

EXCLU DU MARC



Le cadre général de l'émigration marocaine en liaison avec la problématique de l'immobilier au Maroc pour la communauté marocaine à l'étranger.

Etude pour la

COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE

C.G.I.

Projet de loi - 16/12/1993
N° d'inscription - 12/13
Cote - 650

Avril 1991

Abdelkrim BELGUENDOZ
Professeur d'Université

PLAN DETAILLE

	Page
INTRODUCTION	
1 - Historique et justification de l'étude	19
2 - Les objectifs de la mission	21
3 - Les moyens de l'étude et méthode de travail	22
CHAPITRE I - <u>DIMENSION, MUTATIONS ET PERSPECTIVES DE</u>	
<u>L'EMIGRATION MAROCAINE : DES T.M.E. A LA</u>	
<u>C.M.E.</u>	
1.1 <u>L'émigration durant la période coloniale</u>	27
1.2 <u>Les grandes phases de l'émigration depuis</u>	
<u>l'indépendance</u>	
1.2.1 La mise en place du cadre institutionnel	
(1956 - 1968)	30
1.2.2 La période de l'explosion migratoire	
(1969 - 1974)	35
1.2.3 Le tournant des années 1977 - 1975	45
1.3 <u>Le nouveau visage de l'émigration marocaine</u>	48
1.3.1 Les mutations de l'immigration marocaine en	
France	49
1.3.2 Les changements dans la population	
marocaine aux Pays Bas	61
1.3.3 Les transformations dans la population	
marocaine en Belgique	67
1.3.4 Quelques données récentes concernant les	
Marocains en R.F.A	70
1.4 <u>Les perspectives à moyen terme de</u>	
<u>l'émigration marocaine</u>	71
1.4.1 Extension du chômage chez les Marocains en	
Europe.	72
1.4.2 Les retours.	74
1.5 <u>Des T. M. E à la C. M. E</u>	77

CHAPITRE II - <u>L'EVOLUTION DES TRANSFERTS MONETAIRES ET</u>	Page
<u>SES DETERMINANTS</u>	80
2.1 <u>Aperçu d'ensemble</u>	81
2.2 <u>L'opération de la B.C.P en direction des</u> <u>R.M.E</u>	85
2.3 <u>Institution de la prime de transfert en 1973</u>	90
2.4 <u>Prime d'égalisation des cours de change</u> <u>entre le FF et le DH pour le transfert des</u> <u>T.M.E (Juin 1978)</u>	93
2.5 <u>La suppression de la parité 1 FF = 1 DH en</u> <u>Juillet 1982 et ses incidences</u>	95
2.6 <u>Les réajustements à partir d'Octobre 1982</u>	97
2.6.1 Le rétablissement des primes le 24 Octobre 1982.	
2.6.2 Nouvelles modifications des taux en 1983 et 1984	
2.6.3 Les décisions du comité consultatif relatif à la politique de rapatriement des économies des TME de 1984 à 1987.	98
2.6.3.1 Les décisions du 20 Septembre 1984.	99
2.6.3.2 Les décisions du 6 Juin 1985	
2.6.3.3 La suppression de la prime de fidélité et son affectation dans un compte d'attente (9 Avril 1987)	100
2.6.3.4 Le bilan financier des primes de fidélité de 1981 à 1986	102
2.7 <u>La chute des transferts ou le tournant des</u> <u>années 1987 - 1989</u>	105
2.7.1 La sonnette d'alarme de 1987.	
2.7.2 Le déclic et les débats enrichissants de 1989.	107
2.7.3 Train de mesures et manque de suivi.	111
2.7.3.1 Le programme annoncé.	112
2.7.3.2 Suivi des mesures annoncées.	113
2.7.4 L'action de l'Office des Changes en faveur des Ressortissants Marocains à l'étranger.	114
2.7.4.1 Le régime des T.M.E au regard de la réglementation des changes.	
2.7.4.2 L'ouverture des comptes en Dirhams convertibles.	115
2.7.4.2.1 Versement initial de 500.000 DH (2 Mai 1989).	116
2.7.4.2.2 Versement initial de 50.000 DH (25 Avril 1989).	117
2.7.4.2.3 Suppression de la condition du versement minimum (6 Avril 1990).	118

	Page	
2.7.5	L'emprunt du Trésor réservé aux R.M.E (Juillet 1989 - Décembre 1990)	119
2.8	<u>Les services financiers postaux et les transferts des R.M.E</u>	126
2.8.1	Le déclin relatif des virements postaux.	
2.8.2	La Caisse d'Epargne Nationale et les émigrés	129
2.8.3	Les R.M.E et les comptes chèques postaux.	136

X CHAPITRE III - L'IMPACT DE L'EMIGRATION SUR LE

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET

SOCIAL DU MAROC

138

3.1	<u>Les transferts des R.M.E et les équilibres économiques extérieurs du Maroc.</u>	139
3.2	<u>Les transferts sources de revenu pour les familles.</u>	145
3.2.1	La spacialisation au Maroc des dépôts des R.M.E.	146
3.2.2	Utilisation des transferts au niveau des familles.	151
3.2.2.1	Combien les R.M.E envoient-ils en moyenne au Maroc ?	
3.2.2.2	Utilisation : construire et mieux vivre.	156
3.3	<u>Points de repère sur l'évolution de l'investissement des R.M.E dans l'immobilier entre 1975 et 1990.</u>	157
3.3.1	Les enquêtes maroco-hollandaises de 1975 et 1979.	
3.3.1.1	L'enquête R.M.E en milieu rural	
3.3.1.2	L'enquête R.M.E en milieu urbain	158
3.3.2	L'enquête du Plan sur les R.M.E au sud du Maroc (1985)	159
3.3.3	Les études de la B.C.P sur les R.M.E en 1986	160
3.3.3.1	L'enquête globale au Maroc auprès des émigrés.	
3.3.3.2	L'enquête spécifique auprès des travailleurs marocains en France.	161
3.3.4	Les crédits habitat pour les R.M.E par la B.C.P de 1987 à 1990.	162
3.3.5	Quelques enseignements	164
3.4	<u>Les R.M.E et les investissements productifs.</u>	
3.4.1	Des aspects méconnus.	166

	Page
3.4.2	Les raisons de la faiblesse de l'impact de l'émigration sur l'industrie. 169
3.4.3	Les retours des R.M.E ont-ils un caractère productif ? 173
3.4.3.1	Le cas de la réinsertion des Marocains ayant travaillé en France. 174
3.4.3.2	Les banques marocaines et la réinsertion.
3.4.3.3	Les douanes et les retours définitifs des émigrés. 177
3.4.4	Bank Al Amal et les R.M.E. 181
3.4.4.1	Objet et capital social.
3.4.4.2	Des questions en suspens. 184
3.4.5	Vers un fonds de placement R.M.E ? 185

CHAPITRE IV - LES RAISONS DE L'ENGOUEMENT DES

TRAVAILLEURS MAROCAINS A

L'ETRANGER POUR L'IMMOBILIER

189

4.1	<u>Le déficit en logement au Maroc comme élément explicatif de la boulimie des émigrés pour l'immobilier.</u>	
4.1.1	Une méconnaissance des aspects qualitatifs.	
4.1.2	Eléments sur le déficit quantitatif. 193	
4.2	<u>L'option sur le logement comme un moyen de dépasser les frustrations vécues dans les pays d'immigration.</u>	195
4.2.1	La France pays "d'accueil" ?	
4.2.2	Le seuil de l'intolérance. 204	

CHAPITRE V - LES TRAVAILLEURS MAROCAINS A L'ETRANGER ET LES LOTISSEMENTS D'ETAT

207

5.1	<u>La commission nationale d'attribution des lots.</u>	
5.1.1	Procédure et critères d'attribution.	
5.1.2	Bilan de la distribution des lots aux émigrés dans les ambassades (1974 - 1982). 209	
5.2	<u>La prise en charge par les provinces de la distribution des lots de terrains aux travailleurs marocains à l'étranger.</u>	216

	Page
5.2.1	Nature et contenu de la révision en Janvier 1983 de la procédure d'attribution. 216
5.2.2	Evaluation de la circulaire interministrielle du 20 Janvier 1983. 218
5.2.3	Aspects quantitatifs de la distribution des lots de terrain aux travailleurs marocains à l'étranger.
5.3	Quelques enseignements de la politique de lotissement d'Etat en faveur des T.M.E. 223
 <u>CHAPITRE VI - LES RISTOURNES D'INTERET, UN STIMULANT POUR L'IMMOBILIER DES TRAVAILLEURS MAROCAINS A L'ETRANGER ?</u>	
	229
6.1	<u>Les conditions d'attribution.</u> 230
6.2	<u>L'évolution des taux de la ristourne d'intérêt pour les R.M.E.</u> 232
6.3	<u>Bilan chiffré de la ristourne d'intérêt accordé aux travailleurs marocains à l'étranger et appréciations.</u> 235
6.3.1	Bilan.
6.3.2	Appréciations sur la portée de la ristourne d'intérêt. 238
 <u>CHAPITRE VII - LES PROMOTEURS PUBLICS ET LES TRAVAILLEURS MAROCAINS A L'ETRANGER : LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS, DES LOTS DE CONSTRUCTION, DES COMMERCES ET DES LOTS D'ACTIVITE.</u>	
	252
7.1	<u>Profil des établissements publics immobiliers.</u>
7.2	<u>Les réalisations des E.R.A.C.</u> 254
7.2.1	Aperçu d'ensemble.
7.2.2	L'ERAC/ Centre (Casablanca). 256
7.2.3	L'ERAC/ Centre Ouest (Rabat). 259
7.2.4	L'ERAC/ Centre Sud (Meknès). 262
7.2.5	L'ERAC/ Sud (Agadir). 270

		Page
7.2.6	L'ERAC/ Centre Nord (Fes).	272
7.2.7	L'ERAC/ Oriental (Oujda).	273
7.2.8	La S.N.E.C.	274
7.2.9	La société d'Aménagement de Construction et de Promotion Immobilière Attacharouk.	275
7.3	<u>Estimation d'ensemble.</u>	275

CHAPITRE VIII -LA STRATEGIE DE L'ERAC TENSIFT ET DE
PROMOTEURS PRIVES EN DIRECTION
DES EMIGRES.

		278
8.1	<u>Le profil de la clientèle émigré de l'ERAC Tensift.</u>	
8.2	<u>Les acquisitions des R.M.E à l'ERAC Tensift jusqu'à 1990.</u>	279
8.3	<u>Les rapports de l'ERAC Tensift avec les émigrés.</u>	284
8.3.1	Les problèmes rencontrés par l'ERAC Tensift avec les émigrés.	
8.3.2	Les campagnes menées en France à la recherche d'une demande solvable.	288
8.3.2.1	Lancement de l'opération T.M.E en 1982	
8.3.2.2	Structuration de la coopération avec la B.C.P et désignation d'un "Monsieur T.M.E" à l'ERAC Tensift.	289
8.3.2.3	Lancement des logements individuels pour les émigrés en 1986.	292
8.3.2.4	Lancement des lots d'activité pour les émigrés en 1987.	298
8.4	<u>Que veulent les travailleurs marocains à l'étranger dans le domaine de la qualité du produit ; quelles sont leurs exigences ?</u>	299
8.5	<u>Enseignements pour la CGI à tirer de l'expérience d'autres promoteurs avec les R.M.E.</u>	304

CHAPITRE IX - CONCLUSIONS GENERALES ET RECOMMANDATIONS

	<u>POUR LA CGI</u>	311
9.1	<u>Exister.</u>	313
9.2	<u>Insérer la CGI dans les nouvelles structures en gestation concernant les R.M.E.</u>	320
9.3	<u>Aménager des structures internes en conséquence.</u>	332
9.4	<u>Coopérer avec le réseau bancaire.</u>	333
9.5	<u>Mener une politique contractuelle avec les collectivités locales.</u>	338
9.6	<u>Accorder une attention particulière aux régions du Nord.</u>	340
9.7	<u>Aller au delà du logement.</u>	341
9.8	<u>Tenir compte de la dimension maghrébine.</u>	342
9.9	<u>Renforcer l'action pratique de la CGI en direction des R.M.E.</u>	342
ANNEXE N°1:	Compte rendu des séances de travail tenues entre la C.G.I et la SCIC - AMO au sujet du projet de coopération pour la commercialisation des logements C.G.I auprès des résidents marocains en France.	363
ANNEXE N°2:	Les R.M.E et les investissements touristiques	371