan avec une tendance vers l'augmentation des ressources de la clientèle locale au détriment des transferts des RME. Ce recentrage sur la clientèle locale est corroboré par l'augmentation du nombre des agences qui sont passés de 271 en 1993 à 342 en 1999.

B-1-2- Les emplois du Groupe BCP :

L'encours des emplois du Groupe BCP a progressé de 19.788 millions de DH entre 1993 et 1997, soit une progression de 34,35% entre ces deux périodes passant de 37.820 millions de DH en 1993 (83,66% du bilan) à 57.608 millions de DH en 1999 (84,52% du bilan). La progression des emplois du groupe a donc été moins importante que celle des ressources globales.

L'essentiel des emplois va aux crédits à l'économie et aux bons de trésor. Les premiers ont augmenté de 10.695 millions de DH entre 1993 et 1999, soit une progression de 45,67% alors que les seconds ont augmenté de 7666 millions de DH, soit une progression de 27,1% entre ces deux périodes.

A ce titre, deux observations doivent être faites :

- Malgré la baisse et même la suppression du plancher d'effets publics, le groupe BCP continue de limiter les risques en souscrivant des bons de trésor (+2514 millions de DH en 1997 avec une baisse à partir de cette date).
- Concernant les crédits à l'économie, ils ont connu un additionnel de 2560 millions de DH en 1999, soit une hausse de 12,3%. Ainsi, la part de marché du groupe a enregistré un accroissement en 1999 de 0,3 point ⁽¹⁶⁵⁾

165 - Consulter le rapport annuel du groupe Banques Populaires 1999, p. 34. L'amélioration de la part de marché des crédits à moyen terme a permis d'améliorer le coefficient d'emplois du groupe qui se situe en 1999 à 42,8% contre 39,5% en 1998.

Il faut noter que l'encours des créances en souffrance du groupe a atteint 2749 millions de DH en 1999 contre 2669 millions de DH en 1998, soit une hausse de 3%.

se situant à fin décembre 1999 à 18,61% contre 18,31% à fin décembre 1998 grâce à l'amélioration de 2,43% de la part de marché des crédits à moyen terme.

B-1-3- Le financement de l'habitat par le CPM :

Le CPM participe activement au financement de l'habitat. Il accorde à la fois des crédits à la clientèle locale aux RME et des crédits à la promotion immobilière. L'encours des crédits à l'habitat du CPM a atteint 5.739.000 milliers de DH en 2000 contre 3.460.771 milliers de DH en 1997, soit une progression de 39,72% en trois années (tableau n°2-51). Les années 1999 et 2000 ont connu des progressions de plus de 827.000 milliers de DH et de plus 890.000 milliers de DH.

Les crédits au financement ont progressé de 42,08% entre 1997 et 2000 passant d'un encours de 425.771. Milliers de DH en 1997 à 735.000 en 2000, et les crédits à la construction et à l'acquisition ont crû de 39,72% entre les deux périodes.

Tableau n° 1-51 :

Encours des crédits à l'habitat du CPM (en milliers de DH)

| | Préfinancement | Financement construction/acquisition | Total | Accroissement |
|------|----------------|---|-----------|---------------|
| 1997 | 425 771 | 3.035 000 | 3.460 771 | |
| 1998 | 540 000 | 3.482 000 | 4.022 000 | + 561 229 |
| 1999 | 671 000 | 4.178 000 | 4.849 000 | + 827 000 |
| 2000 | 735 000 | 5.004 000 | 5.739 000 | + 890 000 |
| 2001 | | | 6.135 000 | |

Source : Groupe Banque Populaire

En comparaison avec le financement de l'habitat pour le CIH, quelques observations peuvent être faites :

- Si le CIH ralentit ses crédits au préfinancement, le CPM y accorde une place importante.
- La part de financement de l'habitat par le CPM représente 38,8% du CIH (voir tableau n° 2-9 et 2-52).

En 1999, 5650 projets ont été financés par le CPM contre 5309 une année auparavant ⁽¹⁶⁶⁾. Les crédits immobiliers aux particuliers ont atteint un encours de 1511 millions de DH en 1999 alors que ceux de l'HBM ont atteint 711 millions de DH en 1999 contre 587 millions de DH en 1998 ⁽¹⁶⁷⁾.

En 1999, environ 20% des crédits immobiliers ont été alloués à la promotion immobilière, totalisant un montant de 252 millions de DH concernant 32 projets immobiliers. L'encours de cette catégorie a augmenté de 23% entre 1998 et 1999 atteignant 663 millions de DH contre 540 millions une année auparavant. Les crédits HBM ont atteint un encours de 711 millions ⁽¹⁶⁸⁾ de DH contre 587 millions de DH en 1998. Les crédits logements aux MRE se sont élevés à 312 millions de DH en 1999 et ont concerné 1657 clients. L'encours de ces crédits est passé de 1056 millions de DH en 1998 à 1190 millions de DH en 1999 ⁽¹⁶⁹⁾.

166 - cf. Rapport annuel du Groupe Banque Populaire, Ibid, p. 37.

167- Ibid., p. 37.

168 - Ibid., p. 37.

169 - Ibid., p. 37.

Tableau n° 1-52 :***Financement du secteur immobilier par le groupement bancaire populaire.***

| Désignation | 1998 |
|--|------------------|
| Nombre de logements pour l'année | 5300 |
| Prêts autorisés pour l'année en DH | 1.464.992.000,00 |
| Prêts débloqués (en DH) | 1.552.392.880,00 |
| Ristournes d'intérêt annuelles (en DH) RME | 4.669.000,00 |
| Ristournes d'intérêt annuelles (en DH) HBM | 20.695.000,00 |
| Risques de change annuel en DH | - |

Source : Banque Centrale Populaire

Une comparaison entre les ristournes d'intérêt annuelles attribuées par les biais du CIH et du groupement des banques populaires laisse apparaître pour 1998 un montant de 137,7 millions de DH pour la première banque et de 20,7 millions de DH pour la seconde (comparer les tableaux 2-9 et 2-52).

En conclusion, CPM offre plusieurs produits servant au financement de l'habitat : ils visent la clientèle RME et la clientèle locale.

- Pour la clientèle RME, des crédits à taux bonifiés (-2%) sont accordés quand la personne souhaite acquérir un logement destiné à l'habitation et qu'elle aura accumulé des transferts de l'étranger atteignant 25% de la valeur du logement.

Le produit « Châabi immobilier » ⁽¹⁷⁰⁾ destiné aux RME permet de financer le logement neuf ou ancien partout au Maroc :

- Montant du crédit : il peut atteindre 90% du coût de l'opération, pour un montant maximum de 1.000.000 DH.
- Délai de remboursement : la durée du crédit peut s'étaler sur 20 ans.
- Le taux d'intérêt : taux variable à partir de 8%.

- Différé de 3 mois : 0% d'intérêt.
- Exonération des frais de dossier.
- Pour la clientèle locale, la banque propose trois types de financement.
- Le prêt HBM aux conditions habituelles.
- Le crédit à l'habitat neuf estimé à l'habitation personnelle.
- Le crédit personnel à l'immobilier :

Le groupement des banques populaires est un dispositif très important dans le financement de l'économie en général et de l'habitat en particulier. En raison de sa structure et de ses zones de compétence, (crédit à l'artisanat, micro-crédit), il est un instrument de solvabilisation des ménages à revenus faibles et irréguliers et donc d'élargissement des possibilités de financement du logement au Maroc.

Si le CPM finance une part importante du logement social, (il est le seul à détenir l'agrément avec le CIH) les autres banques commerciales se cantonnent pour l'instant à financer le logement de standing moyen et de haut standing. Il s'agit essentiellement de Wafa Immobilier et de Ittijari Immobilier, filiales respectivement de Wafa Bank et de la BCM.

B-2- Wafa Immobilier et Ittijari Immobilier :

B-2-1- Ittijari Immobilier :

C'est une filiale de la BCM, spécialisée dans le crédit hypothécaire. En 2001, son capital est de 125 millions de DH, détenu à hauteur de 50% par BCM corporation et 50% par Caja de Madrid.

En 2000, Ittijari Immobilier « enregistré une production de 280 millions de DH, en augmentation de 9,5% par rapport à l'année 1999. L'ençours des crédits accordés a été porté à 835 millions de DH à fin 2000, en accroissement de

14,7% par rapport à 1999. Le résultat net de l'exercice 2000 ressort à 17,5 millions de DH en progression de 24,5% par rapport à 1999.

En 2001, l'activité de la filiale a enregistré un recul de la production qui s'est établie à 274 millions de DH, soit -96% par rapport à l'année 2000.

Ce résultat est consécutif à « une réorientation de la politique commerciale d'Attijari Immobilier qui désormais conserve exclusivement le financement de l'acquisition de logement et non la promotion de immobilière »⁽¹⁷¹⁾.

Malgré cette décision, l'encours des crédits distribués par Attijari Immobilier a augmenté de 8,6% en 2001 pour s'établir à 892 millions de DH, et le résultat net a progressé de 3,7% et a atteint 18,16 millions de DH.

En 2001, la filiale a procédé à l'émission de bons de sociétés de financement d'une valeur de 2000 millions de DH, dans l'objectif de réduire le coût moyen pondéré de ses ressources⁽¹⁷²⁾.

Tableau n° 1-53 :

Production et résultats d'Attijari immobilier (en millions de DH)

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|---------------|------|------|--------|
| Production | | 280 | 274 |
| Encours | | 835 | 892 |
| Résultat net | | 17,5 | 18,16 |
| Fonds propres | | - | 191,13 |

Source : rapports annuels BCM 2000 et 2001

171 - Rapport annuel de la BCM, 2001, p. 33.

172 - Ibid., p. 33.

B-2-2- Wafa Immobilier :

Wafa immobilier est une filiale du groupe Wafabank, créée en 1991 spécialisée dans le financement de la promotion, la construction et l'acquisition immobilières. Son capital est de 40 millions de DH (en 1998) détenu à hauteur de 66% par Wafabank et 34% par la Hénin. Elle finance à hauteur de 75% de la construction hors terrain. Son pnb a atteint 47,5 millions de DH en 1998 contre 40,3 millions de DH en 1997⁽¹⁷³⁾, alors que ses dettes de financement ont atteint 153,3 millions de DH en 1998 contre 183,4 millions de DH en 1997⁽¹⁷⁴⁾.

Wafa Immobilier finance plusieurs types de projets, parmi lesquels on peut citer :

- acquisition à usage d'habitation : 75% pour une durée de 15 ans.
- construction : 100% avec un plafond de 60% du coût global.
- locaux commerciaux : 50% sur une durée de 10 ans maximum.

Wafa immobilier développe aussi une formule de crédit différé dont le mode de fonctionnement est mutualiste et qui incite des personnes épargnant en vue d'acheter un logement de se porter garants les uns aux autres. Wafa immobilier s'inscrit franchement dans un contexte de concurrence par les taux appliqués. En octobre 2002, elle a lancé la formule de crédit à un taux de 6,95%, variable, taux le plus compétitif offert sur le marché.

173 - Rapport annuel Wafabank, p. 38.

174 - Ibid., p. 37.

Conclusion chapitre I

Le financement bancaire du logement fait partie d'un puzzle plus complexe où interviennent ménages, pouvoirs publics, collectivités locales... Ils n'en demeurent pas moins que c'est un élément essentiel du dispositif. Ce dernier, lourd et complexe, traduit toute la problématique du financement de l'habitat, à travers les données suivantes :

- Marginalisation du financement formel en bancaire et prédominance de l'autofinancement et l'autre promotion.
- Faible participation des banques (autres que le CIH) malgré la disponibilité de sur liquidités.
- Instruments de prêts uniformes et peu diversifiés malgré de légers changements, ce dernières années pour des cibles limitées à l'instrument de prêt dominant est le prêt hypothécaire à taux fixe.
- Absence de marché hypothécaire secondaire permettant aux prêteurs de transformer leurs ressources à court terme en ressources longues.
- Marché obligatoire et financier au service surtout du financement du Trésor public, avec une faible liquidité du compartiment secondaire.
- Absence d'instruments d'assurance hypothécaire largement utilisés.
- Absence de standardisation des prêts.
- Inefficace des mécanismes juridiques et judiciaires permettant la réalisation du gage hypothécaire.
- Segmentation du marché du financement de l'habitat en plusieurs marchés (logement social, coopératives, RME, standing).

On voit, à travers le financement bancaire du logement au Maroc, une forte intervention des pouvoirs publics à la fois dans la structure du capital des

banques « spécialisées » ou « publiques » (CIH, Groupe B.P...), que par un dispositif juridique et institutionnel assez étoffé (opération des 200000 logements). Or, si on relève un certain dynamisme des banques (BCM, Wafa Bank) à travers leurs filiales de financement immobilier, on constate par contre de sérieuses difficultés de management ou de gouvernance des banques publiques. Cette situation, singulière pour le cas marocain par rapport aux autres pays du Maghreb, suppose aussi la prise en compte de la séquence des réformes à apporter, en particulier la levée des contraintes sur l'offre dans le secteur de l'habitat. Stimuler de façon conséquente, le financement du logement sans dénouer les blocages sur l'offre dans le secteur de l'habitat ne traduira que par une montée des prix des logements et non leur nombre.

Dans un pays où la bancarisation de l'économie et des activités reste marginale, le financement bancaire du logement restera pour encore des décennies, limité à quelques catégories sociales et aux zones urbaines. Face à cette situation désespérante, on ne peut que s'orienter vers les mécanismes « informels » de financement, de les reconnaître et d'en faire des instruments efficaces de financement du logement pour le plus grand nombre.

CHAPITRE II

Le Financement Bancaire du Logement en Algérie

CODESRIA - BIBLIOTHÈQUE

Introduction :

A l'instar des autres pays du Maghreb, la question du logement en Algérie est une question éminemment politique. Elle conditionne plus qu'ailleurs la stabilité sociale du pays. Pendant longtemps, l'Algérie a essayé de régler la question en poussant à respecter les principes de justice et d'équité sociale. Pour cela, des aides massives de l'Etat ont été consenties (via le Trésor Public); mais sans grands résultats. Les contraintes et les vicissitudes de l'économie vont amener progressivement les Pouvoirs Publics à privilégier le mode de financement bancaire du logement. Ce mode de financement bancaire sera dès le départ construit autour de principes essentiels : d'abord, le monopole de financement bancaire du logement sera assuré par une banque publique, la CNEP(I), ensuite, celle-ci bénéficiera de larges concours de l'Etat, mais essaiera de mobiliser l'épargne des ménages, par la mise en place dès le départ d'un système d'épargne logement (II). La CNEP accordera des crédits à la fois à l'habitat social, à l'habitat dit promotionnel ainsi qu'aux particuliers toutes branches confondues (III). En tant qu'institution publique mais jouant un rôle social important, la CNEP verra sa rentabilité sérieusement entamée, faute de rigueur dans la gestion et par manque d'agressivité commerciale(IV).

I- La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

En Algérie, la mission de la CNEP procède d'une vision globale de la stratégie de financement du logement. Longtemps cantonnée dans une activité spécialisée, elle devenue en 1997 banque universelle, opérant dans un environnement de plus en plus concurrentiel, tout en gardant sa mission première, à savoir maximiser l'épargne pour le financement de l'habitat. Sa

mission complète un dispositif plus large composé d'autres institutions telles que la Société de Refinancement Hypothécaire, la Société de Garantie des Crédits....

Deux moments essentiels nous permettront de comprendre le fonctionnement de cette Caisse . On essayera d'abord de replacer son activité dans son contexte, à savoir les spécificités ou contraintes de l'économie algérienne (A), ensuite, on analysera les statuts de la Caisse (B).

A- Le cadre général d'analyse.

L'économie algérienne à une structure quasi mono exportatrice (très dépendante du volume et des prix des hydrocarbures exportés) avec un fort endettement extérieur (33 Milliards de \$ en 1995). Elle a dû faire face en 1994 à un rééchelonnement de sa dette extérieure. Mais les conditions de la crise économique et sociale algérienne étaient réunies bien avant et ont été aggravées à la suite de la chute des ventes d'exportation de 40% entre 1985 et 1986, due à l'effondrement des prix des hydrocarbures ⁽¹⁷⁵⁾.

La transition vers l'économie de marché deviendra alors une urgence. A partir de 1988, de nombreux chantiers de transformation de l'économie vont être lancés :

- Au plan institutionnel, l'Algérie s'est engagée progressivement et résolument dans la mise en place des mécanismes de l'économie de marché, à travers notamment :

- La redéfinition du système de planification allant vers beaucoup plus de souplesse et de flexibilité.

175 - Consulter revue « Version originale » 3^{ème} trimestre 1994, article d'Abdelouahed Keramane, Gouverneur de la Banque d'Algérie intitulé « l'expérience algérienne de passage à l'économie de marché ».

- La mise en place de l'autonomie des entreprises publiques avec l'intervention des principes de commercialité et d'efficacité devant guider leurs activités.

- La privatisation de l'agriculture en 1987. En 1989, il y aura adoption de la réforme des systèmes de prix et leur libéralisation progressive.

En 1990, était adoptée la loi relative à la monnaie et au crédit qui confère à la Banque d'Algérie son autonomie et de larges pouvoirs en matière de définition et de mise en œuvre de la politique monétaire, et de surveillance de l'activité bancaire. Cette période connaîtra aussi :

- la suppression du monopole de l'Etat sur le commerce extérieur.
- la réforme du système fiscal.
- la promulgation en 1993 du code de commerce et du code des investissements.

- Au plan économique, la situation de l'Algérie a connu, à partir de 1986, un resserrement de la contrainte externe. En effet, la baisse des ventes d'exportation des hydrocarbures s'est traduite par une contraction des importations, avec des effets négatifs sur l'appareil de production ⁽¹⁷⁶⁾, et une spirale de l'endettement extérieur. Cette situation va générer un excès de liquidités exacerbées par un déficit budgétaire persistant. C'est dans ce contexte que s'opérera la libéralisation des prix engagée en 1989 et la nouvelle politique du taux de change et la dévaluation de 22% du dinar en 1991. Ces ajustements ont entraîné une augmentation sensible du taux d'inflation qui, contre une moyenne de 8,5% entre 1986 et 1989, il passera à 32% en 1992.

Par ailleurs, étaient engagées :

- la libéralisation du commerce extérieur.

176 - Le taux d'utilisation des capacités de production a baissé fortement en raison de la réduction de l'importation d'inputs avec un contexte de crise sociale.

- l'autorisation pour les particuliers d'avoir des comptes en devises.
- la réforme des instruments de la politique monétaire et la mise en place d'un marché monétaire, accompagnée d'une augmentation sensible du taux de réescompte et par conséquent des taux d'intérêt débiteurs avec une relative libéralisation des taux créditeurs.

Après la crise 1991, un accord stand-by a été conclu avec le FMI, faisant suite à un accord de même nature conclu en 1989, et qui visait à accélérer les réformes entreprises, principalement sous l'angle de la stabilisation macro-économique. En termes d'ajustement structurel, un programme d'assainissement et de restructuration des entreprises et des banques a fait l'objet d'un accord avec la Banque Mondiale en 1991.

Les résultats des mesures engagées jusqu'en 1991 ont eu pour conséquence de réduire fortement la demande intérieure tout en maintenant les effets de la rigidité de l'offre. L'ensemble de ces éléments a préparé les conditions de la mise en place d'un nouveau programme en 1994 avec le FMI. Cet accord comporte un certain nombre de mesures macro-économiques devant favoriser la poursuite et l'approfondissement des réformes structurelles de l'économie algérienne.

Il s'agit notamment de :

- la poursuite de la libéralisation du commerce extérieur.
- le rééquilibrage des prix relatifs par l'ajustement du taux de change.
- l'adoption de politiques monétaires et budgétaires plus rigoureuses.

Par ailleurs, un ensemble de mesures dans le domaine de l'habitat vont être entreprises. Pour avoir une idée sur la crise structurelle du logement en Algérie, on peut prendre comme référence le début des années 90 où les Pouvoirs Publics avaient déjà avancé un déficit d'un Million de logements : « un déficit se mesure en fonction du niveau de confort que l'on vise. Actuellement, le taux

d'occupation par logement (T.O.L) est en Algérie de 8 personnes. C'est intolérable. Il faudrait le ramener à quelque chose qui se situerait entre 6 et 7. La norme internationale est de 5. Comment je calcule mon déficit ? Simple. Pour ramener le TOL de 8 à 7, il nous faudrait construire quelque 600.000 logements, si on considère par ailleurs qu'il existe environ 200.000 maisons délabrées et 300.000 baraques dans le pays, on rentre dans ses comptes : dans l'état actuel des choses, le manque à réaliser tourne autour du million. Une nuance cependant, la démographie chez nous étant ce qui elle est, pour rattraper ce retard, il nous faudrait réaliser 200.000 logements par an d'une manière quasi-régulière et ce, pendant dix ans » ⁽¹⁷⁷⁾.

C'est dans ce contexte que le déficit en logement en Algérie s'est ancré dans des rigidités structurelles qui ont augmenté le coût de la construction, grevé le budget de l'Etat avec les pertes du secteur de financement public et affaibli l'efficacité du système de financement du logement. Ces défaillances ont été jusqu'à quelques années renforcées par la pénurie des matériaux de construction. Mais actuellement, la contrainte face aux prix du logement s'est déplacée vers la demande solvable. En effet, les pressions inflationnistes avaient entamé sérieusement le pouvoir d'achat et l'épargne des ménages. Actuellement, le secteur du logement trouve des difficultés à se financer à cause de l'érosion de l'épargne des ménages et des difficultés rencontrées par la CNEP pour assainir son portefeuille et redéployer son activité vers une offre plus élevée de crédits au logement. Cette banque assure le financement des OPGI (organismes publics chargés de la gestion immobilière de logements sociaux). Les OPGI assujettis à des loyers fixes et confrontés à des difficultés de recouvrement ont été mis dans l'impossibilité de rembourser leurs emprunts à la CNEP et l'Etat a dû racheter les créances de la CNEP sur les OPGI.

177 - Cf. Revue « Algérie actualité » du 05 au 11 mars 1992, entretien avec Mr Mohamed Maghnaoui, ex-Ministre délégué au logement.

Les mesures envisagées pour augmenter l'offre de logements et assainir la situation financière du secteur ont visé à :

- augmenter les loyers publics.
- restructurer les entreprises publiques chargées de la gestion du parc de logement public de location, avec un programme strict de recouvrement des loyers.
- liquider quelques entreprises de construction publiques et restructurer les plus viables avec l'aide de la Banque Mondiale.
- casser le monopole de l'Etat sur les matériaux de construction.

Comme pour le Maroc, le quasi-monopole exercé par la CNEP sur le financement hypothécaire constitue une véritable contrainte à la fois sur l'offre et sur la demande de logements (préfinancement et post-financement).

En 1995, la CNEP a financé environ 100.000 logements sociaux grâce à une émission de bons du Trésor où l'Etat, les entreprises de construction et la CNEP se sont engagés à rembourser ces fonds. Cet engagement massif de l'Etat (via le Trésor Public) est survenu suite au financement pendant la période 1990-1995 d'importants programmes de logements, pour la CNEP, sur ses fonds propres, ce qui avait asséché ses liquidités. Les subventions implicites au logement social sont estimées à 1,7% du PIB (en plus de 0,7% du PIB de subventions effectivement budgétisées).

D'une manière générale, on a constaté une évolution rapide des taux d'intérêt (en raison entre autres de la conjoncture internationale) entre 1990-1995, ce qui a entraîné un effort financier supplémentaire des pouvoirs publics grâce à une augmentation du taux de bonification.

A cela, il faut ajouter que lors de la loi de finances de 1995, à l'instigation du FMI, des mesures visant une plus grande transparence concernant le financement du logement ont été introduites, avec une orientation plus marquée

du financement public vers le logement social. Aussi, à partir de 1994, il a été question d'abandonner progressivement les prix administrés jugés à l'origine des faiblesses constatées dans l'organisation et la gestion de l'appareil public de production de logements qui avait à sa charge plus de 70% des programmes en cours. « Cette nouvelle politique avait pour objectif principal la mise en œuvre des mécanismes de la concurrence et le rétablissement des prix réels exigés par la loi du marché en vue d'une adéquation entre la matière du produit réalisé et son coût de revient. Mais le contraire s'est produit, les coûts de la construction ont beaucoup augmenté sans qu'aucune augmentation ni amélioration n'est enregistrée dans les prix des principaux matériaux de construction et des salaires ni la qualité du produit livré. Ces augmentations trouvent leur explication entre autres, dans l'inefficacité des méthodes de gestion et le manque de rationalité dans l'utilisation de tous les moyens mis en œuvre dans le domaine du financement et de la construction »⁽¹⁷⁸⁾.

En 1998, le programme gouvernemental s'était fixé l'objectif de réaliser 800.000 logements sur trois années nécessitant une enveloppe de 188 Milliards de D.A dont la grande partie était prévue d'être supportée par la CNEP⁽¹⁷⁹⁾.

La crise du logement en Algérie n'est pas liée uniquement au dispositif du financement de l'habitat. Elle suppose une action décisive sur le système de production lui-même qui doit se traduire par une réduction importante des coûts de production⁽¹⁸⁰⁾.

A titre d'exemple, un simple F3 a un prix qui oscille entre 120 et 200 millions de centimes algériens, avec un m² bâti qui dépasse souvent les 20.000

178 - A. Lazizi, « Le financement social en Algérie », 1998, mémoire de fin d'études en management de l'immobilier, de la construction et de l'aménagement MICA, Ecole Supérieure de Commerce de Marseille, France, p. 8.

179 - Consulter le quotidien algérien « La liberté », du 10/11/1997, cité par A. LAZIZI, *ibid.*, p. 09.

180 - Consulter le quotidien algérien « Al Watan », du 25/06/1998.

dinars⁽¹⁸¹⁾. De plus en plus, l'orientation des aides diverses de l'Etat vont dans le sens de la promotion du logement évolutif. Ce type d'habitation, composé d'une ou deux pièces extensibles est destiné aux ménages à faible revenu. C'est la dégradation de l'outil de réalisation (les entreprises) des logements qui explique aussi les contre-performances du secteur de l'habitat en Algérie.

Il a d'ailleurs été souligné dans le document doctrinal de l'économie algérienne les tares suivantes : « le niveau de rendement moyen de l'outil de production de l'ordre à 50 à 60% se traduit par les livraisons annuelles très en deçà de la demande exprimée ainsi que par un allongement des délais de réalisation des travaux (de 5 à 7 ans en moyenne). L'effort de redressement des entreprises du secteur soutenu par les mesures d'assainissement financier (50 Milliards de DA pour la seule année 1995) bien qu'il se soit soldé par une relative amélioration de la situation globale des entreprises, demeure insuffisant au regard de l'ampleur de leurs difficultés structurelles et financières »⁽¹⁸²⁾. En plus des déficits cumulés, ces entreprises continuent d'enregistrer de nouveaux découverts⁽¹⁸³⁾.

En 1995, le montant de ces nouveaux découverts s'est élevé à 6,7 Milliards de D.A, soit près du 1/3 du chiffre d'affaires réalisé pour la même année⁽¹⁸⁴⁾.

Grandes lignes de la nouvelle stratégie de l'habitat :

Face à ces problèmes structurels, le ministère de l'habitat algérien a adopté de nouveaux principes qui fondent la nouvelle stratégie en matière de logement et d'habitat. Ainsi, « le terrain, le logement et le loyer sont des produits en des prestations marchandes, leur offre est soumise aux règles de la commercialiser dans un marché ouvert, de façon égale, à toutes les initiatives. Les monopoles de fait et les pratiques qui faussent artificiellement le marché doivent être

181 - Al Watan, *ibid.*, p. 6.

182 - Consulter « Algérie Actualité », n° 1609 du 29 octobre au 04 novembre 1996.

183 - *Ibid.*, p. 7.

184 - *Ibid.*, p. 7.

combattus pour asseoir les règles d'une concurrence loyale. Ces produits ont un prix qu'il faut connaître et afficher. Ainsi, le rôle de l'Etat est d'abord de favoriser l'émergence des marchés fonciers et immobiliers, et ensuite de les réguler avec des instruments qui n'interfèrent pas dans le libre jeu de la concurrence. Il s'agit de passer de l'Etat propriétaire foncier, constructeur bailleur et gestionnaire, à l'Etat régulateur. Pour accompagner socialement ce « désengagement » de l'Etat, des mécanismes de soutien aux ménages à faible revenu sont mis en place pour supplanter celui, destructeur et injuste (les aides ne vont pas toujours aux plus nécessiteux) du passé. ... Le développement du rôle de l'Etat dans cette nouvelle politique s'effectue au profit d'un renforcement de ses attributions en matière d'accès au logement pour les catégories sociales défavorisées plus particulièrement pour les travailleurs à faibles revenus et les groupes démunis de ressources »⁽¹⁸⁵⁾.

Ces actions seront orientées principalement vers la résorption de l'habitat précaire et vers des actions mieux ciblées en faveur des catégories sociales nécessiteuses à travers des mécanismes d'aide et d'assistance plus efficaces telles que les formules d'aide au loyer et d'accession à la propriété. La CNEP, désormais banque universelle, est appelée à jouer un rôle de premier plan dans ce dispositif. Cette transformation de la CNEP en banque était devenue une nécessité afin de lui permettre de mobiliser des ressources conséquentes. Ainsi, la CNEP entend généraliser l'épargne logement dans sa forme contractuelle afin de mobiliser plus de ressources. Elle opérera désormais dans un cadre concurrentiel tout en continuant à assumer certaines missions que lui assignent les Pouvoirs Publics. L'objectif est d'amener les autres composantes bancaires à s'impliquer davantage dans le financement du logement, ce qui nécessite aussi la levée des difficultés et rigidités existant dans le secteur du bâtiment et de leur

185 - Ibid., p. 7.

permettre de faire face aux risques trop élevés et à la rentabilité incertaine dans le financement du logement ⁽¹⁸⁶⁾. C'est pour cela qu'il a été décidé la mise en place de quatre organismes :

- la société de refinancement hypothécaire.
- la société de garantie des crédits immobiliers.
- le fonds de garantie des crédits aux promoteurs.
- le fonds de garantie et de caution mutuelle.

Globalement, ce « schéma vise à promouvoir l'épargne, la plus large participation des citoyens et surtout à veiller à une affectation plus judicieuse et plus rigoureuse des ressources. Ce schéma doit être accompagné d'une restructuration vigoureuse de l'outil de réalisation et du potentiel national de promotion immobilière. ... Le moteur de l'épargne c'est de logement, mais en même temps, la réalisation du logement a besoin de financement suffisant et approprié pour un cycle long comme l'habitat » ⁽¹⁸⁷⁾.

B- Les statuts de la caisse :

Depuis sa création le 10 août 1964⁽¹⁸⁸⁾, jusqu'au 27 juillet 1997, date de sa transformation en société par actions, la CNEP a été un établissement public doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

Les dépôts d'épargne que la caisse reçoit bénéficient de la garantie de l'Etat. Selon l'article 08 de la loi portant sa création, les activités de la caisse concernent les opérations suivantes :

- centraliser l'épargne collectée autour de la caisse par les services postaux.

186 - La durée de vie du produit-logement est longue, ce qui impose un montage financier sur un cycle long.

187 - Cf « Algérie-actualité », op.cit, p. 8, 1996, interviews réalisées avec M. Zerrouk, D.G à l'époque de la CNEP.

188 - Cf, loi portant création et fixant les statuts de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (Loi n° 64-227 du 16.08.1964).

- susciter et gérer les formes d'épargne destinées à favoriser la construction ou l'acquisition de logements.
- intervenir pour le financement de la construction de logements ruraux effectuée pour ou sous l'égide des collectivités locales.
- consentir des prêts et crédits hypothécaires et des prêts et crédits à la construction.
- acquérir, en tout ou en partie, avec ou sous la garantie de bonne fin du cédant, toute créance hypothécaire ou toute créance résultant de crédits à la construction.
- consentir des prêts et avances à caractère social.
- consentir des prêts ou avances aux collectivités locales, donner sa garantie pour leur compte.
- consentir des prêts et avances sur effets publics émis ou garantis par l'Etat, par des collectivités locales ou par des établissements publics.
- ...etc.

La caisse dispose de larges prérogatives. En ce qui concerne les opérations d'épargne, elle ouvre un compte rémunéré à toute personne ayant versé ses fonds, à titre d'épargne, dans un bureau de poste.

Depuis juillet 1997, cette nouvelle entité est régie par les dispositions du code de commerce et plus spécialement par la loi 90-10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et un crédit, l'ordonnance 95-25 du 25/09/1995 relative à la gestion des capitaux marchands de l'Etat, la décision d'agrément n° 01/97 délivrée par la Banque d'Algérie. La nouvelle société, agissant en tant que banque, conformément à la législation bancaire du pays, a pour objet, l'exécution de toutes les opérations de banque. Elle peut notamment :

- recevoir et gérer les dépôts, quelles qu'en soient la durée et la forme.

- émettre des emprunts à court, moyen et long termes, sous quelque forme que ce soit.
- consentir des prêts sous toutes formes, dont ceux destinés au financement de l'habitat.
- donner toutes acceptations, cautions, avoirs et garanties de toutes natures.
- etc...

Son capital social est fixé en 1997 à 14.000.000 de dinars algériens (D.A).

Si l'environnement dans lequel opère la CNEP est un environnement spécifique, caractérisé par :

- des besoins en logements énormes
- un système de financement du logement peu performant et tributaire des avances de l'Etat
- une politique sociale du logement trop coûteuse.
- un faible pouvoir d'achat de la population
- etc...

L'orientation vers un fonctionnement d'ensemble de type libéral peut constituer à la fois un handicap mais aussi un avantage.

Cela constituera un handicap si les pesanteurs structurelles continueraient d'influencer de tout leur poids sur la modernisation de l'économie algérienne. Ceci constituera un avantage si des réformes importantes sont engagées en amont et en aval du dispositif du financement du logement.

II- La faible mobilisation de l'épargne par la CNEP:

Introduction

La faiblesse de l'épargne est une donnée structurelle de l'économie algérienne, malgré les ressources de la rente pétrolière. L'Algérie va s'engager dans une réforme importante de son système financier, ce qui permettra à la CNEP d'être au centre du dispositif. Cette réforme n'a pu donner tous les résultats escomptés, à cause des pesanteurs dont souffre l'économie algérienne.

A-La question de l'épargne en Algérie :

Elle ne peut être analysée qu'en relation avec l'ensemble du dispositif monétaire et financier de l'économie. En effet, depuis le début de la décennie 90, l'Algérie s'est donnée pour objectif l'abandon du système de gestion monétaire et financière planifiée, basée essentiellement sur une économie d'endettement en faveur du trésor et des entreprises publiques, et donc faiblement mobilisateur de l'épargne, à un système d'économie de marché où l'intermédiation bancaire (indirecte) peut être concurrencée par une finance directe, les deux modes se proposant une mobilisation de l'épargne au profit du financement productif de l'économie.

En fait, des progrès appréciables ont été accomplis ces dernières années dans le redressement financier de l'Algérie. De l'avis de certains observateurs, « un robuste système d'intermédiation bancaire fondé sur le jeu du marché a été établi ; la conduite de la politique monétaire a été de plus en plus appuyée sur des instruments indirects, faisant intervenir les règles du marché, et le recours aux mécanismes du marché pour mobiliser le financement intérieur du budget a été officialisé. En effet, les indicateurs font état d'une intensification sensible de

l'intermédiation financière, dont l'efficacité s'est considérablement améliorée, pendant l'accomplissement de ces réformes »⁽¹⁸⁹⁾.

Mais à notre avis, d'autres réformes s'imposent (décloisonnement de l'activité bancaire, réforme du marché secondaire, assainissement des finances des banques) pour stimuler la mobilisation de l'épargne et la drainer vers le financement de l'économie productive.

Afin de mieux cerner les enjeux de cette transition et ses implications sur le financement de l'habitat en Algérie, à travers une grande mobilisation de l'épargne, nous allons analyser d'abord la période d'avant 1990, caractérisée par une économie d'endettement (A1) et la période d'après 1990 où une libéralisation progressive du financement de l'économie s'est produite (A2).

A-1- Le système de gestion planifiée et son abandon progressif :

Il nous semble particulièrement important d'insister sur cette période afin de mieux faire ressortir les spécificités de la trajectoire algérienne, et surtout les conséquences de ce parcours.

Si au lendemain de l'indépendance, l'économie algérienne était essentiellement agricole et l'industrie très limitée, au cours des 15 années suivantes, le pays avait adopté un modèle de croissance socialiste, tourné vers l'intérieur, centré sur une forte industrialisation (choix en faveur d'industries industrialisantes au sens de Bernis), et une dépendance décroissante à l'égard des investissements externes et des exportations (sauf pour les hydrocarbures).

Dans ce mode de gestion planifiée de l'économie, le Trésor finançait la plus grande partie des investissements des entreprises publiques, de la construction de logements destinés en général à la location, et octroyait d'importantes

189 - Cf, Riad Benallel, « La réforme du secteur bancaire en Algérie », mémoire de Maîtrise en Sciences Economiques, Université Toulouse I 1999.

ressources à la CNEP pour le financement du logement social, promotionnel... Chaque entreprise n'était autorisée à traiter qu'avec une des cinq banques d'Etat spécialisées, qui leur fournissaient presque sur demande des fonds de roulements sous forme de découverts.

En fait, les banques algériennes vont souffrir d'une double situation pénalisante jusqu'à ce jour et qui explique leur comportement passif :

- modèle de croissance socialiste et planification centralisée d'une part.
- ambiguïté de leurs statuts dus à l'héritage des structures bancaires de la période coloniale.

La formation, au plan institutionnel, du système bancaire et financier (étroitement liés) s'est faite en trois grandes étapes :

- l'étape de la souveraineté : 1962-1963 : cette étape a vu la naissance de quatre principales institutions : le Trésor, la Banque Centrale, la Caisse Algérienne de développement et la CNEP.
- L'étape des nationalisations : 1966-1967 : cette étape est celle des nationalisations des banques étrangères, qui donneront naissance à trois banques commerciales, la Banque Nationale d'Algérie, le Crédit Populaire d'Algérie, la Banque Extérieure d'Algérie.
- L'étape de la restructuration organique : 1984-1985. Cette restructuration a été mise en œuvre en 1982 pour l'ensemble des entreprises publiques et a touché également le secteur bancaire. Elle a donné naissance à deux nouvelles banques :
 - La Banque de l'Agriculture et de Développement Rural (BADR),
 - La Banque de Développement Local (BDL).

Jusqu'en 1971, le financement de l'économie pour les banques est resté insignifiant. Devant cette situation, le Trésor s'était substitué aux banques en octroyant des dotations, souvent non remboursables aux entreprises. La

principale conséquence de ce mode d'intervention a été un accroissement important de l'émission monétaire, ce qui rognait les efforts d'épargne portait aussi atteinte, pour ce qui nous intéresse ici, à l'épargne et aussi au coût du logement.

La loi de finance de 1971 va mettre en place un schéma de financement planifié qui vise à réaliser des objectifs jugés prioritaires par le 1^{er} plan 1970-1973. Le but de cette planification était de réduire le déficit des finances publiques, et voire même d'augmenter l'épargne publique, en réorientant l'allocation du crédit d'investissement du Trésor vers les banques, afin d'assurer une meilleure maîtrise de l'émission monétaire. Une plus grande participation financière des banques est souhaitée, beaucoup plus en tant que collecteurs de ressources que comme organisme prêteurs.

Deux principes directeurs de financement planifié seront activés :

- La remboursabilité des crédits d'investissement.
- La centralisation des ressources.

Désormais, le financement bancaire sera réalisé par crédit remboursable, mais ceci demeurera un vœu pieux du fait de l'insolvabilité des entreprises publiques. Pour ce qui est de la centralisation des ressources, celle-ci se fera à deux niveaux : Trésor et banques.

La centralisation au niveau du Trésor concerne les ressources longues constituées par les réserves des investissements institutionnels : caisse de retraite et d'épargne, sociétés d'assurance, les réserves de ces organismes sont obligatoirement placés au Trésor pour cinq ans mais automatiquement renouvelables. En contrepartie, le Trésor a pour obligation de mettre à la disposition des banques, dont la CNEP, les fonds nécessaires au financement des investissements.

En ce qui concerne la centralisation au niveau des banques, il s'agit de ressources courantes des entreprises publiques, ainsi que des dépôts à une et à terme des entreprises privées et des particuliers.

Des directives vont être imposées aux entreprises, notamment la domiciliation bancaire de l'entreprise. Celle-ci seront obligés de « concentrer leurs comptes bancaires et leurs opérations bancaires d'exploitation au niveau d'une seule banque »⁽¹⁹⁰⁾. Cela va consacrer le principe de la mono-banque.

Cette directive induit évidemment l'élimination de toute concurrence entre les banques et entraîne une situation de spécialisation sectorielle des banques. Comme on sait qu'il y a adéquation entre épargne et investissement, le second suppose la première, et comme la décision d'investir est prise en dehors de la banque, mais au niveau du Ministère du Plan, il y aura tout simplement mauvaise allocation de l'épargne, voire même une dilapidation des ressources rares. Il y a obligation de financement quelle que soit la solvabilité de l'entreprise, ce qui se traduit par une désépargne, alors que celle-ci aurait pu être drainée vers des secteurs prioritaires, tels que le financement du logement. En résumé, l'orthodoxie financière ne sera pas respectée à cause des déficits cumulés d'année en année des entreprises. Le crédit d'entreprise (les entreprises de construction de logements tels que les OPGI sont concernées par cette situation) s'est transformé tout simplement en découvert permanent et illimité.

Puisque l'essentiel des crédits bancaires sont accordés aux entreprises publiques (plus de 95% au cours des décennies 70 et 80), les banques bénéficient de manière implicite de la garantie de l'Etat. Il faut signaler que le crédit à la consommation a été purement et simplement interdit pour donner priorité à l'investissement dans l'affectation des fonds disponibles. Seul le crédit au logement « familial » dispensé par la CNEP, échappait à cette règle. Cette

190 - Loi de finances de 1971.

situation était de nature à stimuler l'épargne des ménages, mais la faiblesse des niveaux des salaires annihilait cette mesure.

Les ressources des banques, en l'absence d'un véritable marché monétaire et des incitations à l'épargne, proviennent en grande partie des dépôts de la clientèle et du refinancement monétaire. Les dépôts de la clientèle, le refinancement monétaire et les transferts des fonds de l'Etat constituent la totalité des ressources des banques. La plupart des ressources des banques étaient des dépôts à vue. Les dépôts à terme des particuliers ou des entreprises étaient faibles durant cette période à cause des taux d'intérêt réels négatifs. Généralement, les conditions des banques, qui comprennent les taux d'intérêt créditeurs et débiteurs (aussi que les taux de commission pratiqués par les banques), sont déterminées par texte réglementaire du Ministère des Finances. Les tarifs sont des taux « administratifs » fixés généralement à des niveaux bas, ce qui nullement au développement de l'épargne.

Il faut signaler que dans un cadre plus global, c'était le plan annuel qui fixait les décisions d'autorisation des dépenses sur la base des programmes d'investissement pluriannuels retenus par le Ministère du Plan. Mais, paradoxalement, ce plan annuel n'intégrait pas de volet relatif aux ressources nécessaires à la réalisation de ce programme. Il considérait en fait la contrainte « ressources internes » comme inexistante, vision qui s'appuie sur le principe de neutralité de la monnaie dans le système de planification centrale.

Ce système de planification excluait donc la couverture des dépenses par une épargne mobilisable. Ce système traduisait tout simplement l'absence de toute autorité monétaire capable de contenir l'émission monétaire. Quelques tentatives de décentralisation seront entreprises avec la réforme de 1986. Ce seront en fait que des mesures d'assouplissement et non une refonte complète du système. La loi bancaire du 15 août 1986 relègue le système bancaire au rôle

d'instrument de la politique financière du gouvernement. Cette loi va assigner un rôle plus actif à la Banque Centrale mais va consacrer le désengagement du Trésor.

A-2- La réforme du système bancaire algérien et la transition vers l'économie de marché :

Pratiquement une décennie après, le modèle de gestion centralisée de l'économie va se révéler inadapté à relever les défis économiques et sociaux du pays. Les réponses des autorités se feront par étapes : ils essaieront d'abord d'apporter quelques correctifs au système, puis, sous la pression des événements, ils engageront des réformes structurelles sous l'égide du FMI, notamment.

A-2-1- Les réformes de 89-91 :

Entre 1986 et 1988, l'Algérie a souffert d'une crise de paiement extérieure sans précédent. Celle-ci avait entraîné un rationnement encore plus draconien de la consommation et des importations, ce qui a eu un impact négatif sur l'approvisionnement des entreprises. En 1989, un changement de politique économique va intervenir : deux programmes initiés par le FMI en 1989 et 1991 vont instaurer une politique de rigueur au niveau de la demande couplée à une dépréciation sensible du Dinar algérien. Cette politique donnera ses fruits puisque entre 1988 et 1991, la demande excédentaire des devises va faiblir et le rapport entre le cours du Dinar sur le marché parallèle et sur le marché officiel, de 1 à 5 en 1988, était de 1 à 2 en 1991. Durant cette période, de nombreuses mesures structurelles avaient été mises en place, dont la loi de 1990 relatives à la monnaie et au crédit.

Si ces réformes avaient pu contenir sensiblement la demande, elles n'avaient pas d'impact réel sur l'offre.

A-2-2- Renversement des politiques en 1992-1993 et mise en place du programme d'ajustement structurel (PAS) en 1994 :

En 1992, on assistera à un retour à la centralisation, avec une volonté de s'acquitter de toutes les obligations du service de la dette (80% des exportations), tout en soutenant l'activité économique par une politique budgétaire expansionniste. Durant cette période (1991-1993), la consommation publique avait augmenté de 2 points du PIB, tandis que le ratio investissement public/PIB fait passé de 6% en 1991 à 8,4% en 1993. Ce solde épargne-investissement de l'Etat avait alors fléchi de plus de 10 points du PIB. Cet abandon de l'orthodoxie budgétaire va vite entraîner une détérioration de la situation monétaire et attirer les tensions inflationnistes.

Au début de 1994, la balance des paiements algérienne va se détériorer davantage à cause d'une nouvelle baisse des prix du pétrole et du niveau élevé du service de la dette. Face à cette nouvelle crise, les pouvoirs publics vont arrêter un P.A.S avec l'aide du FMI.

Ce PAS présuppose un resserrement de la contrainte extérieure par le rééchelonnement massif de la dette externe portant sur 17 Milliards de dollars en quatre années. La thérapeutique du FMI est bien connue pour être totalement requise ici : en gros, contraction encore plus grande de la demande et restructuration de l'offre. Les objectifs monétaire, financier et budgétaire ont été atteints (réduction du déficit budgétaire, réduction du ratio de liquidité M2/PIB, baisse de l'inflation, augmentation des réserves de change...). Cependant, la relance de la production intérieure ne s'était pas produite ; elle a même été en décroissance continue entre 1992 et 1997.

Le PAS va accompagner des réformes structurelles et institutionnelles importantes qui ont concerné la restructuration des entreprises publiques, le désengagement de l'Etat de la production (privatisation) et la réforme du secteur financier.

Concernant ce dernier volet, d'importantes réformes ont été réalisées depuis 1994 en vue d'améliorer l'intermédiation financière. En 1996, les taux d'intérêt réels sont devenus positifs, le redressement financier des cinq banques d'Etat a été opéré pour leur recapitalisation et la convention en obligatoires d'Etat de leurs créances sur les entreprises publiques.

A-2-3- La réforme monétaire et bancaire de 1990 :

L'ancienne loi bancaire de 1986, modifiée en 1988 n'avait pas donné des résultats conséquent sur le plan économique, particulier au niveau de la logique d'interaction entre entreprise et banque ⁽¹⁹¹⁾. Cette réforme et sa modification n'avaient permis ni à l'entreprise d'améliorer sa productivité, ni à la banque d'assurer ses fonctions classiques d'intermédiation. Réagissant à cette situation, la loi sur la monnaie et le crédit (LMC) de 1990 va essayer de mettre un terme à la triple crise d'endettement, d'inflation et de gestion non politique et leur substituer le financement par les fonds propres et l'épargne, ainsi que la régulation par le marché. Cette loi va mettre en place les mécanismes institutionnels, instrumentaux et opératoires de ces objectifs de vigueur.

Cette loi va prétendre à une rupture avec les sources d'endettement et d'inflation. Elle vise à rompre les liens institutionnels instaurés entre la Banque Centrale d'une part, et d'autre part le Trésor et les banques primaires. Elle consacre la séparation entre la sphère monétaire. La dette antérieure du Trésor

191 - Il est évident de rappeler que banques et entreprises entretiennent quotidiennement des relations privilégiées, et d'absolue nécessité. Cf Georges CELCE « l'entreprise et la banque » Clet éditions banque.

est consolidée et doit être remboursée sur 15 ans, et les avances de la Banque Centrale au Trésor sont plafonnées à 10% des recettes fiscales de l'année et remboursables avant la fin de l'année calendaire (article 213).

Ensuite, cette loi met fin à la possibilité d'accès automatiquement au refinancement des banques en monnaie centrale. Elle interdit l'accès administratif au crédit, sauf si ce crédit est soutenu en auront par une épargne ou des fonds propres. Cette réglementation fonde la protection des épargnants sur la transparence comptable du système bancaire. Cette loi vise une double réhabilitation : celle de la monnaie et celle de la banque, afin de créer un environnement favorable à la mobilisation de l'épargne et à la réalisation de l'investissement. Plusieurs innovations seront apportées, en particulier au niveau des institutions, des instruments et des mécanismes de marché, jusqu'alors inconnus en Algérie.

D'une manière générale, la réforme économique vise la transition d'un financement par l'endettement et l'inflation au financement par l'épargne et le marché.

Elle met en place :

- Les organes de régulation monétaire (ce conseil de la monnaie et du crédit, la Banque d'Algérie, la Commission bancaire).
- Les instruments et les mécanismes de régulation (encadrement du crédit par la réglementation prudentielle des risques, la réglementation du volume des crédits, réglementation du marché monétaire, le refinancement par réescompte...).

A-3- La restructuration du pompage bancaire en cours et les défis de mobilisation de l'épargne :

Le secteur bancaire algérien longtemps protégé par le modèle de financement planifié (à l'abri du risque bancaire et de la contrainte de transformation), baigne depuis quelques années dans un nouvel environnement caractérisé, entre autres par :

- La nécessité de respecter les règles prudentielles.
- La régulation du refinancement par des mécanismes de marché et l'épargne.
- Le fonctionnement à terme dans un environnement concurrentiel (en particulier avec les banques privées).

Outre le poids des créances impayées des entreprises publiques, les banques publiques doivent trouver des réponses à une triple crise :

- Une crise du schéma de rentabilité : en effet, ces banques ne peuvent plus reposer uniquement sur le crédit accordé aux entreprises publiques et une rente de situation (entreprises captives), à cause des règles prudentielles et de difficultés de ces entreprises publiques.
- Une crise de fonctionnement dans la mesure où l'ancien modèle d'intermédiation bancaire bâtie autour de la relation bancaire-entreprise excluant toute relation de syndication interbancaire est remise en cause, ce qui risque de limiter l'activité de la profession orientée vers les projets et l'investissement.
- Une crise du schéma d'organisation : en fait, la banque publique applique le modèle de banque universelle, mais à gestion très centralisée, aux activités très limitées que :

D'une manière générale, trois types de problèmes doivent être réglés dans la phase de transition actuelle :

- L'obligation de participer activement à l'apurement des créances improductives des entreprises publiques clientes.
- La nécessité de monter de nouveaux portefeuilles bancables.
- L'obligation de diversifier son activité par la recherche de nouveaux créneaux (titres, appel public à l'épargne,...).

On pourrait espérer que les réformes économiques et monétaires, les programmes de stabilisation et de libéralisation vont permettre aux banques (65% des actifs des banques sont considérés comme improductifs) de participer activement à la mobilisation de l'épargne. Des mesures importantes d'assainissement financier du Trésor ont été mises en place au profit des banques (celles-ci ont reçu 217 Milliards de D.A entre 1991 et 1996 puis ; en 1997, l'Etat a converti 187 Milliards de D.A de créances improductives des banques en bons de Trésor).

Ces privatisations des entreprises publiques est un début de réponse ; si celles-ci sont bien menées, elles pourraient améliorer le paysage économique et financier ⁽¹⁹²⁾.

S'il est aujourd'hui indiscutable que la mobilisation de l'épargne financière a une grande importance pour le développement et la satisfaction des besoins, puisqu'elle améliore l'affectation des ressources, elle induit une répartition plus équitable des revenus, elle renforce la vitalité du marché financier, elle réduit l'inflation et elle accroît le défi de liberté économique », force est de constater ⁽¹⁹³⁾ qu'en Algérie, l'édification institutionnelle d'un canal privilégié de mobilisation de l'épargne n'est pas encore terminée. Deux canaux généralement utilisés sont en chantier :

192 - Le programme engagé en Avril 1996 concerne 1300 entreprises publiques. En 1998, 827 entreprises ont été liquidées, mais avec un coût social exorbitant (licenciements massifs). Il faut noter que les banques ne sont pas concernées par la privatisation, ce qui pourrait constituer un grand obstacle à la réforme globale de l'ensemble du système financier.

193 - D.A Adams, in « Epargne et développement » collectif, p. 10, Edition Economica 1985.

- Le système d'intermédiation bancaire ou de finance inadéquate qui permet à l'épargne de se placer auprès des banques pour être transformée en moyen de financement de la production et des investissements.

- Le système d'intermédiation financière ou de finance directe dans lequel l'épargne est confiée directement aux entreprises par le biais du marché financier des titres.

Au niveau théorique, cette question n'est pas tranchée. L'essentiel est d'assurer un système de financement et de mobilisation de l'épargne performante.

B-La mobilisation de l'épargne par la CNEP :

La question de la mobilisation de l'épargne est centrale pour la CNEP car elle lui procure des ressources afin de faire face aux besoins des clients acquéreurs de biens durables, en particulier immobiliers.

Si en 1966, le nombre annuel d'ouverture des comptes n'était que de 24.126, il a atteint une moyenne annuelle de 300.827 entre 1991 et 1995 ⁽¹⁹⁴⁾.

La CNEP mobilise à la fois une épargne à vue dont le montant global a atteint 154,7 Milliards de DA et une épargne à terme qui a avoisiné les 13,7 Milliards de DA ⁽¹⁹⁵⁾. Elle mobilise aussi une épargne en divers dont l'encours des dépôts portés au bilan atteint 28,8 Millions de DA en 1994.

Vu l'importance de l'épargne à vue et de l'épargne à terme pour la CNEP, ou leur réservera un traitement séparé.

194 - Consulter « La CNEP en chiffres » 1995, p. 19.

195 - Ce montant de 13,7 milliards de D.A se compose du compte de placement à terme (CPT) dont le montant cumulé a atteint 9,78 milliards de D.A en 1995, des dépôts à terme (D.A.T) dont le montant a atteint pour la même année 990 millions de D.A (voir tableau 09,10,11), ainsi que des bons d'épargne qui ont atteint 309 millions de D.A.

B-1- L'épargne à vue :**B-1-1- L'épargne à vue avant 1986 :**

Il faut d'abord souligner que la loi n° 64-227 du 10 août 1964 portant création de la CNEP conçoit cette institution comme « chargée de la récolte de la petite épargne monétaire ».

Tableau n° II-1 :***Evolution des épargnants et des excédents d'épargne à vu de la CNEP***

| | 1966 | 1969 | 1971 | 1974 | 1980 | 1986 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| Epargnants | 110.200 | 188.433 | 232.658 | 561.124 | 1.400.856 | 2700.00 |
| Excédents en Millions de DA | 39,9 | 101,3 | 304,6 | 365 | 3671,1 | 6004 |

Source : CNEP, tiré de A. Saller, *ibid.*, p. 3.

Pour la période d'avant 1986, et malgré une évolution positive du nombre des épargnants et des excédents, il faut faire les remarques suivantes :

- Jusqu'en 1970, on observe une faiblesse des dépôts d'épargne qui n'excèdent pas les 101 Millions de DA par an. Cette période traduit un comportement de thésaurisation de la population qui pourrait s'expliquer par un motif de précaution. A ce titre, A. Henni observe que « la thésaurisation est cyclique et ne semble pas dépendre uniquement du volume des ressources des ménages. Elle n'est pas non plus une trappe au sens keynésien parce qu'elle n'est pas liée au marché des capitaux mais au marché des biens et services »⁽¹⁹⁶⁾.

196 - Cf. Ahmed Henni, « Les théories économiques de la monnaie à l'épreuve dans les sociétés non capitalistes, le cas de l'Algérie », in « Mondes en développement », cité par A. Saller in « Les incitations à l'épargne des ménages : cas de la CNEP », les cahiers du CREAD n° 11/1987, Algérie.

- Dès 1971, la CNEP va instituer l'épargne logement afin de stimuler l'épargne. Les résultats ne se feront pas attendre puisqu'il sera enregistré une forte croissance (un triplement) des excédents d'épargne entre 1969 et 1991. Mais à partir de 1971, il y aura un essoufflement. Il faudra attendre 1977 pour retrouver le même rythme de croissance de l'épargne ⁽¹⁹⁷⁾.

Trois facteurs au moins peuvent expliquer cette situation :

- la faiblesse de la construction individuelle liée à la modicité des prêts de la CNEP.
- l'effet d'éviction exercé par le Trésor Public sur la CNEP pour la mobilisation de ses excédents en épargne institutionnelle.
- la faiblesse de l'accession au logement dans le cadre de l'habitat planifié vu le peu d'intérêt accordé à l'habitat par les deux plans quadriennaux algériens de l'épargne. A cet effet, la CNEP, qui avait financé 64.000 logements entre 1969 et 1979 dans le cadre de la construction planifiée, n'a pu bénéficier que de 23.000 logements pour ses épargnants ⁽¹⁹⁸⁾.

Tous ces éléments vont pousser la CNEP à changer d'orientation et lier davantage épargne et obtention du logement.

- Entre 1980 et 1986, l'épargne mobilisée sera plus forte : les excédents d'épargne de la CNEP atteignent respectivement 3671 Millions de DA et 6004 Millions de D.A.

A cela, il faut ajouter les constatations suivantes :

• L'épargne mobilisée par la CNEP a atteint 28 Milliards de DA entre 1980 et 1986, alors qu'elle n'était que de 6,6 Milliards de DA entre 1971 et 1979 ⁽¹⁹⁹⁾.

197 - A. Saller, note (ibid.) que le rapport épargne placée à la CNEP/épargne disponible des ménages passe de 0,5 en 1973 à 0,2 en 1979.

198 - A. Saller, ibid., p. 5.

199 - A. Saller, ibid., p. 6. Il faut noter qu'entre avril et mai 1982, environ 190.000 nouveaux comptes ont été ouverts.

- Comme cela ressort du tableau suivant, le rapport « épargne mobilisée par la CNEP/ épargne disponible des ménages » est passé de 25,4% en 1979 à 62,6% en 1986.

Tableau n° II- 2 :

Épargne des ménages et épargne mobilisée par la CNEP (1979-1986) en millions de D.A

| | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Épargne disponible (1) | 9680 | 9603 | 7400 | 7100 | 5003 | 8500 | 9200 | 9600 |
| Épargne mobilisée par la CNEP (excédents) (2) | 2461 | 3671 | 1784 | 4154 | 2877 | 2817 | 6391 | 6004 |
| (2)/ (1) % | 25,4 | 38,3 | 24,1 | 58,5 | 57,5 | 33,2 | 69,5 | 62,6 |

Source : MPAT et CNEP tiré de A. Saller, *ibid.*, p. 6.

Il faut souligner que pour cette période, l'économie algérienne à idéologie socialiste fonctionne selon une logique de rationnement de l'offre, en particulier de l'offre des biens durables. Ainsi, l'importation et la commercialisation des véhicules automobiles par exemple ressortait du quasi-monopole de l'Etat, et cela jusqu'en 1984. En fait, « cette structure du marché des véhicules (demande élevée et offre inélastique) va impliquer des prix très élevés dont l'évolution soit toujours une courbe ascendante. Ces prix ayant pour effet de limiter la demande des ménages. Ce marché est caractérisé par la queue chronique et l'attente durant de longues années de véhicules importés par l'Etat dont les prix ne répondent pas à la logique de marché » ⁽²⁰⁰⁾. La CNEP va profiter de cette situation de pénurie institutionnalisée pour lier achat d'un véhicule importé au dépôt d'épargne préalable ⁽²⁰¹⁾. C'est ainsi que la SONACOME (organisme

200 - A. Saller, *ibid.*, p. 3.

201 - Cf. article 25 de la loi de finances n° 77-02 du 31 décembre 1977 et l'arrêté du 08 octobre 1979 portant acquisition de véhicules neufs à usage personnel au moyen d'un chèque spécial trésor, CNEP ou Banque Nationale.

étatique importateur de véhicules) a importé quelques 40.000 véhicules pour une valeur de 2,9 Milliards de DA entre 1979 et 1980 et cédés aux épargnants. Aussi, les excédents de la CNEP sont passés de 1,3 Milliard de DA en 1978 à 3,7 Milliards en 1980. On peut donc constater avec A. Henni « qu'à chaque période de restriction de l'offre de biens durables ou de biens capitaux correspond une augmentation de la thésaurisation. Dès que l'accès aux biens capitaux et aux biens durables devient plus aisé, il y a alors déthésaurisation » ⁽²⁰²⁾.

Mais l'abrogation en 1981 de cette formule « épargne-véhicule » va pousser les épargnants à procéder à des retraits importants (entre 1982 et 1983, l'épargne mobilisée par la CNEP est passée de 4,1 Milliards de DA à 2,8 Milliards de DA.

B-1-2- L'épargne de la CNEP à partir de 1986 :

Nous avons juin 1986 comme année de différenciation entre deux périodes tout simplement à cause de la pluralité de nos sources d'informations.

Entre 1987, les mêmes tendances que précédemment vont se dessiner quant à l'évolution des excédents d'épargne.

- D'abord on constate un rétrécissement des excédents d'épargne entre 1987 et 1995 (7,2 Milliards de DA en 1987 contre 6,5 Milliards en 1995). Les facteurs cités plus-haut pour la période antérieure restent valables pour expliquer cette tendance de fond.

- Ensuite on observe une évolution en dents de scie (+53,64% en 1989, + 83,22 % en 1992, - 41,79% en 1990,- 43,75% en 1994) traduisant des comportements volatiles des épargnants en fonction des opportunités d'achats de biens immeubles ou de véhicules. Ce sont les rigidités structurelles de ces deux postes de biens qui freinent les tendances à l'épargne des ménages.

202 - A. Henni, op. cit, cité par A. Saller, p. 7.

- Le nombre annuel des premiers versements n'a pas connu une progression importante entre 1987 et 1995, passant respectivement de 259.042 à 285.751. Des baisses relativement importantes ont été enregistrées en 1990 (-13,09%) et en 1994 (-14,01%) mais qui ne correspondent pas à l'ampleur des baisses des excédents d'épargne à vue (-41,79% et -43,75%) pour ces mêmes périodes.

- Les intérêts versés par la CNEP (tableau n° 4) ont quant à eux progressé de manière significative passant de 2,1 Milliards de DA en 1987 à 7,5 Milliards de DA en 1995. Pour 1994 et 1995, ils ont même dépassé le principal, à savoir les excédents (8,5 Milliards de DA d'intérêt) contre 7,1 Milliards de DA d'excédents en 1994, et 7,5 Milliards de DA d'intérêt contre 6,5 Milliards d'excédents).

Tableau n°II- 3 :

Evolution des premiers versements et des excédents :

| Année | Premiers versements | | Excédents | |
|-------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | Nbre annuel | Tx d'évolution (%) | Excédent annuel en milliards de D.A | Tx d'évolution (%) |
| 1987 | 259042 | 13,58 | 7.240767 | 36,78 |
| 1988 | 288983 | 11,56 | 7.712903 | 6,52 |
| 1989 | 348623 | 20,64 | 11.850127 | 53,64 |
| 1990 | 302989 | -13,09 | 6.897728 | -41,79 |
| 1991 | 306025 | 1,00 | 4.785397 | -30,62 |
| 1992 | 332944 | 8,80 | 8.767931 | 83,22 |
| 1993 | 311530 | -6,43 | 12.638927 | 44,15 |
| 1994 | 267885 | -14,01 | 7.109194 | -43,75 |
| 1995 | 285751 | 6,67 | 6.558651 | -7,74 |

Source : CNEP

Tableau n°II-4 :*Evolution de l'épargne à vue :*

| Année | Excédents | Intérêts | Epargne | Epargne cumulée |
|-------|------------|-----------|------------|-----------------|
| 1987 | 7.240.767 | 2.106.274 | 9.347.041 | 48.320.752 |
| 1988 | 7.712.903 | 2.570.486 | 10.283.389 | 58.604.141 |
| 1989 | 11.850.127 | 3.195.250 | 15.045.377 | 73.649.518 |
| 1990 | 6.897.728 | 3.786.221 | 10.683.949 | 84.333.467 |
| 1991 | 4.785.397 | 4.222.672 | 9.008.069 | 93.341.536 |
| 1992 | 8.767.931 | 4.764.714 | 13.532.645 | 106.874.181 |
| 1993 | 12.638.927 | 5.776.629 | 18.115.556 | 12.989.737 |
| 1994 | 7.109.194 | 8.528.090 | 15.637.284 | 140.627.021 |
| 1995 | 6.558.651 | 7.539.463 | 14.098.114 | 154.725.135 |

Source : CNEP

Mais malgré l'importance des taux d'intérêts pour 1994 et 1995, l'épargne totale (excédents + intérêts) a reculé pour 1995, passant de 15,6 Milliards de DA en 1994 à 14,0 Milliards de DA en 1995.

Pour les neuf premiers mois de 1997 et 1998 (tableau 5), l'excédent d'épargne a atteint 9,9 Milliards de DA en 1997, mais a baissé à 7,5 Milliards de DA en 1998, ce qui confirme la persistance des rigidités à l'offre du logement en particulier. D'ailleurs, ceci a rejailli sur les crédits à l'habitat promotionnel et aux particuliers qui ont baissé de façon importante (17,4 Milliards de DA en 1997 contre 12,2 Milliards de DA en 1998). La faiblesse de ces crédits en 1998 a d'ailleurs permis une amélioration du taux de couverture (excédent d'épargne/financement de l'habitat) qui est passé de 56,64% en 1997 à 61,28% en 1998.

Il est par ailleurs intéressant de relever que les excédents d'épargne varient d'une région à une autre (tableau n°6). Ainsi, les régions qui dégagent les plus forts excédents d'épargne en 1998 sont Oran (1,3 Milliard de D.A), Constantine (1,1 Milliard de DA) et Tizi-Ouzou (1,0 Milliard de D.A), alors que Ghardaïa et Blida portent peu d'intérêt à l'acte d'épargner (0,2 Milliard et 0,3 Milliard de DA respectivement) ⁽²⁰³⁾.

D'autre part, la relation entre excédent d'épargne et octroi de crédit d'une région à une autre apparaît clairement grâce

Tableau n°II - 5 :

Comparaison excédent de l'épargne / financement de l'habitat en millions de D.A (non compris habitat social).

| Rubrique | Habitat promotionnel | Crédit aux particuliers | Total | Excédent épargne | Taux de couverture |
|-------------------|----------------------|-------------------------|--------|------------------|--------------------|
| 01/01 au 30/09/98 | 9625 | 2661 | 12.286 | 7530 | 61,28% |
| 01/01 au 30/09/97 | 14.745 | 2750 | 17.495 | 9910 | 56,64% |

Source : CNEP

Au taux de couverture (tableau n°II- 6) qui atteint 165,44% à Tizi Ouzou (région à fort potentiel d'épargne et apparemment à grande aversion pour l'emprunt), 111,19% pour Sétif et 102% pour Annaba, alors que la moyenne totale est de 61,18%.

203 - A elle seule cette diversité des taux d'épargne nécessiterait un travail à part vue la variété des comportements individuels et / ou de groupe. Ainsi, la grande superficie et l'extrême variété géographique et économique de l'Algérie font qu'il est nécessaire d'éclater l'analyse dans le temps, dans l'espace et d'utiliser plusieurs canons disciplinaires (économie, sociologie, anthropologie,...) et méthodologiques (induction, observation, ...) pour ne pas tomber dans des généralités sans réelle portée explicative.

**B-1-3- Essai d'interprétation des comportements d'épargne
au sein de la CNEP :**

A côté de la faiblesse et du tassement de l'épargne mobilisée par la CNEP, la conclusion importante à laquelle on peut arriver et qui va à l'encontre de certaines « lois » économiques est que « l'épargne mobilisée par la CNEP n'est pas une épargne volontaire résultant de l'excédent du revenu la consommation mais bien une épargne « forcée » suscitée par la volonté d'obtenir un bien durable que les moyens financiers disponibles et la situation du marché ne permettent pas d'acquérir. Ainsi, les fluctuations des dépôts d'épargne sont loin de l'évolution des revenus, même si ces derniers constituent la base des prévisions d'épargne de la CNEP, ils n'en constituent guère le facteur déterminant »⁽²⁰⁴⁾.

Tableau n°II- 6 :

Taux de couverture des crédits et excédent d'épargne pour 1998 (en Millions de DA).

| Réseaux | Crédits promoteurs | Crédits particuliers | Total crédits | Excédent épargne | Taux de couverture |
|--------------|--------------------|----------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Alger | 3186 | 609 | 3795 | 803 | 21,16 |
| Blida | 793 | 389,5 | 118,5 | 351 | 29,68 |
| Tizi-Ouzou | 277 | 347,5 | 624,5 | 1033 | 165,41 |
| Constantine | 1386 | 129 | 1515 | 1100 | 72,60 |
| Annaba | 448 | 179,5 | 627,5 | 645 | 102,79 |
| Sétif | 511 | 190,5 | 701,5 | 780 | 111,19 |
| Oran | 1127 | 309 | 1436 | 1330 | 92,62 |
| Chlef | 430 | 201 | 631 | 517 | 81,93 |
| Tlemcen | 1317 | 227 | 1544 | 768 | 49,74 |
| Ghardaïa | 170 | 79 | 249 | 203 | 81,52 |
| Total | 9645 | 2661 | 12.306 | 7530 | 61,18% |

Source : CNEP

Une idée-force apparaît dès le départ. C'est l'importance des comptes de moins de 1000 D.A (42,03% en 1995) alors que les comptes de plus de 60.000 D.A, ne représentent que 11,86% du total des comptes. Il y a donc une insuffisance de l'épargne mobilisée par la CNEP par client pris individuellement (tableau II- 6).

Ainsi, si à fin 1995, la CNEP gère plus de 5 Millions de comptes ⁽²⁰⁵⁾ pour un excédent global de 129,5 Milliards de D.A, la productivité de ces comptes est loin d'être satisfaisante.

Tableau n°II- 7 :

Répartition de l'épargne selon la tranche de capitaux (1995)

| Tranches | Nombre de comptes gérés | Proportionnel (%) |
|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Moins de 1000 D.A | 2.148.571 | 42,03% |
| De 1000 à 2500 D.A | 713.123 | 13,95 |
| De 2500 à 5000 | 399.247 | 7,81 |
| De 5000 à 10.000 | 457.012 | 8,94 |
| De 10.000 à 20.000 | 329.724 | 6,45 |
| De 20.000 à 40.000 | 297.007 | 5,81 |
| De 40.000 à 60.000 | 161.028 | 3,15 |
| Plus de 60.000 | 606.282 | 11,86 |
| Total | 5.111.994 | 100,00 |

Source : CNEP

Faisons ressortir ensuite les caractères généraux de cette clientèle de la CNEP, en la répartissant selon la catégorie socioprofessionnelle et selon le groupe d'âge.

205 - Consulter « la CNEP en chiffres », 1995, p. 7.

Tableau n°II- 8 :***Répartition par CSP de la clientèle CNEP 1985-1995 (% du nombre de comptes gérés).***

| | 1985 | 1995 |
|--|--------|--------|
| Fonctionnaires, employés, salariés | 31,00% | 37,00% |
| Professions libérales | 2,00 | 2,00 |
| Industriels, commerçants, artisans | 4,00 | 3,00 |
| Agriculteurs | 4,00 | 1,00 |
| Etudiants | 15,00 | 10,00 |
| Retraités, mineurs, non déclarés, divers | 44,00 | 47,00 |
| Total | 100,00 | 100,00 |

Source : CNEP

D'après le tableau n°II- 8, on constate que :

- la part des retraités, mineurs, propriétaires, rentiers, non déclarés... n'a pas changé de façon très importante puisqu'elle est passée de 44% à 47% entre 1985 en 1995.
- La place des fonctionnaires, employés et salariés est passée de 31% en 1985 à 37% en 1995.

La part de ces deux rubriques confondues est passée de 75% en 1985 à 84% en 1995, traduisant la place prépondérante des classes moyennes comme épargnants à la CNEP.

- La CNEP attire très peu les professions libérales, les industriels, commerçants, artisans et agriculteurs (10% en 1985 contre 6% en 1995). Elle oriente ses efforts vers les revenus stables. Ceci montre une absence de diversification des produits financiers de la part de cette institution. Mais on pourrait penser que les commerçants et professions libérales épargnent de façon « cachée » à la CNEP le plus souvent au nom de leur progéniture afin d'échapper au fisc.

Tableau n° II -9 :

Répartition des épargnants par groupe d'âge (en % de nombre de comptes gérés).

| | 1985 | 1995 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Moins de 17 ans | 24,4% | 14,23% |
| De 18 ans à 30 ans | 49,0 | 27,25 |
| De 31 à 50 ans | 16,2 | 42,35 |
| De 51 à 65 ans | 8,1 | 4,19 |
| Plus de 65 ans | 2,3 | 11,98 |
| Total | 100,00 | 100,00 |

Source : CNEP

Plusieurs observations ressortent du tableau n° II-9

- Alors que le groupe d'âge « moins de 17 ans » représentait environ le quart des épargnants en 1985, il ne représente plus que 14% en 1995. On pourrait supposer que la CNEP n'offre plus d'intérêt ou d'avantages conséquents aux commerçants et aux professions libérales qui utilisaient leurs enfants mineurs comme « prête-noms ».
- Le groupe d'âge de « 18 à 30 ans » on a vu sa place se réduire passant de 49% en 1985 à 27,25% en 1995. La CNEP paraît ne plus constituer un moyen d'épargne « conjoncturel » pour des jeunes aspirant à se marier ou à acheter des biens domestiques ou durables. Ceci reflète une crise économique dure qu'a connu l'Algérie durant cette période et qui a frappé surtout les jeunes. Il faut souligner que plusieurs épargnants appartenant à cette catégorie peuvent être considérés comme des « pseudo-épargnants » dans la mesure où ils ont des dépôts d'épargne très faibles.
- Le groupe d'âge « 31 ans – 55 ans » a raffermi sa position en terme de nombre de comptes gérés (24,3% en 1985 contre 46,54%). Ceci explique

le besoin présent d'accès aux biens durables notamment immobiliers pour cette tranche d'âge de la population.

- Pour les « plus de 65 ans », leur part a augmenté de manière très significative (2,3% en 1985 contre 11,98% en 1995). Ceci pourrait s'expliquer par les taux d'intérêt servis par la CNEP et aussi par le besoin d'accès au logement pour cette tranche de la population.

B-2- L'épargne à terme :

Au niveau de l'épargne à terme, la CNEP propose trois types de produits :

- Les bons d'épargne.
- Les comptes de placement à terme.
- Les dépôts à terme.

B-2-1- Les bons d'épargne :

Les bons d'épargne sont des dépôts rémunérés à 6% pour une période de 3 ans et à 6,5% pour une période de 5 ans. Ils ont connu l'évolution suivante :

Tableau n°II- 10 :

Evolution annuelle des bons d'épargne : en Milliers de DA.

| Année | Dépôts | Retraits | Solde | Intérêts | Epargne | Epargne cumulée |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|-----------------|
| 1987 | 125.991 | | 125.991 | 2009 | 128.000 | 128.000 |
| 1988 | 106.461 | | 106.461 | 3904 | 110.385 | 238.365 |
| 1989 | 81.795 | 240 | 81.555 | 5034 | 86.589 | 324.954 |
| 1990 | 61.149 | 2239 | 58.910 | 12.156 | 71.066 | 396.020 |
| 1991 | | 17 | -17 | 13.324 | 13.307 | 409.327 |
| 1992 | | 54.363 | -54.363 | 11.200 | -43.163 | 366.164 |
| 1993 | | 52.270 | -52.270 | 7078 | -45.192 | 320.972 |
| 1994 | | 22.112 | -22.112 | 21785 | -327 | 320.645 |
| 1995 | | 11.588 | -11.588 | | -11.588 | 309.057 |

Source : CNEP

L'émission des bons d'épargne s'est arrêtée en 1990. Les dépôts ont diminué régulièrement passant d'environ 126 Millions de DA en 1987 à 61,4 Millions de DA en 1990.

Les retraits ont été importants surtout à partir de 1992 (54,3 Millions de DA), et le solde est devenu négatif à partir de cette date (-54,3 Millions de DA en 1992, -52,2 Millions de DA en 1993).

Ces facteurs conjugués ont fait que l'épargne cumulée a atteint un plafond de 409,3 Millions de DA en 1991 et a commencé à reculer à partir de cette date atteignant à peine 309 Millions de DA en 1995.

B-2-2- Les comptes de placement à terme :

Ils ont remplacé en octobre 1990 les bons d'épargne. Ce produit est destiné uniquement aux personnes physiques à partir de 1994. Le montant minimum de dépôt est de 10.000 D.A, la durée de placement se situe entre une année et dix ans. Le taux d'intérêt créditeur est progressif et fluctue entre 12,5% et 19% l'an.

Tableau n°II- 11 :

Evolution annuelle des comptes de placement à terme en Milliers de DA.

| Année | Souscriptions | Remboursements | Solde | Intérêts | Epargne | Epargne cumulée |
|-------|---------------|----------------|-----------|----------|-----------|-----------------|
| 1990 | 878.253 | - | 878.253 | 9985 | 888.238 | 888.238 |
| 1991 | 4.558.850 | 1786 | 4.557.064 | 230.233 | 4.787.297 | 5.675.535 |
| 1992 | 2.854.827 | 349.235 | 2.505.592 | 420.014 | 2.925.606 | 8.601.141 |
| 1993 | 1.168.759 | 350.761 | 817.998 | 533.114 | 1.351.112 | 9.952.253 |
| 1994 | 556.817 | 597.802 | -40.985 | 607.291 | 566.306 | 10.518.559 |
| 1995 | 250.762 | 981.051 | -730.289 | - | -730.289 | 9.788.270 |

Source : CNEP

Les souscriptions ont connu une croissance très forte entre 1990 et 1991 passant de 878 Millions de DA à 4558 Millions de D.A. Mais à partir de cette

date, ces souscriptions ont chuté de façon continue atteignant à peine 250 Millions de DA en 1995.

La même tendance s'est dessinée pour l'épargne en terme de comptes de placement à terme. Elle est passée de 4.787 Millions de DA en 1991 à -730 Millions de DA en 1995.

L'épargne cumulée s'est stabilisée autour de 9788 Millions de DA en 1995 alors qu'elle représentait 10.518 Millions de DA en 1994.

B-2-3- Les dépôts à terme :

Ils ont été introduits en novembre 1994 et sont destinés exclusivement aux personnes morales. Le montant initial de dépôt est de 500.000 D.A, le taux d'intérêt applicable varie de 12,5% à 20% l'an et la durée d'immobilisation des dépôts peut se situer entre 1 et 10 ans.

Tableau n°II- 12 :

Evolution annuelle des dépôts à terme (DAT) en Milliers de DA.

| Année | Souscriptions | Remboursements | Solde | Intérêts | Epargne | Epargne cumulée |
|-------|---------------|----------------|---------|----------|---------|-----------------|
| 1994 | 93.926 | | 93.526 | 179 | 94.105 | 94.415 |
| 1995 | 897.104 | 652 | 896.452 | - | 896.452 | 990.867 |

Source : CNEP

Entre 1994 et 1995, la croissance des dépôts à terme a été remarquable : les souscriptions sont passées de 93 Millions de DA à 897 Millions de DA alors que l'épargne cumulée a atteint 990,8 Millions de DA en 1995.

Dans l'ensemble, on peut clore que la tendance à la baisse se confirme à la fois pour l'épargne à vue que pour l'épargne à terme, et cela au regard des statistiques de 1997 et 1998.

Le tableau suivant regroupe à la fois l'épargne à vue et l'épargne à terme pour 1997 et 1998 de la CNEP.

Tableau n°II- 13 :

Tableau comparatif des résultats de l'épargne par réseau et par période 01/01/97 au 30/09/98 (en Millions de DA)

| Réseaux | Du 1/1/97 au 30/09/97 | | Du 1/1/98 au 30/09/98 | | Variation en 10 ⁶ D.A | % |
|--------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|----------------------------------|---------|
| | Montant | % | Montant | % | | |
| Alger | 1109 | 11,19 | 803 | 10,66 | -306 | -27,59 |
| Blida | 549 | 5,54 | 351 | 4,66 | -198 | -36,07 |
| Tizi-Ouzou | 1509 | 15,23 | 1033 | 13,72 | -476 | -31,54 |
| Constantine | 1164 | 11,75 | 1100 | 14,61 | -64 | -5,50 |
| Annaba | 912 | 9,20 | 645 | 8,57 | -267 | -29,28 |
| Sétif | 1239 | 12,50 | 780 | 10,36 | -459 | -37,05 |
| Oran | 1308 | 13,20 | 1330 | 17,66 | 22 | 1,68 |
| Chlef | 833 | 8,41 | 517 | 6,87 | -316 | -37,94 |
| Tlemcen | 974 | 9,83 | 768 | 10,20 | -206 | -21,15 |
| Ghardaïa | 313 | 3,16 | 203 | 2,70 | -110 | -35,14 |
| Total R/CENP | 9910 | 79,75 | 7530 | 88,74 | -2380 | -24,02% |
| Total R/PT | 2517 | 20,25 | 955 | 11,26 | -1562 | -62,06% |
| Total | 12427 | 100,00 | 8485 | 100,00 | -3942 | -31,72% |

Source : CNEP

Ainsi, l'épargne totale mobilisée par le réseau CNEP et le réseau postal est passée de 12,4 Milliards de DA à 8,4 Milliards de DA entre ces deux périodes, soit une baisse totale de 31,72%, représentant presque 4 Milliards de DA en l'espace d'une année. La baisse la plus forte a été enregistrée dans le réseau postal (-62,06%).

Toutes les villes ont accusé une baisse de la mobilisation de leur épargne à l'exception d'Oran (+ 22 Millions de DA). Une baisse de l'épargne mobilisée par la CNEP veut dire tout simplement une réduction de ses ressources et donc un rétrécissement de sa capacité à octroyer des crédits et donc à financer

correctement l'accès au logement. D'ailleurs même l'épargne à terme a accusé une baisse importante entre ces deux périodes (-1281 Millions de DA pour les neufs premiers mois de 1997 contre -137 Millions de DA pour la même période en 1998).

C'est cet impact négatif de l'épargne sur les crédits accordés que nous allons étudier maintenant.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

III- Les crédits octroyés par la CNEP :

Si on prend les bilans de 1991 à 1994 de la CNEP, on constate que les prêts à long et moyen terme de l'institution sont passés de 120 Milliards de DA en 1991 à 191,7 Milliards en 1994 représentant respectivement le total du bilan de la CNEP ⁽²⁰⁶⁾.

La politique d'octroi des crédits de la CNEP repose sur deux volets essentiels :

- le financement de l'habitat social
- le financement de l'habitat promotionnel

Tableau n°II - 14 :

Evolution des consommations de crédit (en Millions de DA).

| Année | Habitat planifié | Habitat promotionnel | Total |
|---------|------------------|----------------------|--------|
| 1968/79 | 12.217 | - | 12.217 |
| 1980/81 | 8954 | 146 | 9100 |
| 82 | 6455 | 283 | 6738 |
| 83 | 6932 | 306 | 7238 |
| 84 | 8662 | 378 | 9040 |
| 85 | 8900 | 271 | 9171 |
| 86 | 9058 | 1044 | 10.102 |
| 87 | 7800 | 2076 | 9876 |
| 88 | 6876 | 3039 | 9915 |
| 89 | 5965 | 4081 | 10.046 |
| 90 | 5255 | 4737 | 9992 |
| 91 | 5292 | 5456 | 10.748 |
| 92 | 10.180 | 9286 | 19.466 |
| 93 | 11.018 | 12.054 | 23.072 |
| 94 | 14.320 | 12.547 | 26.867 |
| 95 | 41.225 | 16.425 | 57.650 |

Source : CNEP en chiffres 1995

Si on se limite à 1995, on peut dire que le cumul des consommations de crédits à cette année s'est fait en faveur de l'habitat social (169,1 Milliards de DA) alors que l'habitat promotionnel n'a représenté que 72,1 Milliards de D.A.

206 - CNEP en chiffres, 1995, p. 50.

Cette donnée de base montre l'importance accordée au logement social par les autorités algériennes, mais explique en partie la non efficacité du système de financement de l'habitat social (trop coûteux et sans rendement). Les financements souvent à fonds perdus ont été une constante jusqu'en 1989.

A- Le financement du logement social par la CNEP ⁽²⁰⁷⁾ :

Il y a deux moments essentiels à observer en ce qui concerne le financement du logement social par la CNEP.

Jusqu'à fin 1989, le financement de l'habitat social urbain s'effectuait sur fonds du Trésor Public. A partir de 1990, le financement de l'habitat social urbain de la CNEP a été assuré par les fonds d'épargne avec la garantie du Trésor.

Arrêtées à fin 1995, les consommations de crédits à l'habitat social urbain ont atteint 169 Milliards de DA et se répartissent comme suit :

- Sur fonds du trésor : 81,8 Milliards de D.A.
- Sur fonds d'épargne : 87,2 Milliards de D.A.

B- Le financement de l'habitat promotionnel par le CNEP :

A la lumière du tableau n°II-14, deux moments peuvent caractériser l'évolution des crédits accordés à l'habitat promotionnel :

- Avant 1985 : C'était une période caractérisée par la faiblesse de ce type de financement. Cette faiblesse apparaît en chiffres absolus (ces crédits n'ont pas dépassé 378 Millions de DA en 1984 contre 271 Millions en 1985) mais aussi par rapport aux crédits accordés au logement planifié ou social

207 - Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance.

(en 1985, les crédits à l'habitat planifié on représenté 8900 Millions de DA contre 271 Millions de DA pour le logement promotionnel).

- A partir de 1986, les crédits à l'habitat promotionnel vont connaître un taux de croissance important : les crédits vont atteindre 1044 Millions de DA en 1986 et doubler en 1987 (2076 Millions de DA). Entre 1989 et 1995, ils vont être multipliés par quatre , passant de 4081 Millions de DA à 16.425 Millions de DA.

Les prêts accordés aux particuliers :

Plusieurs constatations ressortent du tableau II-15 :

- Le nombre de prêts accordés aux particuliers est passé par trois phases :
 - une phase de croissance rapide à partir de 1980, avec un nombre de prêts cumulé atteignant à peine 1193 à fin 1979 ; ce nombre passera pour la seule année 1980 à 862 prêts pour atteindre 15.145 prêts en 1988.
 - une phase de repli à partir de 1989 : le nombre de prêts descendra à 14.456 pour la même année pour n'atteindre que 4680 prêts en 1992.
 - une phase de reprise à partir de 1993, le nombre de prêts va plus que doubler entre cette année et 1995 (11.720 prêts contre 5742 prêts).

La tendance générale observée va vers la baisse du nombre de prêts avec un pic en 1988, jamais atteint depuis.

- Le montant des crédits accordés par la CNEP aux particuliers va lui aussi connaître trois moments :

- Une phase de croissance relativement forte : de 93,5 Millions de DA en 1980, le montant des crédits passera à 2.606 Millions de DA en 1989 pour une moyenne par prêt de 180 Milliers de D.A.
- Une phase de réduction drastique de ces prêts : ils représentent à peine 1025 Millions de DA en 1991 pour une moyenne par prêt de 237 milliers de DA.

Une phase de redémarrage à partir de 1992 : de 1453 Millions de D.A, les prêts arriveront à 3737 Millions de DA en 1995. La moyenne par prêt sera pratiquement identique (310.000 DA) entre 1992 et 1995, traduisant l'exacerbation des conditions d'octroi des crédits au logement en Algérie. Si on compare cette moyenne par prêt au prix du logement, on pourra constater qu'à l'instar des autres pays du Maghreb, les prêts bancaires nécessaires au financement de l'acquisition ou de la construction du logement en Algérie sont de moins en moins suffisants, et donc les ménages doivent consentir des sacrifices toujours plus grands en vue de l'acquisition d'un logement.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau n°II- 15 :***Prêts CNEP accordés aux particuliers (en Milliers de DA).***

| Année | Habitat planifié | Habitat promotionnel | Total |
|----------|------------------|----------------------|--------|
| 31.12.79 | 1193 | 106.436,00 | 89,22 |
| 1980 | 682 | 93.521,00 | 137,13 |
| 81 | 877 | 150.100,00 | 171,15 |
| 82 | 1134 | 211.769,00 | 186,75 |
| 83 | 3345 | 462.500,00 | 138,27 |
| 84 | 5487 | 938.640,00 | 171,07 |
| 85 | 6151 | 979.611,00 | 159,26 |
| 86 | 7286 | 1.235.944,00 | 169,63 |
| 87 | 9992 | 1.542.081,00 | 154,33 |
| 88 | 15.145 | 2.528.702,00 | 166,97 |
| 89 | 14.456 | 2.606.685,00 | 180,32 |
| 90 | 10.139 | 2.160.973,00 | 213,13 |
| 91 | 4317 | 1.025.863,00 | 237,63 |
| 92 | 4680 | 1.453.000,00 | 310,47 |
| 93 | 5742 | 2.189.000,00 | 381,23 |
| 94 | 6227 | 2.330.000,00 | 374,18 |
| 95 | 11.720 | 3.737.462,00 | 318,90 |

Source : CNEP en chiffres 1995

En conclusion, on peut dire que la politique d'octroi des crédits par la CNEP repose sur deux axes :

- le financement de l'habitat social,
- le financement de l'habitat promotionnel.

En Algérie, une grande importance est accordée au second volet, vu le parcours historique de ce pays, sa trajectoire économique, et les conditions de vie difficiles de la population. Mais si l'objectif visé est largement justifié, les moyens et la méthodologie mis en œuvre n'ont pas donné de bons résultats. Les inquiétudes peuvent provenir surtout d'une inflexion libérale qui s'installe confortablement dans les esprits des dirigeants.

IV- Analyse de la rentabilité de la CNEP :

Deux paramètres essentiels nous permettent d'analyser la rentabilité de la CNEP :

- la structure du bilan
- l'analyse des comptes de résultat.

A- La structure du bilan :

L'idée de base qui ressort de l'analyse des bilans entre 1991 et 1994 est la baisse de la rentabilité de l'institution : les résultats sont passés de 1386 Millions de DA à 403 Millions de DA entre ces deux périodes.

L'analyse du tableau n°II- 16 vous fait ressortir les idées suivantes :

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau II-16 :**Bilans de 1991 a 1994 : structure et évolution (millions DA).**

| ACTIF | Montants | | | | STRUCTURE EN % de 1994 | Evolution en pourcentage | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | | 1993/1992 | 1994/1993 |
| INVEST. NETS | 342 | 823 | 1 118 | 1 700 | 0,68 | 35,84% | 52,06% |
| STOCKS DE FOURN. | 21 | 29 | 32 | 33 | 0,01 | 10,34% | 3,13% |
| PORTEFEUILLE | 60 192 | 50 501 | 39 943 | 29 958 | 12,00 | -20,91% | -25,00% |
| PRETS à L.M.T. | 120 007 | 142 001 | 165 593 | 191 775 | 76,84 | 16,61% | 15,81% |
| COMPTES D'ORDRE ET DIVERS | 2 661 | 3 579 | 5 687 | 7 914 | 3,17 | 58,90% | 39,16% |
| DEBITEURS DIVERS | 2 698 | 7 144 | 8 054 | 8 706 | 3,49 | 12,74% | 8,10% |
| BANQUES ET CORRES | 2000 | 2 400 | 8610 | 8 869 | 3,55 | 258,75% | 3,01% |
| DISPONIBILITES | 502 | 438 | 695 | 632 | 0,25 | 58,68% | -9,06% |
| TOTAL ACTIF | 188 423 | 206 915 | 229 732 | 249 587 | 100,00 | 11,03% | 8,64% |
| | | | | | | | |
| PASSIF | MONTANTS | | | | STRUCTURE EN % de 1994 | EVOLUTION EN POURCENTAGE | |
| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | | 1993/1992 | 1994/1993 |
| CAPITAUX PRO. ET RESERVES | 6 376 | 7 667 | 9 647 | 9 792 | 3,92 | 25,82% | 1,50% |
| AVANCES DU TRESOR | 78 829 | 78 731 | 78 343 | 78 966 | 31,64 | -0,49% | 0,80% |
| DEPÔTS D'EPARGNE | 98 224 | 113 684 | 132 006 | 148 013 | 59,30 | -16,12% | 12,13% |
| CPTES EXIGIBLES APRES ENCAIS. | 210 | 349 | 465 | 1 068 | 0,43 | 33,24% | 129,68% |
| COMPTES D'ORDE ET DIVERS | 968 | 1 429 | 3 007 | 4 901 | 1,96 | 110,43% | 62,99% |
| CREDITEURS DIVERS | 1 728 | 1 973 | 2 703 | 6 444 | 2,58 | 37,00% | 138,40% |
| PROVISIONS | 702 | 1 499 | 2 625 | | | 75,12% | -100,00% |
| RESULTATS | 1 386 | 1 583 | 336 | 403 | 0,16 | -78,77% | 19,94% |
| TOTAL PASSIF | 188 423 | 206 915 | 229 132 | 249 587 | 100,00 | 10,74% | 8,93% |

Source : CNEP

A-1- L'actif :

- Le total actif a progressé de 24,5% entre 1991 et 1994 passant de 188,4 Milliards de DA à 249,5 Milliards.
- Ce sont les prêts à long et moyen terme qui représentent la plus grande rubrique de l'actif (76,84% en 1994 contre 63,82 en 1991). Ces prêts sont passés de 120 Milliards de DA en 1991 à 191,7 Milliards de DA en 1994.
- Le portefeuille détenu par la CNEP a représenté 12% du total actif en 1994 contre 31,9% en 1991.
- Les investissements nets sont passés de 0,3 Milliard de DA en 1991 à 1,7 Milliard en 1994 soit presque une multiplication par 5 en quatre années.

A -2- *Le passif :*

- La première idée qui ressort de l'analyse du passif est la dégradation des résultats de l'établissement. En effet, ils sont passés de 1,3 Milliard de DA en 1991 à 0,4 Milliard en 1994. Déjà ces résultats ne représentaient en 1991 qu'à peine 0,69% du total du passif contre 0,16% en 1994.
- Deux rubriques importantes apparaissent dans le passif de la CNEP : les dépôts d'épargne et les avances du Trésor.
Les dépôts d'épargne ont représenté 98,2 Milliards de DA en 1991, soit 52,1% du total passif contre 148 Milliards en 1994 ou 59,3% du passif. Ce renforcement de la part relative des dépôts d'épargne s'est accompagné d'un ralentissement de la progression des avances du Trésor (78,8 Milliards de DA ou 41,8% du passif en 1991 contre 78,9 Milliards de DA ou 31,6% du passif en 1994).
- Les capitaux propres ont progressé légèrement entre 1991 et 1994 passant de 6,3 Milliards de DA ou 3,1% du passif en 1991 contre 9,7 Milliards de DA ou 3,9% du passif en 1994.

B – Analyse des autres comptes de résultats :

L'analyse des comptes de résultat de la CNEP fait ressortir une dégradation des résultats d'exploitation entre 1991 et 1994.

- Le produit net bancaire a été sérieusement entamé entre les deux périodes : de 1,9 Milliard de DA en 1991, il ne représente plus que 0,8 Milliard de DA en 1994. Deux facteurs conjoints expliquent ces résultats :

- La lente progression des produits bancaires entre ces deux périodes (+ 35,24%).

- Le fort accroissement des charges bancaires (+50%) en quatre années.

- La lente progression des produits bancaires s'explique par les rigidités structurelles du financement de l'habitat en Algérie, ainsi que par une faible agressivité commerciale de l'institution.

Le fort accroissement des charges bancaires est dû à l'augmentation des frais généraux passant de 0,41 Milliard de DA en 1991 à 0,97 Milliard de DA en 1994. Ce sont les frais du personnel (82,7% en 1991 des frais généraux contre 63,4% en 1994) qui représentent la plus grande rubrique des frais généraux, malgré une baisse entre ces deux périodes de leur quote-part dans le total des frais généraux.

- Les dotations aux provisions ont connu ainsi une progression importante : +51,3% en quatre années traduisant la précarité des créances de l'établissement.

- Les produits hors exploitation sont passés de 0,37 Milliard de DA en 1991 à 0,80 Milliard de DA en 1994 (+53,3%).

En conclusion, la rentabilité de la CNEP est sérieusement entamée puisque les résultats de l'Etablissement sont quasi- nuls en 1994, malgré une augmentation des investissements. Cette baisse de la rentabilité s'est accompagnée d'une baisse des avances du Trésor. La même observation peut être faite pour les comptes de résultats.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau II-17 :

*Tableaux des comptes de résultats de 1991 à 1994
structure et évolution (en millions de DA)*

| Rubriques | MONTANT | | | | STRUCTURE EN % de 1994 | EVOLUTION EN POURCENTAGE | | |
|------------------------------------|---------|-------|-------|--------|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | | 1992-1991 | 1993-1992 | 1994-1993 |
| PRODUITS BANCAIRES | 6 858 | 8 223 | 9 295 | 10 570 | | 19,90% | 13,04% | 13,72% |
| CHARGES BANCAIRES | 4 879 | 5 678 | 6 706 | 9 686 | 91,64% | 16,38% | 18,10% | 44,44% |
| PRODUIT NET BANCAIRE | 1 979 | 2 545 | 2 589 | 884 | 8,36% | 28,60% | 1,73% | -65,86% |
| MATIERES CONSOMMEES | 14 | 30 | 37 | 37 | | 114,29% | 23,33% | 0,00% |
| SERVICES | 37 | 47 | 73 | 84 | 0,79% | 27,03% | 55,32% | 15,07% |
| FRAIS DE PERSONNEL | 345 | 468 | 560 | 621 | 5,88% | 35,65% | 23,93% | 7,07% |
| IMPOTS ET TAXES | 17 | 23 | 292 | 226 | 2,14% | 35,29% | 1 169,57% | -22,60% |
| FRAIS DIVERS DE GESTION | 4 | 5 | 9 | 11 | 0,10% | 25,00% | 80,00% | 22,22% |
| FRAIS GENERAUX | 417 | 573 | 991 | 979 | 9,26% | 37,41% | 72,95% | -1,21% |
| RESULTAT BRUT D'EXPORTATION | 1 562 | 1972 | 1 598 | -95 | -0,90% | 26,25% | -18,97% | -105,94% |
| DOTATIONS AMORTISSEMENTS | 16 | 30 | 40 | 38 | 0,36% | 87,50% | 33,33% | -5,00% |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS | 702 | 996 | 1 553 | 1 443 | 13,65% | 41,88% | 55,92% | -7,08% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 844 | 946 | 5 | -1 576 | -14,91% | 12,09% | -99,47% | |
| PRODUITS HORS EXPLOITATION | 378 | 510 | 588 | 808 | | 34,92% | 15,29% | 37,41% |
| REPRISES DE PROVISION | 257 | 199 | 427 | 1 206 | | -22,57% | 114,57% | 182,44% |
| CHARGES HORS EXPLOITATION | 93 | 72 | 664 | 35 | | -22,58% | 850,00% | -94,88% |
| RESULTAT HORS EXPLOITATION | 542 | 637 | 331 | 1 979 | | 17,53% | -48,04% | 497,89% |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 1 386 | 1583 | 336 | 403 | 3,81% | 14,21% | -78,77% | 19,94% |

Source : CNEP

Conclusion chapitre 2:

La grande question du financement du logement en Algérie (comme dans les autres pays du Maghreb) concerne le degré d'implication des banques à répondre aux besoins des différentes catégories de demandeurs-acquéreurs essentiellement. Selon l'association des banques et établissements financiers (ABEF), les engagements en portefeuille des banques publiques, à fin 2000, s'élèvent à 267 Milliards de D.A. Ils couvrent à la fois le financement de l'offre de logements dans une proportion de 222 Milliards et le financement de la demande à hauteur de 45 Milliards. Depuis 1998, six banques publiques interviennent dans le financement consorsial avec la CNEP Banque pour le logement social, à travers une convention passée avec la CNEL, pour un montant de 32 Milliards de D.A, dont 22,4 mobilisés. Dans l'espoir d'une intervention plus accrue des banques, le schéma de financement et le cadre juridique ont été revus en 1997. Ainsi, le cadre institutionnel de l'immobilier a été tracé par les trois organismes spécialisés à savoir :

- La société de refinancement hypothécaire (SRH).
- La société de garantie des crédits immobiliers (SGCI).
- Le fonds de garantie de Caution Mutuelle des Activités de la Promotion Immobilière.

Mais, dans sa configuration actuelle, le marché primaire de l'immobilier fonctionne de manière cloisonnée, segmentée, selon des règles administratives qui en font un marché figé. Ce marché est assuré par les promoteurs publics (OPGI, EPLF) qui réalisent des logements en vue de leur cession. Dans ce cadre, les promoteurs privés contribuent à un taux de 10% de l'offre globale. Ce schéma s'applique aussi au financement bancaire. Le financement bancaire du

logement est l'apanage d'une banque publique, la CNEP, alors que les autres banques jouent un rôle marginal.

Cette banque tire l'essentiel de ses ressources à la fois des sommes publiques qui se rétrécissent, et aussi de la mobilisation de l'épargne. Or, on a pu relever un rétrécissement des excédents d'épargne à vue entre 1987 et 1995 puisque le niveau atteint en 1987 dépassait celui de 1995. Il faudra attendre 1998 pour arriver au niveau de 1995 (+7,2 Milliards de D.A).

Cette épargne est une épargne forcée et non pas volontaire. Généralement, elle est insuffisante pour permettre l'acquisition d'un logement puisque le nombre de comptes de moins de 1000 D A représentait 42,03% des comptes en 1995.

L'épargne à terme, elle aussi, n'a pas progressé, ce qui rend problématique la mobilisation de l'épargne par la CNEP.

Si la politique d'octroi des crédits de la CNEP repose sur deux volets essentiels, à savoir le financement de l'habitat social et le financement de l'habitat promotionnel, force est de constater que face aux besoins, ces deux types de financement sont largement insuffisants. D'un autre côté, il faut relever la baisse de la rentabilité de l'institution durant ces dernières années, puisque les résultats de l'entreprise ne représentent pas plus de 0,16 du total du passif en 1994.

CHAPITRE III

Le Financement Bancaire du Logement en Tunisie

CODESRIA PUBLIQUE

Introduction:

A fin de comprendre le système de financement bancaire du logement en Tunisie, il faut remonter aux origines de la Banque de l'habitat, existante actuellement. La politique de l'habitat en Tunisie a souvent valsé entre préoccupations libérales (désengagement de l'Etat) et contraintes sociales (actions en faveur des catégories les plus démunies). De manière plus précise, cette politique « affiche à la fois un désengagement de l'Etat des secteurs de production et de financement, et des préoccupations sociales donnant lieu à des actions ciblées et ponctuelles en faveur des plus « pauvres » »⁽²⁰⁸⁾.

Il faut noter à juste titre que le discours des Pouvoirs Publics a lui-même changé. L'Etat ne cessait de clamer pendant les années 70 « un logement pour tous »⁽²⁰⁹⁾ pour arriver à une phraséologie beaucoup plus modeste durant les années 90 de « prise en charge par le citoyen lui-même »⁽²¹⁰⁾.

Ainsi, de manière rétrospective, trois grandes phases peuvent être discernées.

- La première prend fin avec le départ de Ben Salah des affaires publiques tout en se prolongeant quelques années après. Cette phase avait ébauché une politique de l'habitat (4) par la création du F.N.A.H (fonds national d'aménagement et d'habitat) et de la SNIT, par la tentative de sédentariser les populations rurales et par l'essai d'amélioration du patrimoine national. Mais cette période avait échoué dans la dynamisation de l'offre et a été émaillée de crises politiques et économiques, à la fois dans les campagnes, d'où un exode rural massif, et dans les villes, comme en témoigne le détournement au profit des classes aisées des prestations du FNAH....

208 - cf Isabelle Berry- Chikhaoui, « Le logement social, mise à niveau », revue Monde Arabe Maghreb – Machrek n° 157, Juillet-Septembre 1997, p. 47.

209 - Ibid., p. 49.

210 - En fait, cette notion s'inscrit dans un cadre plus large provenant des orientations de la Banque Mondiale qui avance aussi le concept de « gouvernance urbaine » associant à la fois dans la gestion des villes les institutionnels et la population.

- La deuxième période est celle de la décennie 70 et 80. Un effort important sur les plans institutionnels, juridique et financier va être mené avec la volonté affichée d'avoir une politique d'habitat insérée dans une vision globale de politique de la ville. Pendant cette période, un nombre important de textes législatifs en matière d'habitat et d'urbanisme a été adopté, ainsi que la mise en place de plusieurs organismes de production et de financement du logement (CNEL, FOPROLOS...). L'habitat conventionnel et l'habitation intermédiaire pour les classes moyennes et aisées ont été développés. Le déblocage continu des goulots d'étranglement des matériaux de construction (en particulier le ciment) a stimulé l'offre de logements.

- La troisième période a concerné essentiellement la décennie 90.

Plusieurs mesures réglementaires vont être décidées telles que :

- la mobilisation des ressources financières existantes pour la production du logement social à travers un système de financement dit fiable mais à connotation libérale (transformation de la CNEL en Banque de l'habitat).
- la mobilisation de la contribution du budget FOPROLOS (Fonds de Promotion du Logement pour les Salariés) à travers la banque de l'habitat pour le soutien du régime épargne-logement social.
- l'encouragement des fonds sociaux des entreprises à venir en aide à leurs adhérents en matière de construction et l'acquisition de logement et la redynamisation des lignes de crédit destinées à la construction ouvertes aux affiliés des caisses de sécurité sociale.
- la création d'un conseil d'aménagement de l'habitat structure de planification et de coordination visant à garantir la cohérence et la synchronisation des programmes d'intervention des différents opérateurs.
- la révision de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et la révision des procédures d'approbation.

- la continuation du programme national de résorption des logements rudimentaires (PNRLR).

Du point de vue du financement du logement en Tunisie, les formules initiales mises en œuvre avaient pesé sur le budget de l'Etat qui avait supporté intégralement le financement des logements sociaux et ouvriers. Les autres types de logements seront financés grâce au système bancaire avec des primes à la construction accordées aux particuliers et supportées par le budget de l'Etat. Le recours à ces ressources s'est traduit par la limitation des possibilités de construction de logements. Afin de remédier au manque des logements, les Pouvoirs Publics ont multiplié les sources de financement au logement en associant l'effort des particuliers, l'apport de l'Etat et la contribution des organismes sociaux. C'est ainsi que sera institué un régime d'épargne - logement pour la collecte de fonds nécessaires à aider l'effort du gouvernement par la mise en place de la caisse nationale d'épargne- logement (CNEL) en 1973 (I). Celle-ci sera remplacée en 1989 par la Banque de l'habitat (II) dont l'activité (III) et la rentabilité (IV) seront étudiées dans ce chapitre.

I- Aux origines de la Banque de l'habitat, la CNEEL :

Depuis l'indépendance, jusqu'en 1973, le tunisien moyen n'avait pas d'autre moyen que de s'adresser, à la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT)⁽²¹¹⁾ pour obtenir un logement en location-vente. Aucun apport personnel n'était exigé et le bénéficiaire se trouvait propriétaire de son logement au bout de vingt cinq ans d'occupation. Mais la Tunisie n'avait construit entre 1956 et 1974 que 300.000 logements⁽²¹²⁾, et on pouvait alors parler d'une véritable crise d'accession au logement, vus les besoins énormes non satisfaits. Les

211 - La SNIT bénéficiait d'un certain nombre d'avantages fiscaux tels que l'exécution des droits d'enregistrement au titre de l'acquisition de terrains, le paiement d'un droit réduit en cas de vente de tels terrains.

Cf Hassan Dachraoui « Les aspects fiscaux de la promotion immobilière en Tunisie », annales de Sciences financières, juridiques et économiques n° 4/1988 Tunisie.

212 - cf Safiddine El Askri, « De la question du logement à la crise du logement. Analyse appliquée à un pays en cours de développement, la Tunisie », thèse de 3^{ème} cycle, Grenoble 1982, p. 196.

pouvoirs publics vont alors réagir en mettant en place une politique nationale de l'habitat avec une composante financière basée sur la mobilisation de l'épargne des ménages. La CNEL va alors être une pièce maîtresse du dispositif (A) grâce au régime mis en place et sera amenée à jouer un rôle de premier plan (B) avec d'autres intervenants institutionnels qui sont les banques, les caisses de retraite, les entreprises...

A- Le financement de l'habitat par le CNEL :

Face à la faiblesse quantitative de la production de logements entre 1956 et 1974, le gouvernement tunisien va assigner à la CNEL dès sa création un objectif clair : la mobilisation et la transformation des ressources en vue de permettre un large autofinancement par la caisse des programmes, de manière à réduire l'engagement budgétaire de l'Etat. A l'instar des pays développés (Etats-Unis, France, Allemagne...) qui ont mis en place un système d'épargne - logement, la Tunisie va recentrer son système de financement du logement sur l'épargne contractuelle des ménages ⁽²¹³⁾. Ce choix stratégique sera mis à rude épreuve en raison entre autres de la faiblesse structurelle du niveau des salaires en Tunisie ⁽²¹⁴⁾.

Néanmoins, durant les cinq premières années d'activité de la CNEL, les souscriptions ont été de 142.740 soit 15% de plus que les prévisions. Par ailleurs, près de 5500 « cnélistes » ont bénéficié de crédit CNEL pour construction, extension ou acquisition de logements, pour un montant d'environ 26 Millions de DT ⁽²¹⁵⁾.

Afin d'apprécier correctement le rôle joué par la CNEL, on analysera successivement le cadre institutionnel de la caisse, et ses sources de financement, ainsi que ses différentes formes de financement.

213 - A l'instar de l'Algérie avec la CNEP, la Tunisie va opter pour ce type de financement alors que pour le Maroc l'épargne contractuelle des ménages n'est pas une condition d'octroi des crédits par le CIH.

214 - Selon une enquête du Ministère du plan tunisien, 75% de la population tunisienne avait un revenu brut inférieur à 80 D.T en 1975.

215 - cf. S. EL Aksri, op. cit, p. 197.

A-1- Le cadre institutionnel et les sources de financement :

Instituée par la loi n° 73/24 du 7 mai 1973 et définie au terme du décret n° 24-224 du 28 mars 1974, la CNEL était un établissement public à caractère financier et commercial placé sous la tutelle du Ministère des Finances et qui bénéficiait de l'autonomie financière. Elle était chargée de l'ensemble des opérations liées à l'épargne logement, ainsi que de toutes les opérations financières liées à la promotion de l'habitat ⁽²¹⁶⁾. Son champ d'action est très large puisqu'il lui permet :

- de recevoir et gérer tous dépôts de fonds des souscripteurs de contrats d'épargne - logement.
- de conclure avec les institutions financières publiques ou privées nationales et étrangères toutes conventions nécessaires à l'accomplissement de sa mission.
- d'accorder des prêts aux personnes publiques ayant souscrit un contrat d'épargne ou l'extension d'immeubles à usage d'habitation principale, ainsi que l'acquisition de logements construits par des promoteurs immobiliers agréés par le Ministère de l'Equipement.
- de participer au financement d'opérations de construction de logements au profit de titulaires d'un contrat d'épargne logement.
- d'accorder des préfinancements aux promoteurs immobiliers agréés par le Ministère de l'Equipement.

Les sources de financement ⁽²¹⁷⁾ proviennent à la fois de ressources locales et de ressources extérieures.

Les ressources locales comprennent :

- Une avance initiale de 500.000 DT accordés par l'Etat.
- Les avances supplémentaires.
- Le produit du placement des fonds de la CNEL.

216 - cf. article n° 3 de la loi n° 76-36 du 18/02/1976 modifiant la loi n° 73-24 du 07/05/1973.

217 - cf. articles 7 et 8 du décret n° 74/24 du 28/03/74 et article 2 du décret n° 76/271 du 29/03/76.

- Le produit de la vente de biens meubles ou immeubles.
- Les subventions destinées à couvrir les éventuels déficits d'exploitation.
- Les emprunts émis auprès du public et ceux contractés auprès d'organismes nationaux ou internationaux.

Les ressources extérieures ont concerné essentiellement deux emprunts internationaux : un, auprès des Emirats Arabes Unis et l'autre, auprès de l'U.S / AID.

A-2- Les formes de financement de l'habitat par la CNEI :

Le financement de l'habitat par la CNEI prend deux destinations : soit le financement des acquéreurs ayant souscrit un contrat d'épargne logement, soit le préfinancement des promoteurs immobiliers agréés.

A-2-1- Le financement de l'acquisition de logements :

C'est un régime de type contractuel qui lie l'épargnant candidat à l'acquisition d'un logement et la caisse qui lui accordera un prêt pouvant servir :

- à l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier.
- à la construction d'un logement.
- à l'extension d'un logement déjà existant.

Il s'agit donc de crédits à moyen et long terme accordés aux personnes physiques ayant déjà souscrit un contrat d'épargne logement. Le montant de ces crédits sera fonction de l'épargne accumulée. Les avantages déclarés de ce nouveau régime sont :

- la possibilité offerte aux cnélistes à faible ou moyen revenu d'accès à la propriété ou à la co-propriété.
- la création d'une mentalité et attitude d'épargne chez le citoyen.
- la promotion du patrimoine immobilier.
- la rationalisation des aides de l'Etat au secteur du logement.

Deux phases doivent être distinguées : la phase épargne et la phase prêt.

Pour la première phase, l'épargne du candidat va se dérouler sur quatre ans, et celui-ci s'engage à effectuer des versements périodiques, et les fonds déposés seront rémunérés au taux de 4% nets d'impôts. Ces fonds, une fois déposés, restent indisponibles pendant toute la durée du contrat, et en cas de retrait, ce dernier est résilié et le décompte des intérêts acquis est révisé. D'autre part, une prime d'épargne de 2 à 3% est versée annuellement par l'Etat à l'épargnant sous forme de bonus d'épargne.

Pour la seconde phase, une fois arrivé à échéance, le contrat d'épargne logement donne le droit à son titulaire d'obtenir un prêt dont le montant est égal au double de la somme épargnée, augmentée des intérêts et de la prime amortissable sur 10 ans à 4,5% d'intérêts. La CNEL conditionne ses prêts par des garanties (une garantie hypothécaire de premier rang et une assurance-vie à concurrence du montant du prêt).

Mais rapidement, le dispositif mis en place s'est avéré obsolète : en effet, c'est le niveau des salaires et des coûts de la construction de 1972 qui ont été retenues comme base d'analyse.

En 1975, on s'est aperçu que les catégories A, B, B' s'adaptait mal au coût réel des logements offerts sur le marché immobilier. En 1977, ces catégories seront supprimées (tableau 3-3) et remplacées par les catégories F1 et F2. D'autre part, on a actualisé les montants des contrats et on a institué de nouveaux prêts ⁽²¹⁸⁾.

218 - Ces nouveaux prêts avaient pour objectif de raccourcir la période d'attente exigée (quatre ans), car la CNEP ne pouvait accorder des prêts qu'en 1978. Il s'agissait du crédit anticipé et du crédit médiat. L'objet du premier qui n'est pas un droit mais une possibilité; est exclusivement destiné à l'acquisition, d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier. Il était accordé selon les disponibilités des banques et de la CNEP dans le cadre d'une enveloppe fixée annuellement par la Banque Centrale de Tunisie. Le crédit médiat était venu remplacer les prêts fonciers garantis par l'Etat et accordés par la STB. Il avait pour objet d'une part l'achèvement de la construction d'un logement, et d'autre part, l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier agréé.

Tableau n° III-1 :**Phase épargne CNEL.**

| Catégorie de contrat | Montant de l'investissement en DT | Epargne mesurable en DT | Epargne exigée par an en DT | Epargne exigée après 4 ans en DT |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| A | 1000 | 7 | 84 | 336 |
| B | 2000 | 14 | 168 | 672 |
| B1 | 3000 | 21 | 282 | 1008 |
| C | 4000 | 28 | 336 | 1344 |
| D | 6000 | 36 | 432 | 1728 |
| E | 8000 | 47,5 | 570 | 2280 |
| F | 10.000 | 60 | 720 | 2880 |

Source: CNEL, division promotion et développement

Tableau n° III-2 :**Phase prêt CNEL**

| Catégorie de contrat | Epargne après 4 ans en DT | Montant du prêt en DT | Remboursement du prêt, mensualités constantes en DT |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| A | 336 | 782,61 | 8,23 |
| B | 672 | 1565,22 | 16,06 |
| C | 1344 | 3310,45 | 32,96 |
| D | 1728 | 4048,18 | 42,63 |
| E | 2280 | 5341,36 | 56,25 |
| F | 2280 | 6744,97 | 78,03 |

Source: CNEL, division promotion et promotion

Tableau n° III-3 :**Evolution des types de catégories de souscription à la CNEL**

| Catégorie | Investissement total en DT | Epargne exigée | Epargne mensuelle | Revenu mensuel |
|-----------|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| A * | 1000 | 336 | 7 | 23 |
| B * | 2000 | 672 | 14 | 47 |
| B'* | 3000 | 1008 | 21 | 70 |
| C | 4000 | 1344 | 28 | 93 |
| D | 6000 | 1728 | 36 | 120 |
| E | 8000 | 2280 | 47,5 | 158 |
| F | 10.000 | 2880 | 60 | 200 |
| F1 ** | 11.000 | 3360 | 70 | 233 |
| F2 ** | 12.000 | 3600 | 75 | 250 |
| G | 13.000 | 3888 | 81 | 270 |

Source: CNEL 1977

* supprimées en 1977

** créées en 1977.

Malgré son dynamisme en terme de crédits accordés (5 Millions de DT déposés en 1976, plus de 50 en 1980, plus de 100 en 1988, 185,3 en 1987)⁽²¹⁹⁾, le système épargne logement avait profité surtout aux tunisois (ils représentaient 75% des « cnélistes ») et aux classes moyennes supérieures vue la prédominance des logements de 300 et 400 m². D'un autre côté, la « prolifération » des promoteurs privés (141 agréés en 1987) a favorisé l'assise d'une petite bourgeoisie, alliée et soutien du pouvoir.

En conclusion, le dispositif épargne logement institué pour aider les couches à moyen et faible revenu n'avait pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés.

A-2-2- Le préfinancement des promoteurs immobiliers par la CNEL :

C'est la loi n° 77-47 du 02 juillet 1977⁽²²⁰⁾ qui réglemente le secteur de la promotion immobilière. Elle concerne l'activité de promotion de la construction en vue de la vente et de la location d'immeubles dont les 3 /4 au moins de la surface des planchers à construire sont destinés à l'habitation sur des terrains préalablement acquis ou aménagés. Pour bénéficier d'un préfinancement, les promoteurs et leurs projets doivent être agréés par le Ministère de l'Equipement sur avis d'une commission instituée par le décret n° 77-815 du 30 septembre 1977. Les plafonds de préfinancement sont de 70% pour les logements économiques et le promoteur doit s'engager à commercialiser au moins 70% de son programme au profit des épargnants de la CNEL après avoir consenti au profit de cette dernière un hypothèque de premier rang sur le terrain objet de la construction. La durée du crédit est de trois ans maximum et le taux est inférieur à celui du marché.

219 - P.R Baduel, op. cit, p. 11.

220 - Cette loi complète et modifie la loi du 20 juin 1974.

B- La portée du système épargne logement :

Pendant les premières années de son activité, la CNEL avait réalisé des résultats satisfaisants en termes de souscriptions de contrats d'épargne logements. Pour 1975, les prévisions ont été atteintes en l'espace de quatre mois seulement ⁽²²¹⁾. Entre 1974 et 1975, le nombre de souscriptions a été multiplié par cinquante et par deux entre 1975 et 1976.

Au niveau des prévisions de la contribution de la CNEL dans le cinquième plan 77-81, sa part représentait 93,5 Millions de DT (37,8%) pour le secteur assisté et 10,5 Millions de DT (ou 3%) pour le secteur non assisté. (cf. tableau suivant).

Tableau n° III-4 :

Part des principaux intervenants dans le financement du secteur assisté (en Millions de DT) (prévisions)

| | <i>Part des intervenants</i> | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | <i>En absolu</i> | <i>En pourcentage</i> |
| Autofinancement des acquéreurs | 62,3 | 25% |
| Fonds SNIT | 2,1 | 0,8 |
| Constructions de l'Etat | 51,6 | 29,9 |
| * Subventions | (17,6) | |
| * Prêts | (34,0) | |
| CNEL (prêt) | 93,5 | 37,8 |
| CNPRS | 10,0 | 4 |
| CNSS | 20,0 | 8 |
| Banques | - | - |
| Extérieur | 7,5 | 3 |
| Total | 247,0 | 100% |

Source : S. El Askri, op. cit, p. 214.

Tableau n° III-5 :***Intervenants dans le secteur non assisté (en millions de DT)
(prévisions)***

| Intervenants | Montant | Pourcentage |
|---------------------|----------------|--------------------|
| Epargne (A.F) | 317,3 | 89,9% |
| CNEL | 10,5 | 3 |
| Banques | 15,0 | 4,3 |
| CNPRS | 10,0 | 2,8 |
| Total | 353,0 | 100% |

Source : S. El Askri op. cit, p. 215.

L'idée essentielle qui ressort du tableau n° 3-4 relatif au secteur assisté est la part prédominante de la CNEL (37,8%) dans le financement de l'habitat. Pour le secteur non assisté, la part de la CNEL prévue était faible (3,0%), contre 89,9% pour la contribution de l'épargne des ménages ou auto-financement⁽²²²⁾.

Quand on observe les dernières lignes des deux tableaux, on ne peut manquer de constater la faiblesse des prévisions des investissements en logements du secteur assisté (247 Millions de DT) par rapport au secteur non assisté (353 Millions de DT), alors que « 75% des ménages ont un revenu moyen annuel inférieur à 1000 DT... »⁽²²³⁾.

Dans l'ensemble, la CNEL ne va répondre aux besoins très importants du pays en matière de financement de logements, d'où son sa transformation en BH.

222 - Dans le secteur assisté, la part prévue de l'auto-financement des ménages ne dépasse pas 25% (voir tableau n° 3-4), mais c'est en soi un effort remarquable exigé de cette population dont les revenus sont très faibles. EL Aksri, op. Cit, p. 216. D'autre part, quand on fait la comparaison entre le IV^{ème} plan et le V^{ème} plan, on constate une nette augmentation de prévisions d'investissement de + 163 millions de DT pour le secteur non assisté.

II- Ressources et mobilisation de l'épargne par la Banque de l'Habitat :

Les ressources de la Banque de l'Habitat ont connu une progression constante, ces dernières années. Ainsi, le total des ressources est passé de 1106,7 Millions de DT en 1995 à 2130,60 Millions de DT en 1999, soit une progression de 92,58% en cinq années. Ces ressources se composent des éléments suivants :

- ressources de la clientèle.
- ressources du système bancaire.
- emprunt obligatoire.
- ressources propres.
- ressources spéciales.

Tableau n° III-6 :

Ressources de la Banque de l'Habitat en Millions de DT.

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| <u>Total ressources dont</u> | 1106,7 | 1350,10 | 1671,0 | 1923,5 | 2130,6 |
| - Ressources clientèle | (749,4) | 987,5 | 1222,8 | 1446,7 | |
| * Epargne -logement | 342,6 | 393,8 | 472,0 | 532,9 | |
| * Epargne libre | 47,4 | 61,1 | 78,0 | 93,0 | |
| * Dépôts à vue | 120,0 | 125,5 | 171,0 | 178,2 | |
| * Dépôts à échéance | 239,4 | 407,10 | 501,8 | 641,9 | |
| * Epargne In | - | - | - | 0,7 | |
| -Ressources système bancaire | ? | ? | 61,4 | 31,5 | |
| - Emprunt obligatoire | ? | ? | 1,3 | 0,3 | |
| - Ressources propres | 50,7 | 62,4 | 68,8 | 79,3 | |
| - Ressources spéciales | ? | 240,3 | ? | 255,5 | |
| - Autres | | | | 110,2 | |

Source : Rapports Banque de l'Habitat 1996 et 1998.

A- Ressources de la clientèle

Le total des ressources de la clientèle a connu une augmentation d'environ 93% entre 1995 et 1998, passant de 749 Millions de DT à 1446,7 Millions de DT. Dans cette rubrique, les ressources en épargne logement constituent un poste important. En 1995, celle-ci a représenté 342,6 Millions de DT, soit 45,7% des ressources clientèle, contre 532,9 Millions de DT en 1998 ou 36,8% des ressources clientèle.

Les dépôts à échéance constituent aussi un poste important dans les ressources de la clientèle de la Banque de l'Habitat. Ils sont passés de 238,4 Millions de dinars en 1995 à 663,8 Millions de dinars en 1998, soit 45% des ressources de la clientèle.

Les dépôts à vue ont connu une progression plus lente passant de 120 Millions de DT en 1995 à 178,2 Millions de DT en 1998.

B- Ressources du système bancaire et emprunts obligatoires

- Les ressources du système bancaire se composent des emprunts auprès de la Banque Centrale de Tunisie (BCT) et des emprunts interbancaires.

- En 1998, le montant des emprunts auprès de la BCT a atteint 10,39 Millions de DT contre 16,89 Millions de DT en 1997, soit une régression de 38,5%.

- De leur côté, les emprunts interbancaires ont connu une diminution de 52,5% passant de 44,66 Millions de DT en 1997 à 21,22 Millions de DT en 1998.

Au total, les ressources du système bancaire ont connu une forte régression passant de 61,4 Millions de DT en 1997 à 31,5 Millions de DT en 1998.

- L'encours de cet emprunt auprès des banques de la place s'est élevé à 300.000 D.T à fin 1998 contre 1,3 Million de DT en 1997.

Il faut souligner qu'en 1996, la B.H disposait d'importantes ressources à long terme, constituées essentiellement par des obligations et autres emprunts contractés par la Banque auprès des organismes financiers internationaux et nationaux ⁽²²⁴⁾. Le volume de ces ressources est passé de 61,8 Millions de DT en 1995 à 59,7 Millions de DT en 1996.

Sans tenir compte des bons CNEL dont une partie a été remboursée, ces ressources comprennent plusieurs emprunts extérieurs tels que ⁽²²⁵⁾ :

- l'emprunt US/AID CNEL dont le montant s'élevait au 31/12/96 à 1,5 Million de D.T.
- l'emprunt 5^{ème} PDU destiné à financer le projet de développement urbain et dont l'encours a atteint 42,06 Millions de DT en 1996.
- L'emprunt HG 004 C : la B.H de Tunisie a bénéficié d'une franchise dans le remboursement de cet emprunt, ce qui lui a permis de conserver une enveloppe de 13,8 Millions de DT au 31/12/96.

C- Les ressources propres et spéciales :

- Les ressources propres de la B.H de Tunisie ont connu une progression constante entre 1995 et 1998 passant de 50,7 Millions de DT à 79,3 Millions de DT.

Entre 1995 et 1996, l'augmentation de ces ressources a été de 23% et s'explique par deux facteurs :

- la réalisation de la première étape de l'augmentation du capital social de la banque.
- l'affectation d'une partie des bénéfices aux réserves légales et pour des investissements exonérés.

Entre 1997 et 1998, l'augmentation de ces ressources a été de 15,1% s'expliquant essentiellement par la consolidation des ressources extraordinaires suite à l'affectation des bénéfices de l'exercice 1997.

224 - Consulter rapport de la B.H de Tunisie 1996, p. 25.

225 - Ibid., p. 25.

- Le montant global des ressources spéciales confiées à la B.H en 1998, en tant que gestionnaire pour le compte de l'Etat a atteint 255,5 Millions de DT. Les principales composantes de ces ressources sont le FOPROLOS, les fonds du 3^{ème} P.D.U, le 4^{ème} P.D.U, ... les fonds FONAPRA et FOPRODI pour le financement des petits métiers et l'artisanat.

D'une manière générale, on relève une forte progression des ressources de la BH, et la rubrique épargne logement constitue un poste très important.

III- Les emplois de la Banque de l'Habitat :

L'encours des crédits de la B.H a connu une croissance régulière entre 1995 et 1998 passant de 845,65 Millions de DT à 1.324,60 Millions de DT, soit une progression de 36,18% en quatre années.

Ceci s'explique essentiellement par l'intervention de la banque dans le financement de l'habitat (A), et aussi dans le financement des autres secteurs (B).

Tableau n° III-7 :

Encours des crédits de la B. H

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| Encours de crédits bancaires | 845652749 | 999942906 | 1.158670741 | 1.324602085 |

Source : Rapports Banque de l'Habitat

A-Le financement de l'habitat par la B.H

Dans l'ensemble, et comme cela ressort du tableau n° III-8, le total des crédits accordés par la B.H au secteur de l'habitat a connu une progression relativement importante (+41,01%) entre 1995 et 1998, atteignant 392,6 Millions de DT pour la dernière année, contre 231,6 Millions de DT quatre années auparavant.

Deux types de crédit peuvent être distingués :

- Les crédits de préfinancement accordés aux promoteurs publics et privés.
- Les crédits de financement (acquéreurs).

Tableau n° III-8 :***Crédits accordés par la B.H au secteur de l'habitat (en DT).***

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| Crédits de préfinancement de l'habitat | 89150664 | 105485633 | 151193294 | 161287217 | 220.400000 |
| * Promoteurs publics | 22.232035 | 23464582 | 38723808 | 40715999 | |
| * Promoteurs privés | 66.918629 | 82021041 | 112469486 | 120571218 | |
| Crédits de financement de l'habitat | 142473632 | 153225487 | 187329218 | 231385963 | 311.000000 |
| * <i>Crédits sur les ressources ordinaires</i> | 104550279 | 128706439 | 165000022 | 212976461 | |
| - Crédits épargne logement | 44986733 | 51238052 | 52915244 | 50221409 | |
| - Crédits directs | 59563546 | 77468387 | 112084778 | 162755052 | |
| Crédits sur les ressources spéciales | 37923353 | 24519048 | 22329196 | 18409502 | |
| * Crédits FOPROLOS | 23729037 | 14951670 | 18706159 | 17210280 | |
| * Crédits FNAH | 82758 | 53119 | 16824 | 11385 | |
| * Crédits NRLR | 6932600 | 3196000 | 432300 | 218559 | |
| * Crédits opérations spéciales | 6941955 | 9964696 | 2963958 | 823172 | |
| * Crédits biens des étrangers | 237003 | 353563 | 209955 | 146106 | |
| Total | 231624296 | 258711110 | 338522512 | 392673180 | |

Source : Rapports annuels 1996 et 1998.

*Les crédits sur les ressources spéciales :

A-1- Les crédits de préfinancement de l'habitat :

Ce sont des crédits accordés aux promoteurs privés et publics. Ils sont passés de 89,15 Millions de DT en 1995 à 161,28 Millions de DT en 1998, soit une progression de 44,73% en quatre années, dépassant ainsi la progression de l'encours des crédits de la B.H pour la même période, ainsi que celle de

l'ensemble des crédits à l'habitat. C'est en fait la loi du 20 juin 1974 qui est venue instituer, organiser et réglementer le secteur de la promotion immobilière en Tunisie. Les promoteurs immobiliers doivent être agréés ⁽²²⁶⁾ et sont soumis à un cahier de charges qui précise les conditions dans lesquelles sont présentées les dossiers relatifs à l'approbation et au classement des programmes de construction d'habitations sur les plans foncier, technique et financier.

Les crédits de financement accordés par la B.H aux promoteurs concernent à la fois les crédits à la promotion immobilière publique et les crédits à la promotion immobilière privée.

- Les crédits de préfinancement de la B.H aux promoteurs publics.

En Tunisie, la P.T publique est plus ancienne que la P.T privée. C'est à la société nationale Immobilière de Tunisie (SNIT), créée en 1957, que sera confiée, entre autres, la tâche de réalisation des projets d'habitat publics, surtout sociaux, en Tunisie. Pendant plusieurs années, elle sera l'unique promoteur immobilier du pays. A titre d'exemple, dans le cadre du Vème plan (1977-1981), la SNIT a été chargée de réaliser 80.000 logements sur les 125.000 prévus pour cette période.

Les crédits de préfinancement de la B.H aux promoteurs publics ont progressé de 45,4% entre 1995 et 1998 (22,23 Millions de DT en 1995 contre 40,71 Millions de DT en 1998), avec une stagnation de leur part dans le total des crédits de préfinancement de la B.H autour de 25% entre 1995 et 1998 (24,9% en 1995 et 25% en 1998). C'est dire l'importance que représente la promotion immobilière (PI) privée en Tunisie.

- Les crédits de préfinancement de la B.H aux promoteurs privés.

Ils ont connu une croissance similaire à celle des crédits de préfinancement aux promoteurs publics (+44,6% entre 1995 et 1998). Ces crédits représentent les trois quarts des crédits de préfinancement de la B.H (66,9 Millions de D T en 1995 contre 120,5 Millions de DT en 1998).

226 - décret du 30 juin 1974, n° 74-758. Cette loi sera remplacée par la loi du 77-47 du 02 juillet 1977.

Parmi les mesures mises en place afin d'encourager la PI Tunisie, l'arsenal fiscal a joué un rôle de premier plan. Au moins, deux types d'incitations ont été mis en place :

- les incitations au niveau des droits d'enregistrement. L'avantage octroyé en la matière apparaît :

- lors de la constitution de société de promotion immobilière : un droit d'apport fixe de 100 DT est supporté par les promoteurs immobiliers agréés.

- certains organismes spécialisés dans le domaine immobiliers sont exonérés des droits d'enregistrement au titre de leurs acquisitions de terrains (cas de la SNIT, des agences foncières d'Habitat, touristiques et industrielles).

-les incitations au niveau des taxes sur la valeur ajoutée. En effet, sont exonérés de TVA les prêts d'épargne logement, des prêts contractés pour la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Un parallélisme peut être effectué entre financement de la promotion immobilière par la B.H et investissements dans le secteur de l'habitat.

Tableau n° III-9 :

**Répartition des investissements dans le secteur de l'habitat
(en Millions de DT)**

| | Equivalents logements | | | | Investissements (prévisions) | | | |
|--|-----------------------|--------|--------|--------|------------------------------|--------|--------|--------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| PUBLIC | 2375 | 3017 | 3125 | 5300 | 62,44 | 79,62 | 69,96 | 117,90 |
| • SNIT | 1364 | 2139 | 2170 | 3761 | 36,49 | 60,85 | 45,89 | 83,88 |
| • SPROLS | 518 | 378 | 732 | 1316 | 17,46 | 10,27 | 15,31 | 25,81 |
| • ARRU | - | - | 65 | 26 | - | - | 1,75 | 0,49 |
| • Caisses de sécurité sociale | - | - | - | - | - | - | - | - |
| • Autres promoteurs publics | 493 | 500 | 158 | 197 | 8,48 | 8,50 | 7,01 | 7,72 |
| PRIVE | 38.534 | 46.243 | 35.648 | 36.598 | 639,08 | 608,17 | 681,44 | 735,76 |
| • PNRLR | 3851 | 10086 | - | - | 7,00 | 4,80 | - | - |
| • Fonds national de solidarité (26-26) | 1043 | 2657 | 1539 | 1580 | 2,08 | 3,37 | 4,66 | 6,25 |
| • Familles et promoteurs privés | 33.640 | 33.500 | 34.109 | 35.016 | 630,00 | 600,00 | 676,78 | 729,51 |
| | 40.909 | 49.260 | 38.773 | 41.896 | 701,52 | 687,79 | 751,40 | 853,66 |

Source : Rapports annuels B.H de Tunisie 1996 et 1998

D'une manière générale, l'investissement en termes d'équivalents - logements a tendance à stagner. Il y a même un recul entre 1996 et 1998 (41.896 logements en 1998 contre 49.260 en 1996).

A-2 Les crédits de financement de l'habitat :

Ils ont progressé de 38,5% entre 1995 et 1998 (231,3 Millions de DT en 1998 contre 142,4 Millions de DT en 1995).

Ces crédits ont permis de financer en 13.620 logements en 1998, contre 12.341 logements en 1997 et 12.434 logements en 1996. Il faut signaler que pour 1996, le nombre de bénéficiaires des crédits avait diminué suite à la baisse de la réalisation et de la commercialisation des logements sociaux, à cause du tarissement du PNRLR (Programme National de Résorption des Logements

Rudimentaires) et des difficultés du FOPROLOS (Fonds de Promotion des Logements au Profit des Salariés) ⁽²²⁷⁾.

Comme mesures incitatives destinées à encourager l'accès au logement, la B.H a décidé en 1998 de renforcer son rôle dans le domaine de l'octroi des crédits d'épargne logement, complémentaires et directs en faveur des familles désireuses d'acquies, de construire ou d'acheter des lots de terrains, destinés à l'habitation. Dans ce cadre, le plafond des crédits accordés pour les logements anciens fut relevé à 30.000 DT.

- En termes d'équivalents - logements, la PI publique est plus productive que la PI privée : on enregistre une progression de +55,19% de la première passant de 2375 logements en 1995 à 5300 logements en 1998, alors qu'il y a une baisse de la seconde (-5,03% passant de 38 534 logements en 1995 à 36 598 logements en 1998).

- En termes de prévision des investissements, on remarque :

- Une progression de l'investissement total dans le logement passant de 701,52 Millions de DT en 1995 à 853,66 Millions de DT en 1998.

- Une croissance très importante de l'investissement par la PI publique passant de 62,44 Millions de DT en 1995 à 117,90 Millions de DT en 1998.

- Une progression mais de moindre importance de l'investissement de la PI privée passant de 639,08 Millions de DT en 1995 à 735,76 Millions de DT en 1998.

Quelles conclusions peut-on tirer de ce parallélisme ?

D.T, au lieu de 20.000 DT et celui destiné à l'achat de terrain de 10 à 15.000 D.T, en plus des crédits alloués par les caisses de sécurité sociale.

A-2-1- Crédits sur les ressources ordinaires

L'évolution positive des dépôts entre 1995 et 1998 a permis à la B.H d'intensifier ses engagements sur les ressources ordinaires qui ont atteint 231,3 Millions de DT, suite à une progression de 50,92% en quatre années.

227 - Consulter rapport Banque de l'Habitat de Tunisie 1996, p. 27.

- Les crédits épargne logement ont connu un essoufflement puisqu'ils représentaient 31,53% des crédits de financement de l'habitat en 1995 contre à peine 21,73% en 1998. En quatre années, ils n'ont connu qu'une progression de 10,56% atteignant à peine 50,22 Millions de DT en 1998 contre 52,91 Millions de DT en 1997. Pour 1998, ces crédits ont financé 3081 logements. La répartition de ces crédits se présentait comme suit :

- Crédits anticipés : 21,09 Millions de DT pour 848 logements.
- Crédits normaux : 11,66 Millions de DT pour 818 logements.
- Crédits complémentaires : 17,46 Millions de DT pour 1415 logements.

- Les crédits directs ont par contre enregistré une augmentation assez importante (+63,47% entre 1995 et 1998 passant de 59,56 Millions de DT à 162,75 Millions de DT).

Leur part dans le total des crédits de financement de l'habitat a progressé puisqu'elle est passée de 41,78% en 1995 à 70,34% en 1998. Pour cette dernière année, ces crédits ont financé 2133 logements contre 6842 logements en 1997⁽²²⁸⁾.

A-2-2- Crédits sur les ressources spéciales

Ces crédits ont connu une baisse régulière depuis 1995 (-51,5% entre 1995 et 1998) puisqu'ils ne représentent que 18,40 Millions de DT en 1998 contre 37,92 Millions de DT en 1995. Par rapport au total des crédits de financement de l'habitat, ils n'en représentent que 7,95% en 1998 contre 26,61% en 1995. Toutes les composantes de ce crédit ont connu une baisse.

- POROLOS : -27,50% entre 1995 et 1998.
- Crédits FNAH¹: (Fonds National d'Amélioration d'Habitat) -86,34%.
- PNRLR : - 96,85%
- Etc...

B- Le financement des autres secteurs par la B.H

Devenue banque universelle, la B.H de Tunisie a adopté une politique de diversification de ses interventions à tous les secteurs de l'économie, en plus de son activité principale qui est le financement de l'habitat.

Il faut souligner aussi le contexte particulier de la seconde moitié de la décennie 90 caractérisé par le désinvestissement qui a touché notamment le secteur du tourisme et des services.

Tableau n° III-10 :

Autorisations et encours de crédits (en Millions de DT)

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Autorisation des crédits | 141,1 | 152,1 | 182,7 | 184,3 | |
| Encours des crédits | | | | | |
| * CT | 87,5 | 119,1 | ? | 135,8 | ? |
| * MLT | ? | 28,4 | 81,08 | 66,6 | ? |

Source : Rapports B.H de Tunisie 1996 et 1998

En effet, les autorisations de crédit sont passées de 141,1 Millions de DT en 1995 à 184,3 Millions de DT en 1998, soit une progression de +23,45%. Il faut noter que la progression entre 1997 et 1998 n'a été que de 1,1%.

Parallèlement, l'encours des crédits à court terme a atteint 135,8 Millions de DT en 1998 contre 119,1 Millions de DT en 1996, et l'encours des crédits à moyen et long terme a atteint 66,6 Millions de DT en 1998 contre 28,4 Millions de DT en 1996 et 81,08 Millions de DT en 1997.

Pour 1998, l'encours des crédits à court terme est ventilé comme suit :

- 71,4 Millions de DT sous forme de crédits à court terme par décaissement.
- 45,2 Millions de DT sous forme de crédits à court terme par signature.

- 19,2 Millions de DT sous forme de crédits aux particuliers. Ces derniers ont progressé de +42,8% entre 1997 et 1998.

Pour les crédits à moyen et long terme, la quote-part de chaque secteur dans le total des autorisations se présente comme suit :

- Services : 51%
- Industrie : 32%
- Tourisme : 15%
- Agriculture : 2%

La B.H gère par ailleurs les crédits à moyen et long terme sur ressources spéciales nationales (FONAPRA, FOPRODI) et internationales (lignes de crédit étrangers, partenariat ou PME...). Le montant des crédits FONAPRA a atteint 1064 Milliers de DT en 1998 contre 941 Milliers de DT en 1997.

Au total, il faut relever une augmentation des crédits accordés au financement de l'habitat mais avec une stagnation en termes d'équivalents logements. Cette observation générale résume toutes les difficultés de mise en place d'un système efficient de financement de logement en Tunisie et ce malgré de bonnes performances de gestion de la BH.

IV- La rentabilité de la B.H de Tunisie

La BH de Tunisie est une entreprise opérant dans un environnement concurrentiel malgré sa spécialisation dans le financement de l'habitat. Ceci ne l'empêche pas de financer d'autres segments de la production industrielle, de services,...dans l'ensemble, elle dégage des résultats positifs.

A- Analyse des comptes de résultat :

L'analyse comparée des bilans de 1995 à 1998 fait ressortir les éléments suivants : (les comptes de résultat de la BH pour 1995 et 1996 sont disponibles sur le site web de la Banque).

Tableau III-11**Bilan comparé de la BH.**

| ACTIF | 31/12/1998 | 31/12/1997 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Caisse, BCT et chèques postaux | 18 041 437,823 | 16 596 512,192 |
| Banques et organismes spécialisés | 34 912 725,704 | 40 698 268,110 |
| Crédits à la clientèle | 1 220 208 124,858 | 1 136 741 840,964 |
| Portefeuille escompte | 755 508 733,917 | 665 113 031,347 |
| Comptes débiteurs de la clientèle | 29 958 234, 624 | 39 107 713,554 |
| Créditeurs sur ressources spéciales | 261 715 751,966 | 262 495 066,093 |
| Autres Crédits à la clientèle | 173 025 404,348 | 170 026 029,970 |
| Portefeuille titres | 39 888 662,634 | 43 651 237,123 |
| Immob. Et non valeurs nettes d'amortissement | 21 248 826,915 | 19 228 660,634 |
| Autres postes d'Actif | 256 419 532,081 | 165 774 451,805 |
| Total : | 1 590 719 310,015 | 1 422 690 970,828 |
| | | |
| Passif | 31/12/1998 | 31/12/1997 |
| Banque Centrale de Tunisie | 10 398 305,538 | 16 896 347, 660 |
| Banques et organismes spécialisés | 21 228 401,382 | 44 668 144,216 |
| Dépôts de la Clientèle | 808 241 574,524 | 722 404 038,605 |
| Comptes à vue | 158 682 751,399 | 161 623 844,343 |
| Comptes d'épargne | 626 682 443,329 | 549 812 069,451 |
| Comptes à terme, bons de caisse et autres produits financiers | 7 731 970,066 | 8 476 380,616 |
| Autres sommes dues à la clientèle | 15 144 409,730 | 2 491 744,195 |
| Certificats de dépôts souscrits par la clientèle | 26 500 000,000 | 25 000 000,000 |
| Ressources spéciales | 255 514 739,604 | 271 758 187,055 |
| Obligations et autres emprunts | 300 000,000 | 1 300 000,000 |
| Réserves et prime d'émission | 29 257 997,205 | 18 841 504,637 |
| Capital | 50 000 000,000 | 50 000 000,000 |
| Report à nouveau | 59 618,270 | 40 958,013 |
| Autres postes du passif | 368 981 455,205 | 255 451 939,278 |
| Bénéfice de l'exercice | 20 237 218,287 | 16 329 851,364 |
| Résultat en instance d'affectation | 0,000 | 0,000 |
| Total | 1 590 719 310,015 | 1 422 690 970,828 |
| | | |
| Engagements donnés | 1 556 536 019,689 | 1 203 945 564,734 |
| Engagements reçus | 291 705 628,513 | 221 631 364,483 |

Source : La BH de Tunisie

Tableau III-12**Comptes pertes et profits comparés de la BH.**

| CHARGES | 31/12/1998 | 31/12/1997 |
|---|------------------------|------------------------|
| Charges/ Opérations de trésorerie et interbancaires | 1 411 064,560 | 1 157 544,108 |
| Intérêts sur dépôts clientèle | 33 416 508,685 | 32 941 660,489 |
| Charges sur emprunts | 4 576 523,772 | 4 902 872,689 |
| Charges sur opérations diverses | 5 269 996,742 | 847 418,147 |
| Masse salariale | 21 809 466,982 | 19 518 346,670 |
| Charges générales d'exploitation | 12 769 529,842 | 11 606 558,885 |
| Dotations aux provisions | 8 913 368,718 | 5 801 751,212 |
| Dotations aux amortissements | 2 786 507,531 | 2 658 335,352 |
| Pertes diverses | 874 902,552 | 672 795,287 |
| Impôts sur le bénéfice | 4 978 656,628 | 4 179 673,463 |
| Résultat net | 20 237 218,287 | 16 329 851,364 |
| Total | 117 043 844,299 | 100 616 807,666 |

| PRODUITS | 31/12/1998 | 31/12/1997 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Produits sur opérations de trésorerie | 2 653 207,177 | 2 132 799,640 |
| Produits sur opérations de crédits | 85 470 496,181 | 74 547 664,179 |
| Commissions sur opérations bancaires | 8 880 057,704 | 7 213 783,359 |
| Revenu du portefeuille titres | 3 727 098,513 | 7 348 280,631 |
| Reprise de provisions | 3 525 873,455 | 2 056 438,719 |
| Produits accessoires | 11 830 700,474 | 6 106 941,781 |
| Produits divers | 956 410,795 | 1 210 899,357 |
| Total | 117 043 844,299 | 100 616 807,666 |

Source : la BH de Tunisie

- Le total « actif » et « passif » a progressé de 35% entre ces deux périodes passant de 1.034,1 Millions de DT en 1995 à 1590,7 Millions de DT en 1998.

- Ce sont « les crédits à la clientèle » et « les autres postes d'actif » qui expliquent cette augmentation de l'actif.

Les premiers sont passés de 490,1 Millions de DT en 1995 à 1220,2 Millions de DT en 1998 en termes d'encours, soit une progression de +59,84%.

Les seconds sont passés de 57,5 Millions de DT en 1995 à 256,4 Millions de DT en 1998, soit +77,58%.

- Au niveau du passif, plusieurs remarques peuvent être faites :

- Les dépôts de la clientèle sont passés de 506,9 Millions de DT en 1995 à 808,2 Millions de DT en 1998, soit +37,24%.
- Les « autres postes du passif » sont passés de 148,9 Millions de DT en 1995 à 368,9 Millions de DT en 1998, soit +59,64%.
- Le bénéfice de l'exercice est passé de 9,3 Millions de DT à 20,2 Millions de DT en 1998, soit +53,97%.

L'analyse comparée des comptes pertes et profits entre 1995 et 1998 nous confirme les résultats constatés dans l'analyse des bilans. En effet :

- Au niveau des charges et des produits, leur total est passé de 73,9 Millions de DT en 1995 à 117,0 Millions de DT en 1998, soit +36,84%.

❖ Pour ce qui est des charges :

- Les intérêts sur dépôts de la clientèle sont passés de 24,0 millions de D.T en 1995 à 33,4 millions de D.T en 1998, soit +28,15%.
- La masse salariale a progressé de +32,57% passant de 14,7 Millions de DT en 1995 à 21,8 Millions de DT en 1998.

Il faut noter que la part de cette masse salariale dans le total de charges est passée de 19,80% en 1995 à 18,63% en 1998, traduisant une augmentation de la productivité globale des employés.

- Les dotations aux amortissements et aux provisions sont passées de 5,43 Millions de DT en 1995 à 11,69 Millions de DT en 1998, soit +53,46%. Il faut noter une progression très forte des provisions qui sont passées de 2,8 Millions de DT en 1995 (3,78% des charges) à 8,9 Millions de DT en 1998 (7,6% du total des charges).

❖ Pour ce qui est des produits, ce sont :

- Les produits sur opérations de crédits qui en constituent la plus grande part. Ils ont augmenté de +40,30% passant de 51,00 Millions de DT en 1995 à 85,4 Millions de DT en 1998. Ils ont même renforcé leur part dans le total des produits passant de 69,01% en 1995 à 72,64% en 1998.

- Les produits accessoires ont évolué aussi positivement passant de 5,4 Millions de DT en 1995 à 11,8 Millions de DT en 1998.
- Par contre, les produits sur opérations de trésorerie et le revenu du portefeuille des titres ont baissé respectivement de -58,1% et -24,49% entre ces deux périodes.

B-Analyse des ratios de rentabilité

Les ratios figurant sur le tableau suivant nous donne une idée claire sur la rentabilité de la B.H de Tunisie.

Tableau n° III-13 :

Ratios de rentabilité de la B.H

| | 1998 | 1999 | 09(2000) |
|--------------------------------|--------|-------|----------|
| - Rendements capitaux propres | 18,66% | 15,69 | 8,49 |
| - Rendement de l'actif | 1,42 | 1,27 | 0,70 |
| - PNB /C affaires | 59,26 | 60,37 | 55,98 |
| - Commissions / PNB | 16,80 | 19,43 | 20,66 |
| - Masse salariale /PNB | 35,01 | 36,72 | 38,61 |
| - Coefficient d'exploitation | 55,10 | 57,44 | 58,66 |
| - Immobilier /Capitaux propres | 19,59 | 18,41 | 17,82 |

Source : Rapports d'activité B.H , an 2000.

Si un satisfecit global peut être constaté quant à la rentabilité de la BH de Tunisie entre 1995 et 1998, les ratios précédents nous permettent de nuancer quelque peu nos conclusions pour 1998, 1999 et l'an 2000.

- Le rendement des capitaux propres et le rendement de l'actif ont connu des baisses entre 1998 et 1999. Le même constat se vérifie pour les neufs premiers mois de l'année 2000.

▪ La masse salariale par rapport au produit net bancaire a augmenté passant de 35,01% en 1998 à 36,72% en 1999. La même tendance se dessine pour 2000.

D'ailleurs, l'effectif et le nombre d'agences de la banque a évolué comme suit :

Tableau n° III-14 :

Effectifs et agences de la B.H Tunisie.

| | 1998 | 1999 | 2000 (09) |
|----------|------|------|-----------|
| Effectif | 1783 | 1930 | 1929 |
| Agences | 58 | 63 | 65 |

Source : Rapport B.H, an 2000

Mais d'une manière générale, entre 1998 et 2000, le chiffre d'affaires, le produit net bancaire (21), et le bénéfice net de la B.H ont connu les évolutions suivantes telles que retracées dans le tableau suivant :

Tableau n° III-15 :

Statistiques d'exploitation de la B.H

| | 1998 | 1999 | 2000 (09) |
|---------------------|-------|-------|-----------|
| Chiffres d'affaires | 108,2 | 124,9 | 101,1 |
| PNB | 64,1 | 75,4 | 56,6 |
| Bénéfice net | 20,2 | 22,1 | 14,1 |

Source : Rapports annuels BH.

En résumé, la BH de Tunisie opère dans un environnement de plus en plus concurrentiel qui la contraint à rentabiliser au mieux ses capitaux, mais ceci se fait au détriment de son rôle social, à savoir le financement de l'habitat du plus grand nombre

Conclusion chapitre III

Depuis l'Indépendance jusqu'en 1973, c'était la SNIT qui répondait aux besoins en logements des Tunisiens à travers la formule de la location vente. Mais sa production était faible et en deçà des besoins malgré un effort important supporté par les Pouvoirs Publics et aussi en partie à cause de la non contribution directe des ménages à l'acquisition de logements. On se dirigera alors vers la formule d'épargne logement grâce à la CNEL. Durant les premières années de la CNEL, les résultats seront positifs (les souscriptions dépassaient les prévisions). Mais rapidement, le dispositif devient inefficace à cause d'un décrochage entre niveau des salaires et coûts de la construction. D'un autre côté, le dispositif ne va pas atteindre sa cible. En ce qui concerne les ressources, de la BH, celles-ci ont connu une forte progression, mais qui contraste avec le nombre de logements financés. Ceci paraît d'autant plus paradoxal que la BH affiche de bons résultats d'exploitation.

La Tunisie a réalisé des réformes bancaires et financières dont l'objectif est d'arriver à une économie de marchés financiers. Cet objectif n'est pas tout à fait atteint à cause des spécificités de l'économie tunisienne et des contraintes macro-structurelles. La Tunisie recentre ses interventions sur la lutte contre l'habitat insalubre, tout en confiant aux banques commerciales le financement du logement.

Cette politique a engendré une situation basée sur des inégalités d'accès à l'espace. Aujourd'hui, et malgré la faiblesse relative de la croissance démographique du pays, nombreux sont les ménages qui n'arrivent pas à accéder au statut de propriétaires.

Conclusion Partie I

Le financement bancaire du logement au Maghreb, bien que contrasté d'un pays à l'autre, ne remplit pas correctement sa mission. Il demeure marginal alors que les ménages continuent de recourir à l'autofinancement ou à des mécanismes informels en vue de financer l'acquisition ou la construction de leur logement. Ce décrochage entre besoins en logements, financement du logement et financement bancaire du logement n'est pas propre aux pays du Maghreb. Il est lié à un certain niveau de développement économique et social.

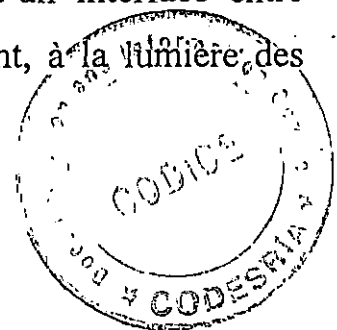
Le financement de la promotion immobilière pose aussi problème car la plupart des entreprises de promotion immobilière sont sous-capitalisées, peu structurées et donc sont très peu éligibles à des avances ou prêts bancaires qui leur permettent de financer leurs activités.

La gestion du financement du logement dans les pays du Maghreb ne peut être analysée de façon isolée. Elle entretient des relations organiques avec d'autres catégories. Elle suppose un traitement à la fois vertical et latéral.

Latéral dans la mesure où le financement du logement doit supposer réglée la question de l'offre du logement. Or, de nombreux blocages continuent de limiter cette offre tels que le foncier, la non industrialisation du bâtiment, les difficultés d'approvisionnement en matériaux de construction...

Vertical, dans la mesure où le logement, bien très onéreux suppose la maîtrise et le règlement des certaines contraintes de développement, tels que la croissance démographique, l'exode rural, le niveau et la répartition des revenus, la productivité du travail, le niveau d'endettement publics, des entreprises et des ménages...

Face à ces questions déroutantes, nous nous proposons dans cette seconde partie de dépasser la problématique du financement bancaire du logement pour l'insérer dans un cadre plus large, à savoir la recherche d'un interface entre financement bancaire et financement décentralisé du logement, à la lumière des apports théoriques et des solutions pratiques mises en œuvre.



PARTIE II : Modes De Financement Du Logement Au Maghreb Et Reformes.

La tendance majeure des systèmes de financement de logement dans les pays du Maghreb est le désengagement progressif de l'Etat et l'implication concomitante des agents du privé dans la production et le financement du logement. L'opposition gestion par le marché et gestion par l'Etat renvoie le débat et les pratiques à une impasse, car les deux modalités empêchent d'atteindre un optimum. La gestion par le marché implique exclusion et marginalisation de la majorité de la population, alors que la gestion par l'intervention de l'Etat entraîne gaspillages et clientélisme....

La première partie de notre travail a montré que le financement strictement bancaire du logement (public ou privé) ne pouvait à lui seul résoudre la question. Il faut donc une troisième voie qui doit partir de l'observation minutieuse des mécanismes de fonctionnement des économies maghrébines. Or, cette observation montre qu'il existe une coexistence de plusieurs circuits de financement obéissant chacun à sa logique particulière. Quels types de complémentarités et de synergies peuvent-ils entretenir entre eux afin de mobiliser un maximum de ressources pour le financement du plus grand nombre de logements ?

Le financement du logement social est donc une urgence que tentera d'explicitier cette partie qui sera articulée autour de trois chapitres :

- chapitre IV : le dispositif général de financement du logement au Maghreb
- chapitre V : les limites du financement du logement au Maghreb
- chapitre VI : le dépassement du cadre analytique standard et propositions.