

## (2016-2018) أبدأ

## Dix chantiers d'urgence en Trois ans pour éviter l'iceberg

Nous avons une dernière fenêtre d'opportunité pour réformer ne la perdons pas!

### Arrêter les dégâts et les gaspillages :

#### Mesure n° 2 : Améliorer l'accès au logement

L'approche actuelle en termes de développement de l'accès au logement, centrée sur un rôle prépondérant de l'Etat dans le développement et la distribution, doit être revue de fond en comble. Chaque distribution de logements sociaux fait l'objet d'émeutes et de mécontentement. L'Etat n'arrive pas à faire face à la demande. Les abus en tous genres détournent les aides au logement de leur objectif social. Dans le court-terme, nous proposons une série de mesures pour entamer les réformes dans ce domaine et corriger ces dysfonctionnements. L'objectif principal est d'augmenter significativement l'offre et l'accès au logement dans le court terme.

Dynamiser le marché du foncier économique en taxant les actifs fonciers (en pourcentage de la valeur marchande). Cela accroitra la quantité de foncier mis sur le marché du fait du coût à détenir un actif foncier.

Bond de modernisation du climat des affaires afin de réduire les coûts de construction avec pour objectif la simplification du cadre légal et réglementaire des affaires afin qu'il soit parmi les 50 meilleurs mondiaux.

Mise en place d'un produit bancaire pour financer et garantir les avances de loyer et les cautions, et défiscaliser les revenus de la location, quelle que soit la taille du logement.

L'objectif est de développer le marché de la location en : i) sécurisant le système de cautionnement entre propriétaires et locataires ; ii) réduisant le montant de caution et de loyer d'avance que doivent verser les locataires ; iii) rendant plus attractif la mise sur le marché locatif formel des logements inoccupés.

Le nouveau produit bancaire proposé comportera les deux éléments suivants :

a. Un prêt aux locataires pour financer les avances de loyer demandées par les propriétaires. L'avance de loyer sera versée directement par la banque au propriétaire, le locataire étant responsable du paiement mensuel du loyer auprès de la banque (avec une

- avance de 2 mois maximum). Afin de rendre attractif ce produit pour les banques, ces dernières pourront facturer, en plus des intérêts du prêt, une prime de risque de non-paiement.
- b. *Une intermédiation bancaire pour la caution à verser par le locataire*. La caution versée par le locataire sera maintenue dans un compte auprès de la banque lors de la prise de possession du logement. Cette caution ne sera restituée au locataire (avec intérêts) qu'à la signature de l'état des lieux de sortie. Moyennant le paiement d'une prime de risque, une partie de la caution (au maximum 70 pourcent) pourra être avancée par la banque.

Aussi, afin de rendre plus attractive la mise sur le marché locatif formel des logements inoccupés, les revenus locatifs pour les propriétaires de logements individuels de toute taille seront défiscalisés totalement (IRG et TVA). Cette disposition est aujourd'hui ouverte uniquement aux logements de moins de 80 mètres carrés.

#### Réduire les droits et taxes sur ces transactions

L'objectif est de dynamiser le marché immobilier et réduire l'informalité, en vue d'une baisse des prix et d'une plus grande transparence. La mesure vise à réduire les prix de vente sur le marché de l'immobilier et à réduire l'informalité des transactions par la réduction à quelques points de pourcentage (3 ou 4 %) des droits et taxes sur les transactions immobilière (droits de notaires et d'enregistrement), totalisant actuellement 12% du montant de la transaction, afin de réduire les sous-déclarations et le marché informel.

Faciliter les transactions immobilières en réduisant la durée d'interdiction de revente de logements acquis dans le cadre du LPA et en levant l'obligation de présenter un livret foncier établi par le cadastre pour une vente

L'objectif est de fluidifier le marché immobilier (foncier et bâti) en augmentant l'offre de terrains sur le marché, et réduisant ainsi les prix. Il est proposé de:

- Réduire de 10 ans à 3 ans la durée d'interdiction de vente d'un logement acquis dans le cadre du Logement Promotionnel Aidé (ex-LSP);
- Eliminer l'obligation faite aux propriétaires de terrains ou de logements disposant d'un titre de propriété, de présenter un livret foncier établi par les services du cadastre, comme préalable à la vente de leurs biens immobiliers ;

# Etendre l'éligibilité au soutien financier pour l'accès au logement, aux transactions entre particuliers (ventes et locations).

L'objectif est d'accroître l'offre de logements et dynamiser le marché immobilier en soutenant la demande, notamment le segment du logement social. La mesure vise à augmenter la gamme des incitations financières récemment mises en place par l'Etat pour aider les accédant à la propriété, en les étendant aux transactions de particuliers à particuliers.

Il s'agit de rendre les prêts bancaires souscrits par les locataires ou les acheteurs dans le cadre de transactions immobilières de particulier à particulier éligibles aux bonifications d'intérêt proposées par le Trésor Public (taux ramenés de 5.5% a une fourchette comprise entre 1% et 3%, uniquement dans le cadre de l'aide à la personne pour le LPA, ou le logement rural). Les critères d'éligibilité des personnes à ces programmes resteront inchangés, mais ces aides seront étendues à d'autres types de transactions immobilières (location, achat de particulier à particulier).

### **Impacts attendus:**

Un accès plus rapide et pour le plus grand nombre au logement. La stimulation du secteur de la construction, l'émergence de plusieurs opérateurs privés dans ce secteur impliquant une plus grande diversification de l'économie et la création d'emplois.

<u>Institutions responsables</u>: Ministère de l'Habitat, Ministère de l'Energie, Ministère des Finances, Banques et compagnies d'assurances, APC, DUC, OPGI, EPLF, Agence foncière.