International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

Le financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc : mécanismes, contraintes et pistes de relance : Revue de littérature.

The financing of access to home ownership in Morocco: mechanisms, constraints and avenues for recovery: Literature review.

Bouazza BARKA.
Economie Appliquée, Money, Bank and Finance. (MOBAF), Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales. Salé, Université Mohammed V. Rabat.

Correspondence address: Université Mohammed V. Rabat.

Cite this article

BARKA, B. (2026). Le financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc : mécanismes, contraintes et pistes de relance : Revue de littérature.
International Journal of Economics and Management Sciences, Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189

Copyright © IJEMS

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

RESUME

Depuis l'indépendance, le Maroc a mis en place plusieurs programmes d'habitat pour répondre à la demande croissante de logements liée à l'urbanisation. L'accès au financement constituant un enjeu majeur, divers mécanismes publics et privés ont été développés. Toutefois, seuls 15 % des logements ont été réalisés grâce à ces circuits de financement. Cette situation soulève la nécessité d'identifier des solutions adaptées, en cohérence avec la mise en œuvre de l'État social et les objectifs de l'Agenda 2030. L'étude met en évidence l'importance de renforcer et d'adapter les mécanismes de financement du logement, ainsi que de mobiliser l'ensemble des acteurs de l'écosystème immobilier afin de soutenir l'accès à la propriété et dynamiser la croissance économique.

Mots clés : Logement, Financement de propriété, Offre et demande, Résidentiel, Locomotive de la croissance.

ABSTRACT

Since independence, Morocco has implemented several housing programs to meet the growing demand for housing related to urbanization. As access to financing is a major issue, various public and private mechanisms have been developed. However, only 15% of the housing was built through these financing channels. This situation raises the need to identify appropriate solutions, consistent with the implementation of the social state and the objectives of the 2030 Agenda. The study highlights the importance of strengthening and adapting housing financing mechanisms, as well as mobilizing all actors in the real estate ecosystem to support access to property and boost economic growth.

Keywords: Housing, Property financing, Supply and demand, Residential, Growth locomotive.

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

INTRODUCTION

Le financement du logement et, plus particulièrement, de la composante « accès à la propriété » a constitué toujours l'un des axes phares des politiques publiques qui se sont succédées au Maroc et ce, depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui.

Le choix du thème n'est pas fortuit. D'une part, il tient au contexte national marqué par les efforts déployés pour la consolidation de "*l'Etat social* » mais aussi par m'implémentation du nouveau modèle de développement visant à réduire les disparités sociales et spatiales et dont l'accès à un logement décent, érigé en droit constitutionnel, constitue l'une des illustrations phares. Il tient, également, au contexte international marqué par l'engagement du Maroc de « *ne laisser personne pour compte* ».

D'autre part, ce choix s'impose eu égard au rôle de locomotive de croissance que ce secteur est censé jouer aux plans économique, social et financier.

Ceci étant, compte tenu des caractéristiques intrinsèques du produit « logement » liées, surtout, à son coût et à sa durée de vie, sans négliger son rôle dans la stabilité sociale et, surtout, financière de l'économie, ce secteur constitue, par excellence, un domaine où l'intervention de l'Etat en tant qu'investisseur et/ou régulateur est quasiment la règle partout dans le monde.

A ce titre, durant les vingt-cinq dernières années 2000-2024, une série de mesures incitatives d'ordre foncier, financier, monétaire, fiscal, institutionnel, juridique et réglementaire, etc ont été entreprises en vue de satisfaire les besoins en logements sans cesse croissants, surtout en milieu urbain, sous l'effet conjoint de l'exode rural et de la croissance démographique, mais aussi, en vue de faire du secteur une source de création d'emplois et de richesses. Certes, ces efforts ont contribué à la satisfaction d'une partie des nouveaux besoins en logement et à la contraction du déficit cumulé en la matière, ramené de 1 240 000 unités en 2002 à 264000 unités en 2024. De même, ils ont permis l'émergence de grands groupes immobiliers dont certains ont développé leurs activités à l'international, surtout, en Afrique. Néanmoins, des efforts supplémentaires doivent être déployés en vue de surmonter les contraintes qui pèsent jusqu'à présent sur ce secteur vital pour l'économie nationale. Ces efforts sont si nécessaires que les besoins en logement ne cesseront de s'amplifier durant les prochaines années sous l'effet du mouvement d'urbanisation irréversible, de l'accroissement naturel de la population et des changements sociaux que connaît la société marocaine.

Parmi les contraintes sus mentionnées, il y a lieu de citer, entre autres, le problème du financement du logement, surtout, la branche « accès à la propriété » qui demeure le domaine de prédilection de l'intervention des pouvoirs publics au détriment du locatif. Ce choix est d'autant plausible que « disposer d'un logement » constitue pour le ménage marocain, comme ailleurs, un statut social, un signe d'ascension sociale et une source de quiétude et de stabilité. En effet, au niveau du financement hypothécaire, des efforts ont été déployés durant la période de l'étude aussi bien par l'Etat que par le secteur privé en vue de « démocratiser » l'accès au financement de l'accès à la propriété. Cela a contribué à l'amélioration des conditions de vie des ménages tout en portant la proportion des propriétaires de logements en milieu urbain de 56,8% en 2004, à 61,5 % en 2024. Toutefois, cela ne doit pas dissimuler les goulots d'étranglement que connaît le marché de

financement de l'accès à la propriété du logement excluant, ainsi, une frange aussi importante des ménages urbains (aux alentours de 25%) de toute forme de crédits. Certains de ces goulots tiennent aux demandeurs de crédits, tandis que d'autres sont, plutôt, liés à l'offre de ces crédits.

Face à ces contraintes, la recherche de solutions appropriées touchant l'écosystème de financement de l'accès à la propriété s'avère, plus que jamais, d'une importance cruciale.

1. Mécanismes du financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc

Depuis toujours, Les pouvoirs publics ont mis la question du financement au cœur des programme de logement qui se sont succédés depuis le début du siècle et même bien avant. En effet, sans l'existence d'une demande solvable, ni les promoteurs immobiliers, ni les établissements de crédit ne peuvent s'engager dans la réalisation de projets de construction, ni dans l'octroi de crédits hypothécaires. A ce titre, des efforts ont été déployés aussi bien par le secteur privé, notamment, les banques et les promoteurs immobiliers que par l'Etat en vue de permettre aux ménages relevant des différentes classes sociales d'accéder à la propriété de leurs logements.

1.1. Le financement bancaire de l'accès à la propriété du logement

Tout d'abord, il est à noter que "*selon la théorie postkeynésienne, la circulation du capital dans l'économie productive fait intervenir trois acteurs : les banques, les entreprises et les salariés. Ajoutant, l'Etat de par son rôle structurant qu'il joue dans le secteur immobilier*". Partant de là, pour mieux décortiquer la problématique du financement de l'accès à la propriété, l'analyse doit porter sur ces quatre acteurs du marché de l'immobilier résidentiel que sont les banques (conventionnelles et participatives), les ménages, les promoteurs immobiliers ainsi que l'Etat.

a. Le marché primaire du financement de l'accès à la propriété.

Afin d'assurer le financement du logement au Maroc, les pouvoirs publics ont créé en 1968 une institution dédiée qu'est le Crédit Immobilier et hôtelier (CIH) en tant que banque spécialisée à l'instar d'autres banques dédiées chacune à un secteur d'activité économique. Afin de doter cette institution des ressources financières nécessaires pour l'accomplissement des missions qui lui sont dévolues, l'Etat se portait garant des emprunts que contracte la banque. Néanmoins, la donne allait changer vers la fin des années quatre-vingt-dix -début des années 2000 avec la réforme bancaire portant le décloisonnement de l'activité bancaire (banque universelle), la libéralisation des taux d'intérêt débiteurs et créditeurs et le désencadrement des crédits. Ainsi, d'autres banques se sont progressivement engagées dans le financement de l'accès à la propriété surtout avec la mise en place des différents mécanismes de solvabilisation des ménages (fonds de garantie, avantages fiscaux, etc). Dans le même ordre d'idées, et afin de booster la mobilisation de l'épargne et, en même temps, répondre aux besoins de financement d'une frange de la population marocaine, le système financier national a été enrichi par l'introduction des banques participatives avec tout l'impact que cela a induit en termes de consolidation de l'inclusion financière des ménages et de diversification des produits et services bancaires. Le tableau suivant récapitule l'évolution des encours des crédits bancaires durant la période 2000-2024.

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

Tableau 1 : l'évolution des encours des crédits bancaires durant la période 2000-2024.

Source : Rapports annuels Bank Al Maghrib. 2001-2024.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crédits immobiliers	**27,02**	**30,7**	**35,2**	**40,2**	**45,9**	**57,2**	**81,1**	**107,5**	**152,8**	**172,3**	**188,1**	**207,2**	**220,0**	**230,5**	**236,8**	**240,9**	**246,9**	**257,8**	**267,3**	**276,7**	**284,2**	**292,7**	**300,0**	**302,9**	310, 9
Crédits à l'habitat		30,1	32,6	37,6	43,4	52,6	66,5	85,0	97,7	109,8	123,9	137,1	150,5	160,1	170,1	179,4	188,7	195,9	207,0	214,9	222,3	232,8	239,3	244,1	248,1
Variations annuelles			8%	15%	15%	21%	26%	28%	15%	12%	13%	11%	10%	6%	6%	5%	5%	4%	6%	4%	3%	5%	3%	2%	2%
Dont: Financement participatif à l'habitat																		1,6	4,1	7,8	11,3	15,9	18,9	21,6	24,9
Variations annuelles																			157 %	91%	45%	41%	19%	14%	15%
Crédits aux promoteurs immobiliers (1)		0,5	1,4	1,6	2,2	4,0	6,3	35,0	55,5	63,2	63,9	68,2	68,1	68,5	64,7	58,1	55,5	60,1	58,4	59,8	60,0	55,9	54,9	53,2	57,8
Variations annuelles			192%	14%	38%	82%	58%	456%	59%	14%	1%	7%	0%	1%	-6%	-10%	-4%	8%	-3%	2%	0%	-7%	-2%	-3%	9%

- Calculs personnels

De la lecture du tableau ci-dessus, il s'avère que les encours des crédits à l'habitat ne cessent d'augmenter d'une année à l'autre passant ainsi de 30,1 MMdhs en 2001 à 244 MMdhs à fin 2023. Néanmoins, ces augmentations en valeurs absolue ne doivent pas dissimuler l'évolution des taux de variation de ces

encours. En effet, depuis 2001 jusqu'à 2012, ces taux ont affiché des augmentations à deux chiffres avec un pic de 28% en 2007, puis une baisse continue jusqu'à 2% en 2023.

Par ailleurs, il est à noter que les encours des crédits à l'habitat distribués par les banques participatives ont connu eux aussi la même tendance baissière mais qui reste à des taux de variation à deux chiffres.

Cette situation nous pousse, ainsi, à nous poser la question sur les facteurs qui sous-tendent ces évolutions.

Enfin, pour ce qui est des encours des crédits aux promoteurs immobiliers ou préfinancement, en valeur absolue, ils ont connu eux aussi une augmentation durant la période de l'étude. En revanche, l'examen des taux de variations annuelles montre une augmentation durant les premières années avec un pic en 2007 avec 453%, suivie d'une baisse tendancielle allant même jusqu'à des variations négatives (-10% en 2015) et ce malgré le lancement en 2010 par l'Etat, du programme de logement de 250000 dhs et dont la réalisation a connu une grande mobilisation de la part des promoteurs immobiliers. Cela suppose que les promoteurs immobiliers disposent de ressources financières leur permettant de préfinancer de leurs projets de construction de logements sociaux, ou qu'ils recourent au financement direct sur le marché sans avoir besoin des concours bancaires. Rapportés aux crédits à l'économie, les encours des crédits à l'habitat restent relativement modestes oscillant entre 14,25 % en 2001 et 23,86 en 2023.

Quant au nombre des bénéficiaires des crédits hypothécaires, il a connu une tendance baissière en chutant de 81463 en 2014 à 60 546 en 2024. Avec un encours annuel moyen de 28.147 Mdhs.

La ventilation des crédits accordés durant cette période selon la nature du taux d'intérêt fait ressortir une préférence des débiteurs pour les crédits hypothécaires assortis de taux fixes plutôt qu'à ceux à taux variables. En effet, la part des crédits hypothécaire à taux fixe est passée de 84% en 2014 à 93% en 2024. En revanche, la part des crédits hypothécaires à taux variable a en passant de 16% à 7% baissé durant la même période.

Afin d'inciter les banques à s'impliquer davantage dans le financement de l'accès à la propriété sans se soucier des fonds propres à mobiliser conformément aux règles prudentielles, les pouvoirs publics ont mis en place des mécanismes aux pourvoyeurs de fonds de mobiliser les créances hypothécaires dont elles disposent et ce à travers les opérations de titrisation ainsi que celles des obligations sécurisées hypothécaires.

b. **Marché secondaire du financement de l'accès au logement**

➢ **Titrisation des créances hypothécaires**

Introduite pour la première fois dans le paysage financier marocain en 1999, la titrisation hypothécaire peut être définie comme une technique d'ingénierie financière qui permet à un établissement de crédit disposant de créances hypothécaires d'en céder un paquet à une entité ad hoc, en l'occurrence, le Fonds de Placement Collectif en Titrisation (FPCT, homologue du Fonds Commun de Créances français et du trust américain) qui, pour financer cette acquisition ,procède à l'émission auprès des investisseurs, de parts et, le cas échéant, d'obligations assises sur ces prêts.

La titrisation présente des avantages tant pour les établissements initiateurs en termes de d'amélioration de leur capacité d'octroi des crédits, de rentabilité de leurs fonds propres et

de gestion des risques de crédit, de taux et de liquidité, que pour les investisseurs en termes de sécurité, de rentabilité et de liquidité des titres souscrits.

- **Bilan en matière de mobilisation de l'épargne**

Depuis l'introduction de la titrisation dans le paysage financier marocain jusqu'à fin 2024, son cadre juridique, réglementaire et fiscal ainsi que celui des établissements de crédit ont subi une série d'amendements pour qu'elle soit au diapason des standards internationaux.
Toutefois, malgré ces efforts, seuls quelques établissements de crédit, organismes publics ou même des entreprises privées qui ont eu recours à ce mécanisme de refinancement malgré les vertus reconnues à cette technique d'ingénierie financière pour les différentes parties prenantes. De même, aucun promoteur immobilier public, semi public ni privé n'a eu recours à cette technique de financement. Le recours aux concours bancaires, voire même aux emprunts obligataires ou l'émission de TCN reste la règle.
Concernant les seules créances hypothécaires, relatives à l'acquisition, la construction ou la rénovation de logement, seules huit (8) opérations qui ont été lancées par trois banques portant sur un montant qui ne dépasse pas 3% (contre 80% aux Etats Unis : berceau de la titrisation) de l'encours de crédit à l'habitat qui s'élève en cette date à 244 MMdhs.

- **Contraintes de réussite.**

Cette question sera largement abordée dans un prochain article qui, tout en mettant en relief, le succès timide de la titrisation, en général, et des créances hypothécaires, en particulier, tentera les facteurs explicatifs. De même, il proposera des mesures adaptées au contexte économique marocain, susceptible de donner un coup de fouet à cette technique de refinancement qui a fait preuve sous d'autres cieux.
Pour l'instant, il y a lieu de signaler que globalement les obstacles qui se dressent devant le développement de la titrisation au Maroc peuvent être résumés ainsi :

- Marché primaire de crédit à l'accès à la propriété du logement restreint ;
- Concurrence bancaire oligopolistique ;
- Abondance des dépôts à vue non rémunérés ;
- Complexité et coût élevé du montage des opérations de titrisation ;
- Non familiarisation des acteurs économiques avec la technique et leur préférence pour les emprunts bancaires et/ou obligataires.

- **Obligations sécurisées hypothécaires :**

✓ **Objet**

Ces obligations sont émises, exclusivement, par les établissements émetteurs tels que définis par la loi 94-12 les régissant, disposant des créances représentant des crédits au logement. Cette émission est soumise à l'autorisation préalable de Bank Al Maghrib.

✓ **Objectifs escomptés**

L'émission d'obligations sécurisées hypothécaires procure, tel qu'il ressort de la note de présentation du projet de loi y afférent, des avantages aussi bien à l'émetteur qu'au souscripteur de ces titres financiers.

- **Pour l'émetteur**, en l'occurrence, les banques, les obligations sécurisées permettent :

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

1. Une mobilisation des ressources financières longues et à des coûts plus avantageux que ceux des titres des dettes non garanties et, même, de ceux de la titrisation permettant de financer le logement ;
2. Une gestion actif/passif du bilan ;

- **Pour les investisseurs institutionnels** :

Les obligations sécurisées hypothécaires offrent une opportunité pour les investisseurs institutionnels de diversifier leur portefeuille de placement en leur proposant des titres sécurisés à long terme.

En attendant le lancement d'opération d'émission d'obligations sécurisées hypothécaires, il est à noter qu'au Canada, "*Les émissions et les transactions de titres hypothécaires LNH ont connu des débuts plutôt lents jusqu'à ce que le gouvernement fédéral mette sur pied en 2001 le programme d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) visant à stimuler le recours à la titrisation par les institutions financières, à faciliter la commercialisation des titres et à réduire les coûts de financement des institutions financières [10]". …..Alors que les prêts titrisés formaient 12,6 % de la masse des créances hypothécaires en circulation en 2000, ils en représentaient 57,3 % en 2013 [SCHL, 2003, 2014. …….La forte demande financière pour les hypothèques titrisées a également eu l'effet escompté d'encourager les institutions à prêter davantage.».*

En plus des banques et les institutions de micro finance, il existe d'autres formules dont certaines sont formelles dont notamment les institutions de microcrédit de micro-crédits

1.2. Les institutions de micro crédit :

Considérées comme étant l'un des piliers fondamentaux d'inclusion financière des personnes à revenus limités, les institutions de micro finances (société anonyme ou associations), peuvent, également, jouer un rôle important dans la solvabilisation de cette classe de la population désireuse d'accéder à la propriété de leur logement ou d'améliorer leurs conditions d'habitation.

✓ **Cadre légal**

Au Maroc, l'activité de micro finance est régie par la l**oi n° 50-20.** Selon l'article 1er de cette loi, les micro crédits peuvent être accordés aux personnes à revenus faibles en vue :

- D'acquérir, de construire ou d'améliorer leur logement ;
- De doter leurs foyers d'installation électrique ou d'assurer leur alimentation en eau potable.

A cette fin, le montant maximum est fixé à 100.000 dhs contre 50.000 dhs auparavant. Cela constitue, certes pour cette frange de la population, une source importante de financement d'accès à la propriété de logement mais à quelles conditions de taux, durée et de quotité ?

A fin 2024, les encours de micro-crédits ont totalisé un brut de 9,5 milliards de dirhams. Près de 99% des crédits sont distribués par les 5 plus grandes associations et 96% par les 3 premières institutions de microfinance. Les crédits sont essentiellement destinés à la micro-entreprise (88%) suivi de l'habitat social à (11%).

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

D'autres sources de financement privé de l'accès à la propriété existent. Certaines d'entre elles sont formelles comme les coopératives d'habitation, d'autres informelles, en l'occurrence, les associations rotatives appelées également Tontines.

2. Appui de l'Etat à la solvabilisation des ménages

Afin d'encourager les banques à s'impliquer davantage dans l'octroi des crédits d'accès à la propriété, plusieurs mesures ont été entreprises. Certaines sont d'ordre juridique et réglementaire, d'autres d'ordre financier et fiscal.

2.1. Mesures juridiques et réglementaires régissant l'épargne logement

Afin de mettre en place un mécanisme permettant d'une part, de mobiliser l'épargne vers le secteur financier et d'autre part, d'inciter les futurs accédant à la propriété à constituer un apport propre leur permettant des crédits logement à des conditions avantageuses, les pouvoirs publics ont mis en place, dans un premier temps, un cadre fiscal régissant l'épargne logement. Par la suite, les autres volets ont été précisés par un arrêté du Ministre des Finances

Défini comme étant un " *contrat souscrit par une personne physique, désigné ci-après « souscripteur », auprès d'une banque, en vertu duquel le souscripteur s'engage à procéder à des versements réguliers rémunérés pendant l'épargne. Cette épargne ouvre droit à un prêt de ladite banque pour le financement de l'acquisition ou la construction d'un logement* ».

Les intérêts servis au titulaire d'un plan d'épargne logement sont exonérés de l'impôt sur le revenu à condition que :

- les sommes investies dans ledit plan soient destinées à l'acquisition ou la construction d'un logement à usage d'habitation principale ;
- le montant des versements et des intérêts y afférents soient intégralement conservés dans ledit plan pour une période égale au moins à trois (3) ans à compter de la date de l'ouverture dudit plan ;
- Le dépôt initial ne peut être inférieur à cinq cent dirhams (500 dhs). Quant au montant des versements effectués par le contribuable dans ledit plan, il est plafonné à quatre cent mille (400.000) dirhams.

Au terme de la période d'épargne, le souscripteur d'un PEL pourra bénéficier auprès de sa banque d'un prêt logement d'un montant équivalent à trois fois le montant de l'épargne constituée augmentée des intérêts. Le taux d'intérêt appliqué doit être inférieur d'au moins de 50 points de base par rapport au taux appliqués aux prêts similaires.

En cas de non-respect des conditions précitées, le plan est clos et les revenus générés par ledit plan sont imposables dans les conditions de droit commun.

Quant au bilan de mise en œuvre de ce mécanisme de mobilisation de l'épargne, à la date du 30 novembre 2013 on compte 3737 souscripteurs pour un montant de 33,78 Millions dhs. Au terme de cette section, il s'avère nécessaire que tant l'Etat que les banques doivent déployer un effort de communication autour de ce mécanisme de mobilisation de l'épargne et de facilitation de l'accès des souscripteurs à ces plans d'épargne aux crédits d'accession à la propriété de logement. Cet effort permettra d'atteindre un double objectif celui d'éducation et d'inclusion financières

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

2.2. Soutien financier et fiscal public aux ménages

a) Soutien financier aux primoaccédants à la propriété

Afin d'aider les ménages surtout à revenu modeste d'accéder aux crédits d'accès à la propriété, les pouvoirs publics ont institué au profit de cette frange de la population plusieurs mécanismes d'aide et d'appui à travers, entre autres, des bonifications d'intérêt, une avance remboursable non productive d'intérêt, des mécanismes de garantie et, enfin, une aide frontale au profit des acquéreurs de logements destinés à l'habitation principale.

➢ Pour ce qui est du **système des ristournes d'intérêt,** elles ont été instituées par le décret Royal du 17 décembre 1968 et des textes pris pour son application. Ce système est composé de deux régimes : régime général (RG) et régime spécial(HBM) en plus des ristournes d'intérêt instituées au profit de l'habitat rural(HAB RUR) d'une part, et des ressortissants Marocains à l'Etranger (MRE), de l'autre.

L'éligibilité à ces bonifications dépendait d'un certain nombre de conditions dont certaines concernent le demandeur de crédit et d'autres, le logement lui-même, objet de crédit.

Régimes des ristournes/ conditions d'éligibilité	**Habitat Bon Marché**	**Régime Général**	**RME**
Logements et revenus éligibles	- Logements neufs destinés à l'habitation personnelle ; - Superficie <100 m^2 - VIT< 200.000 dh (30.000 dh pour le terrain) - revenu mensuel <3600 dh.	- Logements neufs destinés à l'habitation personnelle ou à la location ; - VIT< 350 .000 dh (dont 50.000 pour le terrain) ; - Superficie <150 m^2.	Ne pas être propriétaire de logement dans la commune ou préfecture dans lesquelles ils se proposent de construire ou acquérir ce logement - Apport personnel en devise d'au moins 25% du coût de logement, y compris le terrain
Montant ristournes	- 6 points versés par l'Etat pour toute la durée du prêt.	- 2 points versés par l'Etat pour toute la durée du prêt.	-En fonction des montants des crédits attribués aux bénéficiaires sans dépasser 6% -engagement de rembourser les échéances du prêt consenti par des transferts en devises au profit de l'établissement de crédit prêteur.
Durée du prêt	- jusqu'à 25 ans.	- jusqu'à 15 ans.	
Avantages fiscaux	- Déduction du revenu soumis à l'IR, des remboursements en principal et intérêts des prêts d'acquisition du logement social; - Exonération de la taxe sur les opérations de construction; - des droits d'enregistrement de 1,25% au lieu de 2,5 % sur l'acte de la première vente.	- Exonération de la T.V.A sur les intérêts.	

Enfin, il est à signaler que suite à la décrue affichée par les taux d'intérêt sur les prêts au logement, les pouvoirs publics ont procédé, dans un premier temps, à la baisse du taux de la ristourne de 6% à 3,5%, puis à la suppression de ces ristournes et leur remplacement par les fonds de garantie (infra).

Par ailleurs, il est à noter que l'éligibilité à la gestion et au bénéfice des ristournes susmentionnées étaient conditionnés par plusieurs prérequis.

Quant à l'octroi de prêts ristournés, la banque concernée était soumise à un agrément préalable de la part du Ministère chargé des Finances. En effet, depuis près d'une trentaine d'années, l'octroi de prêts bonifiés était quasi-exclusivement, du ressort du Crédit Immobilier et Hôtelier (CIH), et accessoirement de la Banque Centrale Populaire (BCP) ainsi que de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (CNCA) pour le milieu rural.

Toutefois, cette situation a constitué un écueil devant l'adhésion des autres établissements de crédit au financement de l'habitat. En conséquence, il était très difficile, voire même impossible, pour ces établissements non agréés d'accorder des crédits hors du cadre du décret de 1968 aux mêmes conditions que celles pratiquées par le CIH, la BCP et la CNCA et, surtout, dans le cadre du régime spécial.

Ceci étant, pour mettre un terme à cette distorsion dans la concurrence bancaire pour l'octroi des prêts à l'habitat et, partant, inciter les établissements de crédit (banques et sociétés de financement agréées) à s'impliquer davantage dans le financement du logement social, les pouvoirs publics ont procédé à la généralisation de la possibilité d'octroi de prêts dans le cadre du décret de 1968 à l'ensemble de ces établissements de crédit sous réserve de la satisfaction de certaines conditions. Toutefois, cette initiative n'a eu que de faible écho auprès des établissements de crédit. En effet, parmi ces derniers, trois qui ont demandé l'agrément, tandis que seule la BCP qui a fait usage de celui-ci.

Ceci tient à des problèmes d'ordre pratique, en ce sens, que si la deuxième condition afférente aux moyens humains et matériels s'avère réalisable, en revanche, la première s'avère contraignante et difficile à atteindre, surtout, pour les établissements de crédit ne disposant que d'une expérience timide en matière de financement de logement notamment social à l'inverse d'autres établissements tels que le CIH et la BCP spécialisés ou opérant pendant longtemps dans ce domaine.

Enfin, il est à noter qu'en plus des deux régimes susmentionnés, les pouvoirs publics avaient institué des ristournes d'intérêt sur les crédits servis par la CNCA au profit de l'habitat rural. Durant la période allant de 1990 jusqu'à 2007, le total des ristournes déboursées s'élève à 4 920 685 Millions dhs . Ventilé par régime, le HBM s'est accaparé de 66% des montants versés, suivi du régime Général, avec 25%, l'Habitat rural avec 5% et les MRE avec 4%..

Par ailleurs, il est à noter durant la période susmentionnée, les montants annuels des ristournes versées tout régime confondu sont passés de 177 Millions dhs à 500 Millions dhs en 2007. Cela tient, surtout, aux différents programmes de logement social lancés il s'agit du programme national de 200000 logements lancé en 1995, des programmes lancés dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000 en 2003 tel que modifié et complété (infra) instituant des exonérations fiscales totales au profit des programmes de construction de 2500 logements sociaux en 5 ans. Ces dispositifs ont permis de booster la

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

production de logement social et dont la mise en vente a doublé le montant des ristournes déboursées.

Compte tenu des charges de plus en plus importantes que doit supporter le budget général de l'Etat surtout avec l'arrivée sur le marché de la production induite par les projets conventionnés dans le cadre de l'article 19 d'une part, et, d'autre part, de la détente des taux d'intérêt sur les prêts au logement, les pouvoirs publics ont décidé d'abandonner le système des ristournes d'intérêt et son remplacement par des fonds de garantie.

➢ **L'avance étatique à taux zéro**

Instituée par l'article 25 de la loi de finances pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2000, cette avance vise à faciliter aux fonctionnaires de l'Etat et aux agents la construction ou l'acquisition de leur logement. Le dispositif de cette avance est décrit dans ce qui suit :

- **Bénéficiaires :** fonctionnaires de l'Etat et agent ayant une ancienneté supérieure à l'égale à sept (7) ans et qui remplissent les conditions suivantes ;
    - Ne pas être propriétaire d'un logement à quelque titre que ce soit ;
    - Disposer d'un revenu total net d'impôt n'excédant pas 43.000 dhs par an.
- **Immeubles éligibles** :
    - Logement social (200.000 dhs, 100 m^2) et faisant partie de projets agréés par un comité d'agrément ;
    - Lots de terrains destinés à la construction de logement social sus-indiqué.
- **Montant de l'avance et son remboursement**
    - **Montant** : fixé au départ à 20.000 dhs, le montant de cette avance a été porté par l'article 16 quater de la loi de finances 2001 à 25.000 dhs ;
    - **taux d'intérêt** : cette avance est non productive d'intérêt ;
    - **Durée de remboursement** : à partir de la 4ème année suivant son déblocage et s'étale sur toute la durée du prêt bancaire ;
    - **garanties** : les mêmes que celles constituées au profit de l'établissement de crédit. En plus, il est exigé la souscription d'une assurance décès.

Enfin, il est à noter que les avances sont accordées dans la limite de l'enveloppe budgétaire prévue à cet effet annuellement par la loi de finances.

Ainsi, depuis sa mise en place jusqu'à fin 2007, cette avance a profité à 11.400 personnes. Pour les mêmes raisons presque concernant la suppression des ristournes d'intérêt à savoir surtout l'allègement de la condition relative à l'apport personnel, les pouvoirs publics avaient supprimé cette avance à partir du 1er janvier 2004.

➢ **Fonds de garantie multiformes**

Dans le cadre du processus du désengagement progressif de l'Etat de l'aide aux ménages à revenus moyens et modestes et afin de donner une nouvelle impulsion au secteur de l'habitat, les pouvoirs publics ont créé, à compter de l'année 2004, quatre fonds de garantie des prêts bancaires pour l'accès à la propriété. Il s'agit respectivement du **FOGARIM**, du **FOGALOGE**, du **FOGALEF** et d'**ADL SAKANE.**

Le dispositif de chacun de ces fonds est décrit dans le tableau suivant :

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

Fonds de garantie	FOGARIM	FOGALOG	FOGALEF	ADL Iskane
Personnes éligibles	- Nationalité marocaine ; - Exerçant une activité génératrice de revenu ; - ne pas être fonctionnaire dans le secteur public ou employé du secteur privé affilié à la CNSS. - ne pas être propriétaire d'un logement dans la wilaya ou la province où il envisage d'acquérir le logement objet du financement.	- Nationalité marocaine ; - Exerçant dans le secteur public, ou dans le secteur privé affiliées à la CNSS ou exerçant pour leur propre compte et les MRE ; - Ne pas posséder de logement dans la wilaya ou la province où se situe le logement à acquérir ou à construire ; - Ne pas avoir bénéficié auparavant d'un prêt au logement garanti par un fonds étatique ou de la ristourne d'intérêt de l'Etat.	- Ne pas être propriétaire de logement individuel à usage d'habitation ; - Être adhérent à la Fondation Mohammed VI de Promotion des Œuvres Sociales de l'Education-Formation.	- Etre adhérent de la Fondation ; - Etre primo-accédant à la propriété de sa résidence principale (les propriétaires de logement dans l'indivision sont éligibles) ; - Etre en possession d'un accord valide de la Fondation pour l'intervention du produit.
Logements éligibles	- Situé dans la wilaya ou la province où il exerce son activité - réservé à son habitation à usage personnel principale ; - terrain à acquérir ou à construire acquis dans le cadre du programme VSB ou HMR	- Logements ou terrains possédant un titre foncier en situation saine et régulière	- Logement principal ou de terrain et/ou sa construction pour y édifier le logement principal	- Acquisition du logement ; - Acquisition du terrain et sa construction ; - Construction du logement sur un terrain non financé dans le cadre du produit.
Durée de prêts			-25 ans (crédit plafonné à 300.000 DH ; - 15 ans (crédit plafonné à 200000 DH)	- - prêt type A : 10 ans ; - - prêt type B : 20 ans
Mensualité maximale	1.750 DH TTC d'une manière générale. - 1.000 DH TTC en ce qui concerne les bénéficiaires du programme «VSB» ; - Logements ou terrains possédant un titre foncier en situation saine et régulière		ne pas dépasser 45% du salaire net allocations familiales non comprises.	
Quotité de garantie	70% du principal du financement, pour les bénéficiaires hors programmes «VSB» et «HMR». - 80% du principal du financement, pour les bénéficiaires dans le cadre des programmes «VSB» et «HMR».	Jusqu'à 100% du montant du crédit	- 100% du crédit conventionné en principal, augmentés des intérêts et, le cas échéant, des intérêts de retard ; - crédit plafonné à 300.000 DH . **Ristourne d'intérêt 2 points ;** - Crédit plafonné à 200.000 à partir de janvier 2025 (à taux zéro) - financement participatif **«Mourabaha.** d'une aide forfaitaire de 40.000 DH.4 **NB :** les trois types de prêts ne sont pas cumulables.	• **Prêt type A** - 120.000 DH - Prise en charge totale des intérêts • **Prêt type B** - 180.000 DH ; - Ristourne d'intérêt 2%. **NB :** les deux types de prêts sont cumulables.

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

Réalisations des fonds de garantie :

Depuis leur création jusqu'à fin 2024, ces fonds ont garanti prêts d'accès à la propriété au profit de 455 918 bénéficiaires. Ces derniers se répartissent entre le Fogarim, 226.597 (49,7%), le FOGALOG 80.197 (17,6%), le FOGALEF 148500 (32,6%) dont 42500 dans le cadre du programme Imtilak et 624 (0,1%)pour ADL Iskane.

Quoique positifs, ces résultats suscitent pour autant des remarques :

- contrairement au FOGALEF qui accorde aussi bien des aides financières ou des ristournes en plus de la garantie du risque de crédit, le FOGARIM n'accorde aucune subvention de quelque nature que ce soit aux bénéficiaires de la garantie ; subvention qui sera socialement plus justifiée que dans le cas du FOGALEF ;
- le FOGARIM ne fait que faciliter aux ménages cibles l'accès aux crédits bancaires, en ce sens que l'établissement de crédit n'est pas astreint à pratiquer un taux d'intérêt préférentiel à l'instar du FOGALEF. De plus, en cas de défaut de paiement, l'établissement de crédit procède à la réalisation de l'hypothèque et, in fine, à l'expulsion du ménage concerné avec toutes les conséquences induites, surtout, au plan social.

En plus, la qualification de ce fonds de fonds de garantie ne protège pas le bénéficiaire du crédit « garanti » contre la survenance d'événements (comme la perte d'emploi ou le retournement de la situation économique, etc) l'acculant à cesser le remboursement de ses échéances avec toutes les conséquences induites, notamment, la réalisation de l'hypothèque. Bref, cette appellation mérite d'être adaptée avec les missions dévolues à ce fonds.

Par ailleurs, il est à noter que si le fonds « Damane Assakane » (FOGARIM et FOGALOGE) apporte l'avantage de toucher une population plus importante, il risque, toutefois, de pécher par la charge qu'il fait supporter pour les ménages, surtout, ceux à revenu modeste.

En fait, dans un contexte marqué par la volonté politique visant à éradiquer et, notamment, à prévenir la prolifération des différentes formes d'habitat insalubre, il semble plus judicieux d'imposer aux entreprises privées de consacrer une part de leur masse salariale par exemple 1% en vue de contribuer à la capitalisation du fonds de garantie susmentionné, voire même à l'allègement de la charge financière qui pèse sur ces ménages. Cette proposition est d'autant plus justifiée que la loi de finances pour l'année 2008 a, d'une part, baissé le taux de l'impôt sur les sociétés de 35% à 30% et, d'autre part, supprimé la dotation de 3% du bénéfice fiscal après report fiscal et avant impôt destiné au logement des salariés de l'entreprise à titre d'habitation principale.

Ceci étant, afin de donner un nouvel élan à l'accès des ménages à la propriété et lutter contre toute forme d'exclusion et de pauvreté dont l'habitat insalubre constitue une des illustrations majeures, les pouvoirs publics ont mis en place depuis le début de l'année 2024, un dispositif d'aide visant à améliorer la solvabilité des ménages primo-accédants à la propriété de leur résidence principale.

- **Nouveau programme d'aide au logement**

Lancé en janvier 2024 avec un budget annuel de 9 MMDH, ce programme vise à soutenir 330.000 familles entre 2024 et 2026, soit environ 110.000 familles par an.

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

✓ **Montants de l'aide**

Les montants de l'aide directe sont répartis comme suit :

- 70.000 Dh pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente > 300.000 Dh TTC et ≤ 700.000 Dh TTC ;
- 100.000 Dh pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente ≤ 300.000 Dh TTC

✓ **Conditions d'éligibilité**

- Être de Nationalité marocaine ;
- Ne doit avoir bénéficié d'aucun avantage accordé par l'Etat en matière de logement et ne pas être propriétaire, à la date de l'acquisition, d'un bien immobilier destiné au logement ;
- Le compromis de vente doit être passé par devant le notaire et le logement doit disposer d'un permis d'habiter dater du 01 janvier 2023 ; et comporter au minimum deux (2) pièces et faire l'objet d'une 1ère vente.
- Le contrat de vente définitif doit être passé par devant notaire après l'octroi du montant de l'aide, et doit indiquer l'engagement de l'acquéreur à :
  - Affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de Cinq (5) années à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif ;
  - Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou deuxième rang en garantie de la restitution de l'aide accordée en cas de manquement à l'engagement précité

✓ **Durée** : 5 ans (2024-2028)

Depuis le lancement de ce programme jusqu'à fin décembre 2024, le nombre de demandes d'aide directe au logement a atteint 110. 000demandes. Toutefois, seules 35000 demandes, soit 32% qui ont été satisfaites. Parmi ces dernières, 37% ont bénéficié de l'aide de 100.000DH contre 63% qui bénéficié de celle de 70.000. Enfin, il est à noter que 26% des bénéficiaires sont des marocains résidant à l'étranger (MRE).

b) L'appui public à l'offre de logement

Outres les mesures d'appui à la demande de logement, les pouvoirs publics ont entrepris d'autres mesures visant à assurer une offre de produit (lot/logement) abordable, notamment, pour les ménages à revenus limités. Parmi les mesures adoptées, il y a lieu de citer, entre autres, les budgets d'investissement alloués annuellement au secteur, les comptes spéciaux tels que Fonds Solidarité pour le soutien au logement, d'Habitat et Intégration Urbaine, la mobilisation du foncier public, les incitations fiscales, etc.

➢ **Le Fonds Solidarité pour le soutien au logement, d'Habitat et Intégration Urbaine.**

Créé en 2002 sous l'appellation « Fonds solidarité Habitat » en remplacement du Fonds Social de l'Habitat mis en place en 1984 en vue de contribuer au financement des opérations relatives aux projets d'habitat social et aux actions et programmes de résorption de l'habitat insalubre. L'appellation de ce compte d'affectation spéciale a dû être changée au fur et à mesure de l'élargissement de son objet à d'autres domaines. Ainsi, à partir de 2012, les activités du fonds ont été élargies aux actions d'intégration urbaine, on parle alors de Fonds Solidarité habitat et Intégration urbaine (FSHIU), et à partir de 2024, on l'appelle « Fonds Solidarité pour le soutien au logement, d'Habitat et Intégration Urbaine » en raison de sa contribution à l'aide au logement (supra).

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

Quant ressources de ce fonds, elles sont constituées des dotations du budget général de l'Etat, ainsi que des produits de la taxe spéciale sur le ciment à hauteur de 0,15 dirham sur le kilogramme de ciment vendu,et depuis 2013 et par l'institution d'un prélèvement sur la vente, sortie usine et à l'importation du rond à béton (à raison de 100dh/tonne)…….;
Quant aux emplois du fonds, elles se composent, entre autres, des dépenses afférentes aux contributions de l'Etat au titre des opérations d'habitat social, des actions et programmes de résorption de l'habitat insalubre y compris le programme du Sud ainsi que des dépenses afférentes à l'aide de l'Etat pour le soutien au logement.
Depuis sa mise en place en 2002 jusqu'à fin 2024, FSSLHIU a contribué au financement de différents programmes et projets d'un coût global de 135 836,742 Mdhs à hauteur de 51 480,890 Mdhs , soit 38 % au profit de 2 386 894 ménages.
Sans prétendre à l'exhaustivité, il est à noter que d'autres mécanismes publics et privés d'appui financier à l'accession à la propriété. Il s'agit du Budget Général de l'Etat, du Fonds Hassan II pour le Développement Economique et Social, des associations rotatives (Tontines), du financement collaboratif (crowdfunding), etc.
Outre les instruments financiers d'appui du financement de l'accès à la propriété, les pouvoirs publics ont mis en place d'autres mécanismes d'ordre, surtout, fiscal et foncier contribuer à l'abordabilité des logements, notamment, pour les ménages à revenus modestes.

- **Le soutien public fiscal et foncier**

Sur le plan fiscal, plusieurs programmes de logements sociaux ont bénéficié d'avantages fiscaux sois forme , soit de réductions fiscales comme ce fut le cas pour le programme des 200000 logements lancé en 1995 par le Roi Feu Hassan II, soit d'exonérations totales dans les cas des programmes lancés dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000 tel que modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de finances 2001, le programme des logements à faible valeur immobilière totale (VIT 140.000 dhs) lancé en 2008, et enfin, le programme du logement à 250.000 dhs lancé en 2010.
Sur le plan foncier, sur la période 2002-2011, l'Etat a mobilisé une assiette foncière de 9.400 hectares, puisée dans son domaine privé, soit 41,6% des cessions de terrains nus enregistrées. Cette assiette est répartie entre l'habitat social (83,2%) la promotion immobilière (13,6%), les projets de recasement des bidonvilles 2,5% et l'habitat économique 0,7%.
Dans le même ordre d'idées, il y a lieu de noter qu'une partie du foncier ainsi mobilisé a servi au lancement des villes nouvelles de Tamansourt près de Marrakech (1200 hectares, devra produire 60.000 Logements), Tamesna près de Rabat (860 hectares, 50.000 logements), Cherrafat près de Tanger (2000 hectares, devant accueillir 30 000 habitants), la ville nouvelle de Lakhyayta près de la ville de Casablanca (1300hectares, et devant accueillir 300 000 habitants) et la ville nouvelle de Tagadirt à proximité de la ville d'Agadir, (1100 hectares et devant accueillir 250 000 habitants).
Malgré les critiques adressées à ces villes nouvelles au plan de la qualité de l'infrastructure, de la disponibilité des équipements publics, des opportunités d'emploi, etc, celles-ci ont permis de remédier à la carence du foncier constructible et d'atténuer la pression sur les grandes villes sus mentionnées sous l'effet de la croissance démographique et de la

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

migration interne pour des raisons liées à la recherche d'emplois ou de poursuite des études, etc.

D'après ce passage en revue des différents mécanismes et circuits de financement de l'accès à la propriété, il ressort que ledit financement bénéficie d'une variété de formules dont certaines sont adoptées par le secteur public sous forme financier, fiscal et foncier visant, in fine, la solvabilisation de la demande de logement et d'autres, par le secteur privé à travers les établissements de crédit (banques conventionnelles et participatives, institutions de microfinance).

Néanmoins, en dépit de ce foisonnement des outils de financement de l'accès à la propriété, le recours à ces derniers ne dépasse pas les 15% laissant, ainsi, une large part de la population exclue des circuits de financement formel. Cette situation tient à plusieurs raisons dont certaines sont liées à la demande de crédit, tandis que d'autres sont afférentes à l'offre. Cela nécessite, bien évidemment, la mise en place de mesures appropriées en vue de remédier à ces différentes contraintes.

3. Ecueils au développement du financement de l'accès à la propriété et pistes de relance.

3.1. Contraintes et propositions de solutions liées à la demande de financement de l'accès à la propriété

a) Coût élevé du logement

L'une des variables clefs qui limitent la capacité des ménages à accéder à la propriété réside dans le prix d'acquisition de logement souvent disproportionnée par rapport à la capacité d'épargne des ménages, surtout, ceux à revenus modeste, voire même moyens. Cette situation tient à plusieurs facteurs dont les plus saillants concernent la rareté du foncier constructible, les règles d'urbanisme contraignante ainsi que la lourdeur de la fiscalité immobilière acculant les ménages sus mentionnés à recourir aux différentes formes d'habitat insalubre, voire même, à la cohabitation.

Limitons-nous ici au foncier qui constitue la composante majeure du coût du logement. Quant aux autres variables, elles seront largement développées dans un autre article qui sera incessamment publié.

Le problème du foncier tient, surtout, à :

- **La carence des réserves foncières immédiatement mobilisables et constructibles** sous l'effet de la non-immatriculation des terrains potentiellement constructible, du caractère facultatif de l'immatriculation et de la longueur et de la lenteur de ses procédures instituées par le dahir du 12 août 1913. Enfin, l'immatriculation se heurte aux règles d'immatriculation instituées, sous le protectorat espagnol, par le dahir du 1er juin 1914 instituant les titres khalifiens ;
- **La multiplicité des régimes juridiques fonciers**

A ce titre, on recense les terrains collectifs, les terrains Habous, les terrains appartenant au domaine privé de l'Etat, ceux du domaine public, les terrains communaux, les terrains Guich, ainsi que les terrains privés, etc. Parmi ces terrains, certains sont inaliénables tels que le cas des terrains Habous et guich, d'autres le sont mais sous des conditions restrictives comme c'est le cas des terrains collectifs.

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

D'autres facteurs, et non des moindres, expliquent la cherté du foncier constructible. Il s'agit de la lenteur des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, de la spéculation foncière et du surdimensionnement des équipements publics, de l'absence d'un système d'information foncière permettant d'échanger les données sur les terrains disponibles entre tous les intervenants et sur tout le territoire national, et enfin , du problème de financement des infrastructures hors site (eau, assainissement, électricité et voirie).

Afin de pallier ces contraintes, les mesures suivantes sont proposées :

- Instituer une taxe destinée au financement des équipements hors sites ;
- Mettre en place une agence foncière nationale chargée de la gestion dynamique de la réserve foncière à travers la constitution de réserve foncière destinée à approvisionner le marché, en temps nécessaire, du foncier nécessaire pour l'investissement immobilier et autre. Cela pourrait contribuer à la lutte contre le phénomène de la spéculation foncière et, partant, de la cherté du foncier constructible ;
- Faciliter les procédures d'immatriculation foncière et encourager les opérations d'immatriculation d'ensemble ;
- Révision des textes juridiques régissant certains statuts fonciers, notamment, ceux des terrains collectifs, Guich et Habous dans le sens de rendre leur mobilisation plus facile qu'actuellement

b) Coût élevé du crédit

Malgré l'importance des dépôts non rémunérés qui constituent près de 40% des ressources bancaires, d'une part, et des mécanismes de garantie et d'aide d'accession à la propriété, d'autre part, les taux d'intérêt débiteurs pratiqués par les établissements de crédit restent relativement élevés. En effet, depuis 2020 jusqu'à 2024, les taux d'intérêt sur les crédits à l'habitat variant entre 4 et 8% représentent 90% des crédits octroyés par les banques conventionnelles. Toutefois, la part des crédits dont les taux d'intérêt varient entre 4% et 6% est passée de 73% en 2020 à 79% en 2024.

Comme on l'a vu précédemment, soucieux de démocratiser l'accès au crédit d'accession à la propriété, les pouvoirs publics ont adopté plusieurs mécanismes en vue de solvabiliser les demandeurs de ces crédits et, partant, inciter aussi bien les établissements de crédit que les promoteurs immobiliers à s'impliquer davantage respectivement dans l'octroi des crédits hypothécaires et dans la production de logement.

Ceci étant, afin de soulager les budgets des accédants à la propriété, il est proposé que les montants des aides au logement soient modulés en fonction du niveau de revenus des bénéficiaires de ces aides, mais aussi en fonction de l'emplacement géographique du bien immobilier objet de l'aide

En fait, la faiblesse des revenus des accédants à la propriété tient à plusieurs facteurs, entre autres, l'aggravation du taux de chômage, surtout, en milieu urbain sous l'effet conjoint de la volatilité des taux de croissance économiques et des taux inflation.

En ce qui concerne le chômage, il constitue l'une des contraintes de taille qui affecte la solvabilité des accédants à la propriété. Passant de 13,7 en 2010 à 16,9% en 2024, Ce phénomène ne cessait de s'aggraver, surtout, en milieu urbain où les besoins en logement sont plus pressants, acculant, ainsi, les nouveaux ménages et même ceux venus d'autres

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

horizons en quête de meilleures conditions de vie, à s'installer dans l'habitat insalubre (bidonvilles, habitat menaçant ruine, habitat), voire à cohabiter avec d'autres ménages avec tout le coût que cela induit pour l'Etat pour le traitement de ces différentes formes d'habitat insalubre et pour la réfection du pays urbain.

Cette tendance haussière des taux de chômage tient à plusieurs facteurs, dont, notamment, volatilité des taux de croissance annuelle de l'économie nationale. En effet, depuis 2010 jusqu'à 2024, ces taux ont affiché des variations en dents de scie avec un taux négatif de -7,2% enregistré en 2020 suivi d'un pic de 8,2% l'année d'après bas. Cela illustre bien la fragilité de l'économie nationale qui demeure à la merci de la pluviométrie et de la conjoncture internationale.

Afin de surpasser cette situation, l'Etat est interpellé en vue d'encourager les activités ou les secteurs d'activités à forte valeur ajoutée et indépendamment des conditions climatiques, surtout, avec les changements climatiques qui règnent ces dernières années.

A ce titre, " *l'accroissement des ressources destinées au secteur du logement dépendra en définitive de la capacité de l'économie à créer de la richesse et de l'emploi et à dégager durablement les ressources nécessaires pour le financement de l'urbanisation. L'accélération de la croissance économique est une condition essentielle pour envisager une solution durable au problème du logement*".

Une dernière variable et non des moindres qui érode le pouvoir d'achat des ménages est l'inflation. En effet, au Maroc, le taux d'inflation a connu une tendance haussière depuis 2019 en passant de 0,2 % en 2019 à 6,1% en 2023 avant de redescendre à 0,9 % une année après.

Les faibles taux d'inflation enregistrés durant les années 2019 et 2020 sont dues à la baisse de la demande et à l'augmentation des taux chômage, surtout, en milieu urbain. Cette situation s'explique par les faibles taux de croissance économiques, voire négatifs comme ce fût le cas en 2020 avec un taux de -7,19% en 2020.

Afin de pallier ces contraintes multidimensionnelles qui affectent le pouvoir d'achat des primo accédants à la propriété, il est proposé de créer un environnement favorable à l'investissement. La croissance économique ne se décrète pas, elle est construite sur la base de la confiance des opérateurs économiques nationaux et internationaux dans l'économie nationale.

3.2. Contraintes liées à l'offre de crédit pour l'accès à la propriété

En sus des contraintes liées aux demandeurs de crédits d'accès à la propriété, d'autres touchent à l'offre de ces crédits. A ce titre, il y a lieu de citer entre autres :

a) Carence de ressources financières de long terme

L'une des caractéristiques des crédits d'accès à la propriété, il y a la durée. En effet, celle-ci n'a cessé de s'allonger allant jusqu'à 25 à 30 ans en vue de capter une clientèle en quête de formules de financement dont les conditions de remboursement cadrent avec leurs revenus.

Au Maroc, un bref aperçu sur la structure des ressources des banques montre une prédominance des dépôts à vue au détriment des ressources à long terme, les mieux compatibles avec les maturités des crédits d'accès à la propriété. En effet, entre 2022 et 2024, les encours des dépôts à vue sont passés de 760,8 MMdhs à 906,5 MMdhs alors que

International Journal of Economics and Management Sciences
Volume 4, Issue 4 (2026), pp. 166-189
ISSN 2823-9350

durant la même période, ceux à terme ont chuté de 129,8 MMdhs à 119,8 MMdhs marquant, ainsi, la prédominance des ressources à court terme dans le passif des bilans bancaires.

Afin de remédier à cette situation et, par la même, limiter le risque de transformation des maturités en vue de financer l'accès à la propriété, plusieurs mesures ont été prises, entre autres, la mise en place du marché hypothécaire secondaire ou titrisation et tout récemment, l'adoption du cadre juridique régissant les obligations sécurisées (supra). Toutefois, a aujourd'hui, les résultats escomptés n'ont pas été atteints.

b) Risque de crédit

Appelé, également, risque de défaut de paiement ou risque de contrepartie, il correspond à l'incapacité d'un débiteur à faire face aux échéances de remboursement dues.

Au Maroc, la conjugaison des facteurs économiques et sociaux sus mentionnés chômage, inflation, croissance économique fragile, etc, fait que les emprunteurs de crédit d'accès à la propriété ont de plus en plus du mal à honorer leurs engagements vis-à-vis des leurs créanciers. Cette situation ravive la frilosité des banques quant à l'octroi des prêts au logement, surtout, pour les ménages à revenus modestes et/ou irréguliers et ce, en dépit des différents mécanismes de soutien tant de l'offre que de la demande de logement (avantages fiscaux, foncier public, aide financières, etc).

Cette frilosité n'a cessé de s'amplifier avec la mise en œuvre des règles prudentielles de Bâle III, mais et, surtout, avec l'augmentation d'année en année de la proportion des créances hypothécaires en souffrance. En effet, celle-ci est passée de 4,2% en 2012 à 8,3% en 2024 (9% en 2022).

c) L'absence de véritable concurrence entre les banques.

En 2024, les trois premières banques détiennent 63,5% contre 63,3% en 2023 des dépôts collectés alors que les cinq premières s'accaparent 78 % de ces dépôts contre 77,9% une année avant. Quant aux crédits octroyés, les trois premières banques ont accordé 60,4 % desdits crédits contre 60,1% en 2023 tandis que les cinq grandes ont accordé 77,1% du total de ces crédits contre 77,4% en 2023.

De même, plusieurs études menées sur la concurrence dans les secteurs bancaires des pays de la zone MENA ont conclu à la prédominance de la forme de concurrence monopolistique

Par ailleurs, il est à noter que « *la concurrence au sein du système bancaire marocain tarde encore à produire des résultats perceptibles de véritables changements. En outre, la banque marocaine développe rarement de nouveaux métiers adaptés à la demande exprimée ou potentielle de sa clientèle* ».

Cette situation est compréhensible si on jette un coup d'œil sur l'évolution du secteur bancaire marocain. En effet, ce dernier est marqué par la stabilité de sa structure depuis près d'une décennie, en ce sens, que durant cette période et même au-delà, aucune banque n'a été agréée à s'installer au Maroc exceptées les cinq banques participatives qui ont été agréées en 2017.

Certes, cette situation peut être justifiée par le souci des autorités monétaires d'assurer la stabilité financière de l'économie nationale, mais elle pèche par la situation de rente dont profitent les banques avec toutes les conséquences négatives sur l'investissement et la croissance économique de façon générale. Certes, " *La banque marocaine est actuellement*

performante dans la création d'une activité bancaire dans de nombreux pays d'Afrique sub-sahariennes, mais elle est loin d'avoir la taille critique susceptible de lui permettre de supporter la concurrence que pourraient lui faire les banques étrangères qui s'installeraient au Maroc".

Afin de remédier à cette situation nuisible pour l'économie nationale, il est proposé que les autorités monétaires facilitaient l'implantation d'autres établissements de crédit susceptibles d'atténuer la situation d'oligopole que connait le secteur bancaire national et de susciter une réelle concurrence en matière de collecte de l'épargne et d'allocation des ressources sans pour autant porter atteinte à la stabilité financière.

d) **La concurrence d'autres produits de placement « effet d'éviction » :**

En fait, la part de la dette publique dans les bilans des banques occasionne une ponction sur les ressources financières internes empêchant, ainsi, leur réallocation à l'investissement dans les secteurs économiques dont celui de l'accès à la propriété.

Ainsi, les emplois bancaires en portefeuille de Bons de Trésor n'a cessé d'augmenter passant de 77 MMdhs en 2002 à 287 MMdhs en 2024. Toutefois, durant cette période, l a part du portefeuille du Bons de Trésor dans le portefeuille titre des banque a diminué passant ainsi de 74% à 57%.

Par rapport à l'évolution des encours des crédits à l'habitat, ces derniers ont affiché des taux de variations faibles en comparaison avec ceux enregistrés des bons de trésor. Cela montre clairement l'engouement des banques pour les placements en titres dont les bons de trésor, plutôt que d'accorder davantage de crédits d'accès à la propriété.

Afin de lever cette contrainte, il est proposé, d'une part, que le trésor soit financé sur le marché financier international, et d'autre part, que les banques soient obligées d'affecter une part de leurs dépôts au financement de l'accès à la propriété du logement situés dans les lieux de leur implantation et, le cas échéant, sur le territoire national. En effet, l'une des raisons qui fondent la légitimité des banques se matérialise dans le financement de l'économie réelle c'est à dire de l'investissement productif en tant que pilier de la croissance économique et de la création d'emplois.

e) Procédures judiciaires inadaptées.

Une autre contrainte et non des moindres est la lenteur des procédures judiciaires en cas de défaillance de l'emprunteur ce qui va l'encontre de la rapidité exigée par l'activité économique. A ce titre « *il est primordial que la mise à niveau de l'appareil judiciaire soit accélérée et que la jurisprudence bancaire soit unifiée en tenant compte de la spécificité des problèmes rencontrés par les établissements de crédit, dont la solution conditionne, dans une large mesure, le développement de l'activité de crédit* ».

f) Manque d'instruments appropriés de mutualisation du risque de crédit (cas français)

Si les pouvoirs publics ont mis en place des mécanismes de couverture du risque de crédit comme l'hypothèque, les fonds de garantie, mais aussi de son transfert via la titrisation des créances nées des crédits accordés, en revanche, jusqu'à présent l'introduction d'un mécanisme de mutualisation des risques n'a pas eu lieu malgré l'intérêt que représente ce mécanisme en termes de dynamisation de l'octroi des prêts d'accès à la propriété de logement.

En fait, l'idée de la mutualisation des risques a été déjà évoquée dans une lettre adressée par Bank Al Maghrib au GPBM invitant les banques, d'une part, à observer les règles de gestion saine des crédits et des risques sous-jacents et d'autre part à adopter des règles de consortialisassions des crédits dépassant un certain seuil et ce, en vue de mutualiser les risques y afférents et d'atténuer la concentration des crédits.

CONCLUSION

Au terme de cette analyse, il ressort que, malgré les efforts conjoints de l'État et du secteur privé, le marché du financement de l'accès à la propriété au Maroc demeure largement insuffisant pour répondre à l'ampleur des besoins actuels et futurs. Cette situation s'explique par l'existence de contraintes multidimensionnelles affectant l'ensemble de la chaîne de valeur de l'écosystème du logement, notamment en matière de financement, d'offre foncière, de coûts de production et de solvabilité de la demande.

Ce constat interpelle l'ensemble des parties prenantes — pouvoirs publics, institutions financières, promoteurs immobiliers et autres acteurs de l'écosystème — sur la nécessité de fédérer leurs efforts afin d'élaborer et de mettre en œuvre une vision intégrée et cohérente du financement du logement. Une telle vision doit permettre de corriger les dysfonctionnements structurels du secteur, reconnu pour ses fortes retombées économiques et sociales, et de le repositionner comme un levier stratégique de croissance inclusive.

L'urgence de cette démarche est d'autant plus marquée que le Maroc s'est engagé à honorer les Objectifs de développement durable, à consolider les fondements de l'État social et à mettre en œuvre le Nouveau Modèle de Développement, dont l'un des objectifs majeurs est la réduction des disparités sociales et territoriales. Dans ce contexte, le système financier est appelé à jouer un rôle central en proposant des solutions de financement innovantes, inclusives et soutenables, capables de concilier stabilité financière, accessibilité pour les ménages à revenus différenciés et contraintes d'une conjoncture économique de plus en plus exigeante.

Enfin, afin de renforcer la portée analytique des résultats présentés, une étude empirique est actuellement en cours de réalisation. S'appuyant sur une approche méthodologique mixte, à la fois quantitative et qualitative, cette étude vise à tester et à valider empiriquement les conclusions de cet article, en particulier celles relatives aux différents mécanismes et déterminants du financement de l'accès à la propriété du logement au Maroc. Elle contribuera ainsi à enrichir la réflexion et à formuler des recommandations opérationnelles à destination des décideurs publics et des acteurs du secteur.

Bibliographie

Abdellah, S. (2003). le Financement de l'habitat social au Maroc. *EDIT Consult*.

Avouyi-Dovi, S., Labonne, C., & Lecat, R. (2014). Logement, crédit et surveillance macroprudentielle. *Revue d'économie financière*, *115*(3), 269-288.

BENTAHAR, H., & Mehyaoui, M. (2014). Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale. *Dossiers de Recherches en Économie et Gestion*, *3*(1), 47-60.

Berry-Chikhaoui, I. (1997). Le logement social «mis à niveau». *Monde Arabe*, *157*(3), 47-57.

Bigorgne, M., & Le Corre, T. (2021). Une tentative de financiarisation du logement en France Le Fonds de logement intermédiaire de la CDC. *Métropolitiques*, en-ligne.

Bolle, G. (2018). Réception de modèles étrangers et tradition académique dans la conception des ensembles d'habitation en France (1945-1965). *Source (s). Arts, Civilisation et Histoire de l'Europe*, (13), 87-107.

Bouzakria, B. (2020). Politique d'alphabétisation et inclusion des femmes alphabétisées au Maroc: Cas de la préfecture de Meknés.

CHOPLIN, A. (2024). Bétonner les villes en Afrique: boom de la construction. *Mondialisation et dynamiques de la production urbaine*, 239.

du Maroc, R. (2018). Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville. *RAPPORT «DYNAMIQUES ET DISPARITES TERRITORIALES», Une analyse des dynamiques spatio-temporelles du développement au Maroc (1999–2014)*.

Eymeri-Douzans, J. M., & Mangenot, M. (2019). Rouage ou centre de l'État?(II). Le Secrétariat général du Gouvernement en actes. *Revue française d'administration publique*, *171*(3), 629-650.

Gignoux, S. (2015). Appréhender le droit marocain de l'immobilier: une approche transversale «droit privé-droit public».

Gimat, M., Guironnet, A., & Halbert, L. (2022). La financiarisation à petits pas du logement social et intermédiaire en France. Signaux faibles, controverses et perspectives.

Granier, T. (2021). L'encadrement juridique des conditions d'investissement des organismes de placement collectif (OPC). Mélanges en l'honneur de Michel et Jean-Patrice Storck.

Haddadi, S. (2022). *Financement des crédits immobiliers Cas de la CNEP Banque* (Doctoral dissertation, Université Mouloud Mammeri).

HAOUDI, A., & TOUATI, M. B. (2020). L'AUDIT INTERNE ET LA GESTION DU RISQUE DE CREDIT: ANALYSE DOCUMENTAIRE DE BANK AL MAGHRIB. *Revue du contrôle, de la comptabilité et de l'audit*, *4*(1).

Lehzam, A. (1994). *Le logement urbain au Maroc: les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location*. CCMLA.

Leone, P., Leo, S., Panetta, I. C., & Porretta, P. (2014). The Microcredit Guarantee Funds and Institutions: A Comparative Analysis. In *Microcredit Guarantee Funds in the Mediterranean: A Comparative Analysis* (pp. 131-211). London: Palgrave Macmillan UK.

MABROUK, S., & QAFAS, A. (2024). Le rôle de Bank Al-Maghrib dans la promotion de l'inclusion financière au Maroc: Cas de la stratégie nationale d'inclusion financière. *Revue Française d'Economie et de Gestion*, *5*(11).

Marot, B., Lévy, K., Clément, J., Salenson, I., & Valette, J. F. (2022). Les politiques du logement dans les Suds (1/2): la promotion de la propriété individuelle et ses limites. *Papiers de recherche*, 1-68.

Martin, R. J., & Mathena, A. S. (2008). Housing Finance for the poor in Morocco: Programs. *Policies and Institutions, USAID, Microreport*, (96).

NACHOUI, M. (2022). Géopolitique des modèles internationaux de développement des territoires et des entreprises: Puissance et aires d'influences. *Espace Géographique et* Société Marocaine, 1(60).

Nardon, L. (2024). Géopolitique de la puissance américaine. puf.

Tagma, M. (2016, February). The FOGARIM: A housing loan guarantee for the informally employed.