

**PREMIER MINISTRE**

**MINISTRE DELEGUE CHARGE DE  
L'HABITAT ET DE L'URBANISME**

**ETUDE RELATIVE A LA MISE EN PLACE  
D'UN CADRE JURIDIQUE APPLICABLE AU  
LEASING IMMOBILIER POUR LOCAUX A  
USAGE D'HABITATION**

**ETUDES DEMOGRAPHIQUES ECONOMIQUES  
JURIDIQUES ET STATISTIQUES APPLIQUEES**

**EDESA**





**LE LOGEMENT  
UN BESOIN VITAL POUR  
L'HOMME**

« L'importance du logement a été démontrée jusqu'à satiété, mais on ne le dira jamais assez. Le logement est non seulement la condition préalable du confort, mais de la santé et, dans une certaine mesure de la moralité... On peut, à la rigueur, conserver toute sa dignité en mangeant du pain noir et en portant un habit râpé, mais on la perd presque nécessairement quand il faut coucher pêle-mêle, dans la proximité d'un taudis... La question du logement devient tout à fait angoissante, car ce qui caractérise ce besoin, c'est que sa satisfaction n'est pas d'ordre simplement privé, mais d'intérêt public ».

Propos tenus par Charles Gide en 1921 dans son ouvrage « Les institutions de progrès social » paru aux Éditions Sirey - 1921

**Charles Gide (1847-1932) fut professeur à la Faculté de droit de Paris et au Collège de France, dirigeant historique du mouvement coopératif français, théoricien de l'économie sociale, président du mouvement du christianisme social.**

**Il était aussi l'oncle de l'écrivain André Gide.**

# LE LOGEMENT EST UN DROIT FONDAMENTAL

- Le logement constitue assurément l'un des besoins essentiels les plus élémentaires de tout être humain, au même titre que la nourriture et l'habillement.
- Le droit à un toit pour soi-même et sa famille est la base fondamentale d'une vie décente et du bien être de l'homme. Si ce droit vient à être bafoué, c'est toute la dignité de la personne qui en est atteinte.
- Tout être humain doit pouvoir posséder une place à lui sur le sol de son pays, par le simple fait de sa nationalité, pour être localisable. Il constitue une condition fondamentale d'exercice de la citoyenneté.
- Le droit au logement a été reconnu universellement comme un droit fondamental de la personne humaine.

## Article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme:

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, **le logement**, les soins médicaux... »

le Pacte international de l'ONU relatif aux droits économiques, sociaux et culturels stipule dans son article 11§1 :

« Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et **un logement** suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit ».



**LE LOGEMENT CONNAÎT UNE  
SITUATION PROBLEMATIQUE  
AU MAROC**



# le problème du logement se pose avec acuité au Maroc

- En dépit des multiples actions gouvernementales, les petits revenus, souvent issus de l'exode rural, ne trouvent toujours pas où loger.
- La situation actuelle se caractérise par une inadaptation quantitative et qualitative entre l'offre et la demande en logements dont les expressions les plus significatives se manifestent à travers :
  - le développement des bidonvilles et de l'habitat insalubre,
  - la progression de l'habitat non réglementaire,
  - et la dégradation du parc existant
- Les déficits accumulés du fait de cette situation ont atteint 1.240.000 logements.

## Ventilation du déficit de logements

- Bidonvilles .....	: 270 000
- Habitat insalubre .....	: 100 000
- Habitat délabré et menaçant ruine .....	: 90 000
- Cohabitation .....	: 240 000
- Habitat non réglementaire ... ..	: 540 000
- Déficit total .....	: 1 240 000
- Déficit hors habitat non réglementaire .....	: 700.000

# Les pouvoirs publics ont réagi

- le problème du logement a dépassé son cadre socio-économique pour se situer à un niveau multidimensionnel, notamment politique.
- Conscients de cette situation, les pouvoirs publics ont réagi en érigeant le logement en priorité nationale numéro 1.
- La stratégie gouvernementale mise en place vise la construction de 100.000 logements par an à faible coût (moins de 200.000 DH, voire à des prix avoisinant les 120.000 DH pour les couches les plus défavorisées).
- Durant les dernières années, chaque Loi de Finances apporte un lot de mesures visant à asseoir cette stratégie (mesures fiscales, budgétaires, institutionnelles, ...).

# Principales mesures prises par les pouvoirs publics en faveur du secteur du logement

- Les promoteurs immobiliers qui agissent dans un cadre conventionnel avec l'État, assorti d'un cahier des charges, en vue de la réalisation d'un programme de construction d'au moins 2.500 logements sociaux, dans un délai maximum de 5 ans, bénéficient de l'exonération de tous impôts, droits, taxes et contributions.
- Mise en place d'un fonds de solidarité destiné à soutenir et à renforcer l'offre de logement social. Ce fonds d'un montant de 1 milliard de dirhams est alimenté par la taxe spéciale sur le ciment ( 0,10 DH/kg dont 0,05 DH est supporté par les consommateurs et 0,05 DH par les producteurs et les importateurs de ciment

## Principales mesures prises par les pouvoirs publics en faveur du secteur du logement (suite)

- Création de 3 caisses de garantie pour couvrir les risques relatifs aux crédits pour acquisition de logement accordés aux salariés des secteurs public et privé et aux personnes à revenus limités ou ne disposant pas d'un revenu fixe.
- Mise à la disposition des promoteurs immobiliers, publics et privés, de terrains équipés, libres de toute contrainte à des prix préférentiels,
- Prise en charge par l'État ou par des organismes publics spécialisés de l'équipement des terrains destinés à l'habitat social

## Autres mesures étatiques

- Amélioration des revenus des couches modestes et moyennes de la population grâce notamment à une politique de développement solidaire et aux décisions menées dans le cadre du dialogue social.
- Mise en place d'un programme de résorption des bidonvilles intitulé «Villes sans bidonvilles» devant bénéficier à 201.000 familles dans 67 villes et communes urbaines. La réalisation de ce programme, étalée sur la période 2004-2008, mobilisera une assiette foncière de 6.700 ha
- Restructuration des organismes publics agissant dans le domaine de la promotion immobilière de façon à réorienter leur mission exclusivement vers la mobilisation et l'équipement des terrains destinés à l'habitat social

**POUR COMPRENDRE LA SITUATION  
ACTUELLE, ANALYSONS LES  
CARACTERISTIQUES DU MARCHE  
DU LOGEMENT AU MAROC**



# LA DEMANDE



## Croissance annuelle du nombre de ménages

Années	Nombre de ménages	Ménages urbains	% ménages urbains
1994	4 444 271	2 519 685	56,7%
2004	5 665 264	3 439 755	60,1%
Différence 1994 - 2004	1 220 993	920 070	75,4%
Moyenne annuelle	122 099	92 007	75,4%

Selon les projections du HCP, le nombre de ménages croîtra d'ici 2010 au rythme de 144 000 ménages par an.

# Taux d'urbanisation de la population

Années	Population urbaine	Population totale	Taux d'urbanisation
1960	3 400	11 600	29,3%
1971	5 401	15 379	35,1%
1982	8 730	20 419	42,7%
1994	13 360	26 023	51,4%
2004	16 463	29 891	55,1%
2010	20 684	33 212	62,3%

**Population en milliers d'habitants**

**Sources : RGPH 1960 à 2004**

**Projections du HCP pour 2010**

## Croissance comparée des populations urbaine et rurale

Années	Pop. urbaine		Pop. rurale		Pop. totale	
	Nombre	Taux crois.	Nombre	Taux crois.	Nombre	Taux crois.
1960	3 400	-	8 200	-	11 600	-
1971	5 401	4,3%	9 977	1,8%	15 379	2,6%
1982	8 730	4,5%	11 689	1,5%	20 419	2,6%
1994	13 360	3,6%	12 663	0,7%	26 023	2,0%
2004	16 463	2,1%	13 428	0,6%	29 891	1,4%
Facteur multiplicateur	4,8	-	1,6	-	2,6	-
Taux global 1960 - 2004	3,6%	-	1,1%	-	2,2%	-

# Taille moyenne des ménages

Années	Indicateurs	Urbain	Rural	Ensemble
1994	Population	13 360 380	12 663 156	26 023 536
	Ménages	2 519 685	1 924 586	4 444 271
	Taille moy.	5,3	6,6	5,8
2004	Population	16 464 000	13 428 000	29 892 000
	Ménages	3 439 755	2 225 509	5 665 264
	Taille moy.	4,8	6	5,3

## Age au premier mariage

Milieu	1994		2001	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Urbain	31,2	26,9	33,3	28,8
Rural	28,3	24,2	29,5	26,2
Ensemble	30,0	25,8	31,8	27,7

Source : ENCDM 2000/2001

**Pouvoir d'achat des ménages**  
**Dépenses annuelles moyennes**  
**Montants en dirhams courants**

<b>Source</b>	<b>Urbain</b>	<b>Rural</b>	<b>Ensemble</b>
<b>ENNVM 1990/1991</b>	<b>48 192</b>	<b>28 584</b>	<b>38 600</b>
<b>ENNVM 1998/1999</b>	<b>56 781</b>	<b>32 372</b>	<b>46 339</b>
<b>ENCDM 2000/2001</b>	<b>58 900</b>	<b>33 994</b>	<b>49 333</b>

**Pouvoir d'achat des ménages**  
**Dépenses annuelles moyennes**  
**Montants en dirhams constants - Base 100 en 1989 (\*)**

<b>Source</b>	<b>Urbain</b>	<b>Rural</b>	<b>Ensemble</b>
<b>ENNVM 1990/1991</b>	<b>41 689</b>	<b>24 727</b>	<b>33 391</b>
<b>ENNVM 1998/1999</b>	<b>36 775</b>	<b>20 966</b>	<b>30 012</b>
<b>ENCDM 2000/2001</b>	<b>37 208</b>	<b>21 474</b>	<b>31 164</b>

**ICV : 1989 : 100**  
**1991 : 115,6**  
**1999 : 154,4**  
**2001 : 158,3**

## Structure des dépenses des ménages

Nature des dépenses	Urbain	Rural	Ensemble
Alimentation	37,9%	49,9%	41,3%
Habitation et énergie	22,6%	21,0%	22,1%
Hygiène et soins médicaux	8,3%	5,6%	7,6%
Transport et communication	8,2%	5,6%	7,5%
Habillement	5,0%	4,3%	4,8%
Équipement ménager	3,8%	4,0%	3,8%
Autres dépenses	14,2%	9,6%	12,9%

Source : ENCDM 2000/2001



# Statut juridique d'occupation du logement

Statut	1982	1994	1996	1998	2000	2004
Propriétaires	40,9%	48,5%	55%	56,5%	62,3%	56,8%
Locataires	43,3%	35,0%	31%	28,2%	28,0%	29,2%
Autres	16,8%	16,5%	14%	15,3%	9,7%	14,0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sources : RGPH 1982 – 1994 – 2004

Enquêtes Nationales sur l'emploi 1996 et 2000

ENNVM 1998/1999

The background consists of several overlapping, wavy, ribbon-like shapes in shades of dark purple and black, creating a sense of movement and depth. The text is centered in the middle of the composition.

**L'OFFRE**

# Nombre de logements autorisés

Périodes	Nombre total de logements autorisés	Moyennes annuelles
1990 - 1994	275 972	55 194
1995 - 1999	420 818	84 164
2000 - 2004	467 792	93 558

Source : Statistiques des autorisations de construire  
Direction de la Statistique - HCP

# Rythme annuel des constructions de logements observés durant les dernières années

Années	Nombre de logements autorisés
2000	81 670
2001	83 161
2002	89 467
2003	107 910
2004	105 584

# Le programme national des 200.000 logements

## Consistance du Programme

Sous l'effet de l'urbanisation accélérée du pays et des effets du Programme d'Ajustement Structurel (PAS), Feu S.M Hassan II avait annoncé dans son discours du Trône du 3 Mars 1994 le lancement d'un programme national de construction de 200.000 logements destinés aux couches les moins favorisées, à des conditions très avantageuses et avec le soutien de l'État., en donnant la possibilité aux bénéficiaires d'acquérir, à tempérament et à des conditions moins onéreuses que le loyer, un logement décent.

## Bilan du PN 200.000 logements

Années	PN 200.000 logements	Part du PN
1995	5 524	6%
1996	17 567	19%
1997	34 965	34%
1998	15 058	15%
1999	17 869	17%
2000	17 397	16%
2001	18 292	16%
2002	29 326	33%
2003	87 764	59%
Total	243 762	26%

Source : L'habitat en chiffres 2003 - Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

# ACQUISITIONS DE LOGEMENTS

## Estimations CSL 2000

<b>Nature des logements</b>	<b>Valeurs en milliers de dirhams</b>	<b>%</b>
<b>Logements neufs</b>	<b>16 219 564</b>	<b>95,14%</b>
<b>Logements d'occasion</b>	<b>829 371</b>	<b>4,86%</b>
<b>Total</b>	<b>17 048 935</b>	<b>100%</b>

Source : Compte satellite logement 2000 (CSL 2000) – MHU

## Estimation des nouvelles constructions de logements pour l'année 2004

<b>Nombre d'autorisations de construire</b>	<b>50 185</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>105 584</b>
<b>Nombre total de pièces</b>	<b>340 505</b>
<b>Nombre moyen de pièces par logement</b>	<b>3,2</b>
<b>Estimation de la valeur totale (milliers de dirhams)</b>	<b>19 354 708</b>
<b>Valeur moyenne par logement (en dirhams)</b>	<b>183 311</b>

**Source : Statistiques des autorisations de construire - Annuaire Statistique du Maroc – Année 2005**



# Les logements vacants

Nature d'occupation du logement	Nombre	%
Logements occupés à titre de résidence principale	3 019 049	75,0%
Logements occupés à titre de résidence secondaire	118 849	3,0%
Logements occupés à titre professionnel	394 075	9,8%
<b>Logements vacants</b>	<b>491 753</b>	<b>12,2%</b>
Total du parc de logements national	4 023 726	100%

Source : Enquête logement 2000 - MHU



# LE FINANCEMENT

# Données CSL 2000

<b>Sources de financement</b>	<b>Montants en milliers de dirhams</b>	<b>%</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>13 809 638</b>	<b>81%</b>
<b>Aides familiales</b>	<b>1 534 404</b>	<b>9%</b>
<b>Emprunts</b>	<b>1 704 893</b>	<b>10%</b>
<b>Total</b>	<b>17 048 935</b>	<b>100%</b>

**Source : CSL 2000 - MHU**

# Données ENCDM 2000/2001

Mode d'acquisition du logement	Urbain	Rural	Ensemble
Héritage et don	22,8%	51,4%	36,4%
Construit ou acheté par fonds propres uniquement	58,7%	44,4%	52,0%
Construit ou acheté par recours partiel ou total aux prêts	17,5%	3,7%	10,9%
Autres	1,0%	0,5%	0,7%
Total	100%	100%	100%

Source : Enquête Nationale sur la Consommation et les Dépenses des Ménages – ENCDM 2000/2001

# Données Bank Al Maghrib

Montants en milliards de dirhams	2002	2003	2004	Var. 03/02	Var. 04/03
Total des crédits bancaires	214,3	231,3	247,3	7,9%	6,9%
Crédits immobiliers	35,8	40,2	45,9	12,4%	14,2%
Part des crédits immobiliers	16,7%	17,4%	18,6%	-	-

Source : Bank Al Maghrib – Rapport annuel 2004

# Financement de l'habitat locatif

## Crédits accordés par le CIH

Période	Montant total des crédits accordés	Prêts locatifs	Part des prêts locatifs
1980 - 1987	7 662 471	463 276	6,05%
1988 - 1998	29 926 186	96 780	0,32%
1999 - 2002	12 027 818	518	0,004%

Source : CIH



# RECAPITULONS

**Sur le plan des besoins en logements, malgré tous les efforts, on constate une tendance à l'aggravation des déficits :**

- Déficit en logements .....	: 1 240 000
- Déficit prioritaires .....	: 700 000
- Nombre de logements à produire dans l'optique de la résorption des déficits prioritaires en 10 ans .....	: 70 000
- Nombre de logements à produire annuellement pour faire face à la croissance du nombre de ménages ...	: 144 000
- Nombre de logements à produire annuellement pour faire face à la croissance des ménages urb. (80%)... ..	: 115.000
- Nombre total de log. à produire chaque année pour faire face aux besoins urbains.....	: 188 000
- Nombre annuel moyen de log. produits entre 2000 et 2004 .....	: 93 558



## On en conclue que :

- Le rythme de production de logements observé durant la période 2000 - 2004 ne permet même pas de faire face aux besoins des nouveaux ménages urbains
- Plus de 20 000 ménages urbains continuent de basculer chaque année vers l'informel et l'insalubre. Ils viennent s'ajouter aux 1,24 million de ménages logés dans les bidonvilles, les logements clandestins, les logements menaçant ruine ou en cohabitation.

## Sur le plan du financement, faible implication du système bancaire dans le financement de l'habitat :

- Seul un ménage sur 10 a eu accès aux crédits bancaires pour le financement de son logement,
- Malgré l'accélération du financement de l'immobilier durant les dernières années, les engagements des banques vis-à-vis de ce secteur ont représenté en 2004 à peine :
  - 18% des crédits à l'économie, alors que ce pourcentage est supérieur à 30% dans les pays industrialisés ;
  - 10% du PIB, alors que ce pourcentage a atteint 13% au Chili et au Mexique (1997), 23% en Malaisie (1997) et 30% en moyenne dans les pays de l'Union Européenne (1996).

**LA RESOLUTION DU PROBLEME DU  
LOGEMENT PASSE PAR LA RECHERCHE D'UNE  
FORMULE ALTERNATIVE DE FINANCEMENT  
LE LEASING POURRAIT EN CONSTITUER UNE**



**Pourquoi le leasing ?**

# Un premier argument de taille

Le leasing est en mesure de présenter une formule de financement de choix dans des milieux où la piété constitue une valeur profondément enracinée et où le crédit classique assorti du paiement d'intérêts fait partie des interdits religieux.

# Le leasing présente de nombreux avantages pour les parties au contrat

## Avantages pour le preneur de leasing

→ Possibilité de financement à 100% de l'achat du logement, sans apport personnel. Les crédits classiques offrent également cette possibilité, mais la part de tels financements est insignifiante et représente à peine 1,5% des acquisitions de logements (ENCDM 2000/2001) :

Mode d'acquisition	Urbain	Rural	Ensemble
Par crédit uniquement	2,4%	0,5%	1,5%
Par crédit et fonds propres	15,1%	3,2%	9,4%
Par fonds propres uniquement	58,7%	44,4%	52,0%
Autres (héritage, don,...)	23,8%	51,9%	37,1%
Total	100%	100%	100%

- Le preneur n'a pas besoin d'avoir un « historique » de crédit, pas besoin de garanties matérielles. Le bien lui-même sert de garantie.
- On peut imaginer que la valeur immobilière du logement ait bénéficié d'une plus-value importante, voire supérieure au prix à payer pour lever l'option d'achat, auquel cas, le preneur pourrait faire une bonne affaire.
- Avantages fiscaux : il s'agit d'un facteur déterminant qui a assuré le succès de ce mode de financement auprès des entreprises :
  - déductibilité des loyers,
  - durées d'amortissement plus courtes,
  - frais d'enregistrement payés sur la valeur résiduelle et non sur le prix d'achat total.

# Avantages pour le donneur de leasing

- Le créneau du logement constitue une grande opportunité à saisir par les professionnels du leasing pour développer leur activité, en raison de la forte demande qui caractérise ce marché,
- Le leasing offre une grande sécurité au bailleur en raison de la garantie que constitue pour lui la propriété de l'immeuble. La récupération du bien en cas de non paiement étant ainsi grandement facilitée.
- En cas de récupération forcée du bien, son recyclage ne risquerait pas de poser de gros problèmes compte tenu de la forte demande qui caractérise le marché du logement.
- Le preneur est directement intéressé à l'entretien du bien qui lui est loué car il a une garantie de pouvoir le racheter en fin de période



## Inconvénients du leasing

- Cherté relative par rapport aux financements classiques. Ceci s'explique par le coût élevé des ressources de refinancement et par les surcoûts générés par les frais de couverture des risques inhérents à la propriété du bien, supportés par le bailleur et répercutés sur le preneur.
- le preneur ne peut souvent mettre fin à son engagement sans s'exposer au paiement d'indemnités exorbitantes. La mise en œuvre des clauses de sortie prévues en cas de rupture anticipée du contrat peut avoir des conséquences financières lourdes pour le preneur.

## Contraintes

→ La première contrainte est liée à l'absence d'un cadre législatif approprié applicable au leasing pour locaux à usage d'habitation.

Les dispositions législatives actuellement en vigueur concernent le financement exclusif des locaux à usage professionnel et ne permettent pas le financement de locaux à usage d'habitation pour le besoin des ménages.

→ La seconde contrainte est d'ordre financier. Elle est liée au problème de refinancement des sociétés de leasing :

- En termes d'importance des ressources à mobiliser, compte tenu de la nature des biens à financer et de leur coût élevé,
- En termes d'adéquation entre la durée des contrats de leasing (15 à 25 ans pour le cas du logement, voire plus) et celle des ressources de refinancement, acquises à des durées plus courtes,
- En termes de coût de ces ressources: le coût élevé de telles ressources se répercutera négativement sur celui du leasing et constituera un facteur pénalisant pour cette formule de financement.

→ Contraintes relatives aux lenteurs des procédures judiciaires et aux difficultés d'exécution des jugements pour la récupération du bien en cas de contentieux.

Dans les faits, le bailleur risque de récupérer son bien après un délai plus ou moins long, dans un état d'entretien qui laisse à désirer.

→ **Contraintes liées à l'absence de ressources stables d'une partie de la clientèle ciblée, permettant de garantir le paiement des loyers.**

**L'intervention des fonds de garantie mis en place par les pouvoirs publics pourrait contribuer à atténuer cette contrainte.**

**Le régime de la location-accession  
constitue une plate-forme de réflexion  
pour la mise en place d'un système de  
leasing pour locaux à usage d'habitation**

## Texte de référence

la location-accession est un régime qui a été mis en place par la Loi n° 51-00 relative à la location-accession à la propriété immobilière, promulguée par Dahir n° 1-03-202 du 16 ramadan 1424 (B.O. du 15 janvier 2004).

# Définition

Cette loi régleme les rapports entre un propriétaire et un locataire qui acceptent d'entrer en relation, dans le cadre d'un contrat de location-accession, où le premier loue au second le logement qu'il a en propriété, contre paiement d'une redevance arrêtée d'un commun accord entre les deux parties, et où le locataire dispose d'une option d'achat au terme de la période contractuelle.

La location-accession est définie comme étant un contrat de vente par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le versement d'une redevance.



# La location-accession ne constitue pas une opération de leasing

- Il s'agit d'une transaction immobilière et non d'une opération financière comme le leasing (crédit-bail dans la terminologie marocaine).
- Le crédit-bail porte exclusivement sur des locaux à usage professionnel alors que la location-accession est destinée exclusivement aux immeubles achevés et à usage d'habitation
- La L.A. met en relation le propriétaire d'un logement, qui peut être un particulier, et un locataire candidat à l'accès à la propriété dudit logement au terme du contrat, alors que le leasing met en relation trois parties de nature différente : le propriétaire-vendeur, un établissement financier acheteur, et un professionnel, locataire et futur candidat à l'accès à la propriété du bien objet de l'opération.

## **Il existe des similitudes entre la location-accession et le crédit-bail**

- option donnée au locataire d'accéder à la propriété du bien donné en location au terme du contrat,**
- double composition de la redevance**
- droit de recours donné au propriétaire pour la restitution du bien loué en cas de non-paiement du loyer,**
- Inscription de l'opération à la conservation foncière (sauf qu'il s'agit d'une prénotation à l'initiative du locataire pour la L.A et d'un acte de publicité à l'initiative du donneur pour le CB)**

## La loi sur la location-accession présente des points forts à retenir

- Énumération d'une liste de clauses essentielles à insérer obligatoirement dans le contrat, permettant d'imprimer plus de précision, de stabilité et de sécurité aux engagements des cocontractants,
- Préservation des droits du preneur par l'inscription d'une prénotation à la conservation foncière,
- Exclusion du champ d'application de la loi des dispositions relatives à la révision et au recouvrement des loyers. Cette clause devrait cependant être modulée en fonction des conditions des lignes de refinancement des établissements de leasing.

- Reconnaissance d'un droit de préférence au locataire par rapport aux créanciers chirographaires, ce qui lui permet de préserver ses intérêts en cas de difficultés financières du bailleur
- Énumération précise des droits et obligations des parties
- Précision des modalités d'accès à la propriété

## **La loi sur la location –accession présente également certaines faiblesses**

**Son point faible essentiel est son objet restreint.**

**En effet, la location-accession porte uniquement sur la propriété immobilière des immeubles à usage d'habitation achevés.**

**Il est nécessaire d'étendre l'objet du financement à d'autres formes d'accès au logement (achat de terrain et construction).**

## Configuration générale du dispositif à mettre en place

- Mise en place d'un texte législatif spécifique permettant le financement en leasing du logement par les sociétés de crédit-bail, dans des conditions de sécurité et de stabilité préservant les intérêts des parties,
- L'intervention des sociétés de crédit-bail peut prendre la forme aussi bien de financement direct des utilisateurs finaux du logement que de rétro-leasing ou de leasing adossé à l'attention des promoteurs immobiliers,
- Des ressources de refinancement adaptées à la spécificité du produit et de la clientèle ciblée devraient être recherchées (volume, coût, durée) de manière à assurer des conditions de financement attrayantes

- Régime fiscal avantageux pour assurer le succès de la formule (déductibilité des loyers au titre de l'IGR, droits d'enregistrement préférentiels, suppression de la TVA sur le loyer),
- Recours aux fonds de garantie mis en place (FOGARIM, FOGALOGÉ, FOGALEF) en vue de couvrir le risque inhérent au paiement des loyers
- Célérité et efficacité de l'appareil judiciaire tant au niveau de l'examen des litiges qu'à celui de l'exécution des jugements
- Mise en place d'une campagne de communication d'envergure pour vulgariser ce mode de financement auprès de la population ciblée.

**Merci pour votre attention**

**La parole est maintenant à vous**



# Axes de discussion

Quatre axes de discussion sont proposés :

→ Axe juridique et judiciaire,

→ Axe financier,

→ Axe fiscal,

→ En conclusion : opportunité et faisabilité du leasing pour locaux à usage d'habitation

# Axe juridique et judiciaire

Durée : 30 minutes

- Difficultés rencontrées dans l'application des dispositions législatives actuelles relatives au crédit-bail,
- Recommandations relatives au contenu du texte législatif à mettre en place concernant le leasing pour locaux à usage d'habitation
- Difficultés rencontrées dans le traitement des litiges par la justice et l'exécution des jugements
- Recommandations concernant l'aspect judiciaire

# Axe financier

**Durée : 30 minutes**

- **Conditions actuelles du financement en crédit-bail (conditions générales, coût, durée, révisibilité de la redevance, fin du contrat et montant résiduel)**
- **Difficultés rencontrées par les sociétés de leasing pour leur refinancement,**
- **Conditions actuelles du marché de refinancement (sources de financement, coût des ressources, durée),**
- **Difficultés attendues dans le refinancement des opérations de leasing pour locaux à usage d'habitation,**
- **Recommandations concernant les conditions financières du leasing et celles du refinancement**

## **Axe fiscal**

**Durée : 30 minutes**

- **Régime fiscal du crédit-bail et avantages dont bénéficie ce mode de financement comparativement aux financements classiques,**
- **Conditions fiscales considérées comme pénalisantes pour le crédit-bail dans l'état actuel des choses,**
- **Recommandations relatives au régime fiscal à mettre en place pour assurer l'efficacité du futur dispositif de leasing pour locaux à usage d'habitation**

# Opportunité et faisabilité de la mise en place d'un leasing pour locaux à usage d'habitation

Durée : 30 minutes

- Dans quelle mesure la mise en place d'un système de leasing pour locaux à usage d'habitation pourrait-elle contribuer à résoudre le problème du logement que connaît le Maroc,
- Quelles sont les conditions préalables à fournir pour assurer la faisabilité et l'efficacité de ce système,
- Conclusions et recommandations relatives à la mise en place d'un tel système