

11^e Assemblée générale du CODESRIA, Maputo, décembre 2005.

Communication : « Le financement du logement au Maroc : des pratiques illégales mais efficaces : cas de la pseudo-hypothèque »,

Présentée par Mohammed GHERIS, Université Quaddi Ayyad, Marrakech, Maroc.

E mail : mohamedgheris@hotmail.com

Au Maroc, depuis 1994, les Pouvoirs Publics ont lancé le programme (fortement médiatisé) d'un plan ambitieux de construction de 200.000 logements sociaux en vue de répondre à une demande de plus de 150.000 logements par an et aussi de combler un déficit de plus de 2 millions logements. Huit années plus tard, ce plan « s'est révélé un demi-échec, puisque seule un peu plus de la moitié des constructions prévues a été réalisée (110.000 logements) et n'a profité qu'à la classe moyenne. Les critères imposés aux banques ne correspondaient pas au profil du client final, soit parce que les droits d'entrée exigés étaient trop élevés, soit parce qu'ils étaient inadaptés (par exemple l'exigence d'une feuille de paie alors que le secteur informel est prédominant dans l'économie marocaine) »¹.

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

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

En 2002, le Gouvernement a mis en place le PARHI (Programme National de Résorption de l'Habitat Insalubre) qui mobilisait 28,86 Milliards² de DH avec un financement conjoint assuré par l'Etat, le Fonds Hassan II, les collectivités locales et le Fonds de solidarité de l'Habitat alimenté par une taxe sur le ciment. Le privé était appelé à réaliser 60% des opérations et le nombre de constructions exigées pour bénéficier d'exonérations fiscales était fixé à 2500 au lieu de 3500 auparavant.

En 2003, les Pouvoirs Publics ont décidé d'accélérer le programme de lutte contre l'habitat non réglementaire. Un nouveau plan d'action rendu encore plus urgent après le 16 Mai 2003³, supprimant le PARHI du gouvernement précédent est programmé afin de doubler le rythme de construction et atteindre le cap de 100.000 logements par an. Il est prévu la mise à la disposition des promoteurs privés environ 1000 ha par an à un prix symbolique. En contrepartie, ces derniers s'engagent à fournir des appartements à un prix de vente n'excédant pas 120.000 DH.

Le parent pauvre de cette politique reste le marché locatif puisqu'en 2002, à peine un programme a été financé par le Crédit Immobilier et Hôtelier (CIH) pour 10 logements contre 814 programmes correspondant à 36 685 logements pour l'acquisition.⁴ La même tendance s'est confirmée pour 2003 et 2004.

¹ Consulter « Habitat et logement social au Maroc », Ambassade de France au Maroc. Mission économique de Casablanca, Fiche de synthèse, 06 juin 2003.

² Ibid p. 02.

³ Le 16 mai 2003 est la date des attentats terroristes qui ont ensanglanté Casablanca.

⁴ Rapport annuel du CIH, 2002, p. 19.

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

Dans cette communication, nous allons essayer de montrer la nécessaire complémentarité des mécanismes formels et informels de financement du logement. Ceci est évidemment lié aux spécificités des modes d'accumulation et de fonctionnement des PVD, en particulier le Maroc.

Ainsi, deux moments vont nous retenir :

-dans un premier moment, on analysera le dispositif de financement du logement au Maroc, en retraçant son évolution et ses limites ;

-dans un deuxième temps, on analysera l'informalité des mécanismes de financement à la lumière de la pratique de la pseudo-hypothèque, pratique en vogue dans plusieurs villes marocaines.

I- Dispositif général de financement du logement au Maroc

C'est le cadre institutionnel de l'offre des produits hypothécaires ainsi que l'analyse de l'environnement et des risques qui nous permettent d'analyser les modalités du financement hypothécaire au Maroc. Or, depuis quelques années, ce cadre institutionnel est en train de connaître des mutations profondes. Au niveau de la composante financement du secteur de l'habitat, on peut citer les réformes réalisées et en cours et qui portent sur la mise en œuvre des fonds de garantie à l'accession au financement hypothécaire, le développement de l'épargne logement pour les classes moyennes et à revenu modeste, le développement du marché locatif et la rationalisation de la fiscalité immobilière. C'est le décret de 1968 qui régit l'offre des produits hypothécaires, mais avec la suppression en 2003 des ristournes sur les taux d'intérêt accordées aux ménages, le système d'offre des produits hypothécaires est en train de connaître une autre configuration.

La question du financement bancaire du logement au Maroc a été pendant longtemps dominée par une seule institution, à savoir le CIH. Les autres banques ne s'impliquaient pas dans le financement du logement à cause du cloisonnement des activités bancaires et aussi à cause de l'obligation qui leur était faite par les autorités monétaires de consacrer une fraction de leurs ressources au financement du logement. En effet, cette obligation instituée en 1982 a permis en 1990 d'atteindre 6% des exigibilités bancaires. D'ailleurs, ce niveau de 6% va subir plusieurs diminutions avant d'être supprimé en 1994.

Mais cette participation demeure faible même en prenant en considération la suppression des obligations précitées, à cause du risque de taux et du risque de liquidité que les banques courent en l'absence de mécanismes d'appariement des ressources aux emplois.

En ce qui concerne le CIH, il a pu bénéficier d'une situation privilégiée dans la mesure où la mobilisation des ressources se faisait pour l'essentiel à partir du marché obligataire qui couvrait 50% de ses besoins, les autres 50% étant couverts par les lignes de crédits extérieures, les bons à moyen terme mobilisés auprès du système bancaire et par une partie de ses ressources propres.

Le CIH sera donc au centre de l'expérience marocaine en matière de financement du logement. Il est ainsi resté jusqu'en 1998 le principal établissement agréé à distribuer des crédits bonifiés. Mais cet établissement va connaître de nombreuses difficultés liées à sa gouvernance qui vont le pousser à se restructurer en profondeur et se recentrer sur son activité principale, à savoir le financement du logement, et en particulier le financement des acquéreurs.

La Banque Centrale Populaire (BCP), autre banque publique, va jouer aussi un rôle important dans le financement du logement. Mais depuis quelques années, une ouverture en faveur des banques privées est en train de se dessiner, remettant en cause progressivement la domination du CIH.

A- Présentation générale.

Le système de financement du logement est un système dual. Il se compose :

- d'un sous-système de financement du logement formel ou officiel (qui est le financement bancaire analysé précédemment) mais marginal car n'assurant le financement que d'à peine 13 à 15% de logements construits ;
- d'un sous-système de financement considéré comme informel (car souvent certaines pratiques de financement sont largement employées mais non reconnues officiellement telle que la pseudo-hypothèque, la tontine, le financement de proximité ou familial ...)

Le système formel de financement du logement est caractérisé par l'existence d'une seule institution dominante qui est le CIH, mais qui est en perte de vitesse par rapport aux autres banques malgré son quasi-monopole dans le financement de l'opération des 200.000 logements, et l'expertise dont il fait preuve dans le domaine de financement de l'habitat.

Le CIH a toujours eu un accès privilégié aux ressources financières de longue durée : en effet, il a droit d'émettre des obligations avec la garantie de l'Etat (supprimée en juillet 1996). L'Etat canalise aussi vers le CIH une large partie des ressources budgétaires nationales ainsi que des financements extérieurs destinés à l'habitat social. D'autre part, les banques sont obligées de souscrire des obligations émises par le CIH et qui lui permettent de disposer de ressources suffisantes. Aussi, il a été mis en place un dispositif de crédits hypothécaires destinés à toutes les catégories sociales de la population :

- ménages à revenu supérieur : appelé régime général ;
- ménages à revenu faible et moyen (RFM) : appelé régime spécial.

Les deux régimes ont comporté jusqu'à la fin 2003 une bonification du taux d'intérêt (2% pour le régime général et 6% pour le régime spécial) en plus d'autres avantages fiscaux notamment. D'autres banques interviennent aussi dans le financement du logement : la Banque Populaire, la Caisse Nationale de Crédit Agricole (CNCA), et depuis quelques années les banques commerciales.

Le système informel de financement du logement se caractérise essentiellement par le recours aux fonds propres pour la construction notamment, alors que celle-ci nécessite la mobilisation de sommes importantes. Le financement informel est intimement lié à l'auto construction et à l'auto promotion.

B- Cadre institutionnel et offre des produits hypothécaires.

Depuis l'adoption de la loi bancaire de 1993, il a été mis fin au cloisonnement de l'activité bancaire entre banques et Organismes Financiers Spécialisés. Désormais, toutes les banques ont la possibilité de financer le logement et peuvent demander à bénéficier de la procédure de l'agrément définie par le Décret de 1968. Mais seuls le CIH et le CPM ont manifesté l'intérêt d'en bénéficier; les autres banques jugent la procédure inopportune. Depuis la promulgation de la loi de finances 2004, il a été décidé de supprimer les ristournes sur les taux d'intérêt accordés aux constructeurs ou acquéreurs de logements.

Nous allons analyser successivement le Décret Royal du 17 décembre 1968 et la législation relative aux hypothèques, ensuite on passera en revue les modalités d'offre hypothécaire.

B.1- Le Décret du 17 décembre 1968.

Il constitue un document fondamental régissant l'octroi des crédits et des avantages aux constructeurs et acquéreurs de logements. Afin de mieux comprendre l'impact de ce dispositif sur la construction et le financement du logement et les réticences qu'il est susceptible de présenter aux institutions bancaires, nous allons en résumer les principales dispositions.

Contrôle du Ministère des Finances.

L'obtention par un Etablissement de crédit de l'agrément oblige celui-ci à être soumis au contrôle des agents du Ministère des Finances et de l'Inspection Générale des Finances (Article 04). Le commissaire du Gouvernement mandaté par le Ministère des Finances placé auprès de l'institution siège à tous les Conseils d'Administration et reçoit tous les documents qui lui sont adressés ; il peut consulter tous les documents et registres de l'institution (Article 05).

Exclusion des sociétés à capital variable.

L'Article 03 stipule que seules les sociétés à capital fixe peuvent bénéficier de l'agrément, ce qui excluait le groupe BCP de cet avantage jusqu'à décembre 1999 où la chambre des représentants avait approuvé la transformation de la BCP en société anonyme et l'ouverture de son capital

Financement des opérations.

L'Article 06 donne la possibilité aux établissements agréés pour le financement de leurs opérations :

- de recevoir des dépôts du public ;
- d'émettre des bons et des obligations, négociables à la bourse des valeurs, ayant pour garantie les hypothèques prises sur les immeubles des emprunteurs et dont le service de la dette peut être garanti par l'Etat.

Conditions de prêts.

L'attribution du prêt par l'Etablissement de crédit suppose le respect par celui-ci des conditions suivantes :

- Les prêts doivent être sur première hypothèque (sauf en cas de garantie totale de l'Etat ou de nantissement du fonds de commerce). L'hypothèque constitue une garantie du prêt majoré de 15% pour les intérêts et les frais (Article 09).
- Les contrats hypothécaires sont enregistrés dans les livres fonciers de la conservation foncière (Article 10). La durée des prêts ne peut excéder 25 ans.
- Le remboursement par anticipation est envisageable soit en partie, soit en totalité après l'expiration d'un délai fixé dans le contrat du prêt ; une indemnité à payer par l'emprunteur est prévue et ne peut dépasser six mois d'intérêt sur le montant remboursé par anticipation (Article 15).
- Le taux d'intérêt est fixé par l'Etablissement agréé avec l'accord du Ministère des Finances, sauf pour les prêts effectués pour le compte de l'Etat destinés à la construction et l'acquisition de logements économiques (titre VI) et aux coopératives (titre VII), et dans cette situation, le taux d'intérêt est fixé par le Ministère des Finances.

Catégories de prêts.

Titre IV : Prêts à la construction et à l'acquisition de logements ; c'est l'établissement agréé qui fixe le taux d'intérêt, après accord du Ministère des Finances, avec un montant maximum de 75% de la valeur immobilière totale.

Procédure de saisie accélérée.

Le Décret donne la possibilité aux institutions agréées les moyens d'exécution particulières contre les emprunteurs en cas de non paiement de la créance (Titre VIII). Cette procédure permet au prêteur agréé de déclencher la saisie et la vente aux enchères d'un immeuble dans un délai de trois mois. Le jugement obtenu est sans appel.

Hypothèque provisoire.

L'institution agréée a le droit de décliner un droit d'inscription hypothécaire, même lorsqu'il s'agit d'immeuble en instance d'immatriculation.

Exonération.

Le décret accorde l'exonération des droits d'enregistrement des actes de prêt.

L'arrêté d'application du Décret de 1968 et ses modifications ultérieures ont établi les critères et avantages suivants pour les catégories de prêt définis au titre IV et titre VI du décret.

Il faut signaler que plusieurs dispositions de ce décret, notamment celles concernant l'octroi des ristournes sur les taux d'intérêt, ont été abolies lors de la loi de finances 2004.

B.2- La législation relative aux hypothèques.

Le texte de base qui régit le contrat d'hypothèque sur les immeubles est le Dahir du 02 juin 1915. Pour les propriétaires, ce texte semble ne pas défendre correctement leurs intérêts car la procédure définie par le Dahir est fastidieuse et met en jeu plusieurs intervenants.

Elle ouvre la voie à des délais multiples et donne plusieurs droits de contestation à l'emprunteur, notamment contestation comptable (montant de la créance), contestation de l'expertise de l'immeuble, contestation de l'adjudication par enchères ... etc. A cela s'ajoute la lenteur de l'administration de la justice et les considérations de nature sociale et d'équité souvent invoquées au bénéfice des emprunteurs par les tribunaux, qui disposent d'un pouvoir quasi-discrétionnaire pour autoriser ou refuser de prononcer la vente.

Par contre, la procédure accélérée de réalisation du gage hypothécaire permise aux établissements agréés est plus expéditive et ne donne droit à aucune contestation. Mais la pratique montre que les banques hésitent à recourir à cette procédure et utilisent d'autres recours en cas de défaillance de l'emprunteur.

B-3- L'offre des produits hypothécaires

D'une manière générale, on peut dire que les institutions financières marocaines continuent de subir une spécialisation et un cloisonnement malgré la réforme financière de 1993. Le secteur du logement reprend systématiquement cette situation : le financement de l'habitat a été pendant plusieurs années la spécialité d'une seule institution, à savoir le CIH, dont le rôle s'est même renforcé vers la fin des années 1990 avec l'opération des 200.000 logements.

Il faut souligner que le Crédit Populaire Marocain (CPM) exerce un rôle non négligeable surtout en faveur des RME. Mais ces institutions n'opèrent pas en situation de concurrence réelle et cela pour plusieurs raisons :

- Les conditions d'admissibilité de ces institutions sont très contraignantes malgré l'abondance de leurs ressources à long terme ;

- Il y a une ambiguïté quant à la mission du CIH ; c'est un organisme qui collecte les dépôts (environ 20% de ses ressources) mais qui jouit de privilèges importants ;
- Le CIH et la BCP bénéficient de la procédure d'agrément, ce qui leur permet de faire bénéficier leur clients d'exonérations fiscales, notamment de TVA et de leur accorder des ristournes (via l'Etat) d'intérêt. D'autre part, le CIH a le monopole de financement des promoteurs publics, ce qui lui garantit un marché d'une grande importance et qui n'est pas à la portée des autres institutions bancaires. Il a pu bénéficier, contrairement aux autres banques, de la garantie gouvernementale pour ses emprunts. Il n'a pas de contraintes d'emplois obligatoires comme les autres banques. Ses pratiques de souscription du crédit sont très prudentes ;
- les institutions qui collectent les dépôts et l'épargne ne les réinvestissent pas sous forme de prêts à ces mêmes particuliers : tantôt cela se pratique de façon marginale (cas du CPM) tantôt cela se pratique de façon indirecte (l'épargne postale va transiter par la Caisse de Dépôts et de Gestion (CDG) pour être employée par le CIH). Pour ce qui est des banques privées, bien qu'elles soient habilitées depuis 1991 à consentir des prêts au logement, elles préfèrent, sauf pour ces dernières années, souscrire des emprunts obligataires au profit du CIH, que d'accorder directement elles-mêmes des prêts hypothécaires.

Dans l'ensemble, le système financier en général et le système de financement du logement en particulier obéit à une structure spécialisée et compartimentée qui n'arrive pas à mobiliser l'épargne des particuliers, et surtout ne touche qu'une frange minimale de la population potentiellement apte à construire ou acquérir un logement (entre 14 et 15% des constructions sont financées par le système bancaire).

B.4 Le nouveau cadre institutionnel et les dernières mesures :

Depuis quelques années, se dessine au Maroc une profonde refonte du cadre institutionnel et réglementaire ainsi qu'une réorganisation du système de financement de l'habitat. Cette refonte se veut globale puisqu'elle concerne les domaines suivants :

- Programme de résorption de l'habitat insalubre « Villes sans bidonvilles » ;
- Réorganisation des Organismes Sous Tutelle (OST) du secteur de l'habitat ;
- Mise à jour de la politique d'urbanisme ;
- Réforme de l'immatriculation des titres fonciers ;
- Mise en œuvre des fonds de garantie ;
- Développement de l'épargne logement ;
- Développement du marché locatif ;
- Rationalisation de la fiscalité immobilière.

En ce qui concerne la mise en place des fonds de garantie des crédits d'accession à la propriété, ils sont conçus comme des mécanismes de prise en charge des risques de crédit des banques. L'idée est d'amener les banques à s'engager massivement dans le financement hypothécaire de long terme. Le Fogarim est dédié aux ménages à revenu bas et /ou informel. Le Fogalog public a été créé pour les fonctionnaires et le Fogalog privé pour les salariés du secteur privé. Ce dernier n'a pas encore vu le jour alors que les deux autres sont opérationnels malgré le démarrage relativement lent du Fogarim. La création de ces fonds a été accompagnée par

l'abolition par la loi de finances 2004 du système des ristournes des taux et le rejet du système d'aides frontales.

La capitalisation de Fogarim est de 600 Millions de DH, versée sur trois ans par le Fonds Social de l'Habitat (FSH) géré par le Secrétariat d'Etat à l'Habitat. La convention cadre entre l'Etat et la CCG et les conventions entre la CCG et 11 banques ont été signées en Décembre 2003 et sont entrées en application le 26 Février 2004. Elles consistent à garantir le financement de logements en acquisition ou en en construction d'une valeur n'excédant pas 200.000 DH avec une quotité de financement de pouvant atteindre 100%. La mensualité maximale est fixée à 1000 DH avec une durée maximale de prêt de 25 ans à taux fixe déterminé par la banque. La garantie couvre à hauteur de 70% le remboursement de la dette que la banque peut demander à la CCG après non-paiement par l'emprunteur de 9 mensualités.

Si le Fogalog public aura un impact très limité à l'égard d'une clientèle à faible risque que les banques financent déjà (en particulier les enseignants bénéficiant d'un fonds de garantie Fogalef, résultat d'une convention signée avec la fondation Mohamed VI), le Fogalog privé n'a pas obtenu les faveurs de la Confédération Générale des Entreprises du Maroc (CGEM) et de la Fédération du Bâtiment et de l'Immobilier à cause d'un déficit par dossier estimé à 40.000 / 50.000 DH par dossier.

Plusieurs mois après la mise en application du Fogarim, à peine quelques centaines de crédits ont été accordés, ce qui laisse planer un doute sur son succès malgré la volonté politique manifestée régulièrement. En fait les banques ne semblent pas intéressées stratégiquement ni financièrement par une clientèle inconnue et de surcroît non solvable. Ce mécanisme ne fait aucune mention à l'apport personnel, souvent exigé par les promoteurs immobiliers. D'autre part, les frais d'instruction de ces prêts et les coûts de gestion risquent d'être élevés. Au niveau de l'offre, les modalités de financement hypothécaire ont connu un changement qualitatif important, et ce, à partir de la loi de finances 1999-2000.

En effet, l'article 19 de cette loi a prévu une exonération totale des impôts au profit des promoteurs immobiliers. Cette exonération est conditionnée par la réalisation dans le cadre d'une convention avec l'Etat d'un programme de construction de 2500 logements sociaux, étalé sur une période de cinq années. Environ une soixantaine de dossiers ont été adressés au Ministère de l'Habitat en vue de la conclusion d'une convention avec l'Etat. Ils portent sur la réalisation d'au moins 100.000 logements pour une VIT de 20 Milliards de DH

En résumé, la nouvelle approche de la problématique du logement vise à résorber progressivement un déficit en logement estimé à 1,24 Millions d'unités en s'appuyant sur un axe central, à savoir le rapprochement entre l'offre et la demande en logement. Si la démarche paraît cohérente, il n'empêche que les dispositions mises en place ont besoin de tenir compte au moins des spécificités régionales et catégorielles. Il est en effet à craindre que l'essentiel des conventions ne concernent que l'axe Casa-Kénitra et les fonds de garanties ne profitent qu'à quelques couches de la population (fonctionnaires, enseignants...). C'est pour cela qu'il est nécessaire de reposer différemment la problématique du financement du logement, en partant de la réalité du terrain. Or, celle-ci montre qu'il y a un enchevêtrement entre mécanismes de financement formels et mécanismes de financement informels ou tout au moins décentralisés du logement.

II- Informalités et financement du logement

Une observation centrale doit nous servir de guide au niveau de notre réflexion, à savoir que le financement bancaire demeure marginal dans le processus de financement du logement dans les pays du Maghreb. Il ne dépasse pas les 20% du total des fonds mobilisés. Les 80% restant sont donc constitués d'autofinancement dont une grande partie est considérée comme étant informelle. D'ailleurs, la bancarisation de l'économie marocaine reste très faible. J.M. Servet observe en effet que « les institutions financières, paraissent aux populations trop liées à l'Etat, alors que celui-ci n'est généralement pas vécu comme intérêt général au-dessus des intérêts particuliers, mais communément comme intimement lié à une personne ou aux intérêts d'un groupe de personnes. D'où une large méfiance vis-à-vis des banques et aussi à l'encontre de l'épargne postale qui bénéficie pourtant d'une plus forte implantation locale, mais connaît généralement un piètre fonctionnement. L'informel peut constituer une forme d'insoumission à l'Etat et aux institutions pensées comme faisant partie de la sphère étatique.⁵ Il n'est pas rare d'observer au Maroc que mêmes les catégories sociales appartenant aux couches moyennes supérieures recourent plus ou moins souvent des pratiques financières informelles (pseudo-hypothèque, tontines)

L'informalité est donc partie intégrante des systèmes de financement des PVD en général. Elle provient du fait que l'économique est immergé dans le social. Le rapport individu-communauté doit être pensé dans une perspective dialectique. Ceci va avoir des implications analytiques importantes qu'on peut résumer comme suit :

- le formel et l'informel doivent être pensés comme étant des composantes d'une même réalité ;
- Il y a lieu de dépasser le cadre de l'analyse standard fondée sur deux hypothèses :
 - l'hypothèse de la répression financière ;
 - l'hypothèse du dualisme financier.

L'hypothèse de l'informalité et de la segmentation des circuits de financement constituera un moment essentiel dans l'avancement de notre réflexion.

Nous revendiquons une complémentarité entre finance formelle et finance informelle. En ce qui concerne cette dernière, celle-ci concerne à la fois les mécanismes de mobilisation de l'épargne et aussi d'octroi des crédits. Les types de finance informelle sont variés et cette dernière présente plusieurs avantages. En général, elle remplit des fonctions dont la plupart des systèmes de finance formelle s'occupent mal ou ne s'en occupent pas du tout. Elle a un fort potentiel d'épargne et est basée sur la discipline. Un système de finance formel efficace est indispensable pour transférer les fonds sur de grandes distances, pour gérer de manière efficace des montants élevés de dépôts, alors que le système de finance informelle assure les services de proximité et fait preuve d'une grande souplesse et d'adaptabilité. L'articulation entre finance formelle et finance informelle s'avère nécessaire car ni la thèse de la répression financière ni la thèse du dualisme financier ne représentent des alternatives convaincantes. Les circuits de financement font ressortir trois segments particuliers : le système financier officiel, le système de finance informel, et les circuits intermédiaires. Ces derniers constituent à nos yeux une alternative sérieuse en vue du développement du financement du logement pour les catégories fragiles de la population. Ils permettent d'élaborer des stratégies de développement des systèmes locaux de financement. Ces circuits intermédiaires ou ces systèmes financiers décentralisés (SFD) sont des organisations d'appui financier légales ayant pour vocation de soutenir des personnes délaissées

⁵J.M.Servet (s/d) « Epargne et liens sociaux », cahiers « Finance, éthique, confiance », publication de l'association de l'économie financière, 1995, p.24.

par le secteur financier institutionnel, s'inspirant souvent des techniques mises en place par la finance informelle. La pérennité de ces SFD dépend de la maîtrise de leur mode de fonctionnement, de leur adéquation avec l'environnement institutionnel et de la possibilité d'assurer l'intermédiation financière.

A- L'approche en terme de répression financière

Bon nombre d'études théoriques et empiriques insistent sur le rôle primordial du secteur financier sur la croissance. Pour être efficace, le système financier ne doit pas être réprimé mais libéralisé, obéissant en particulier à des mécanismes de marché. Une sorte de « raccourci » théorique va être opéré entre libéralisation financière, et croissance économique, grâce notamment à la théorie de la répression financière. Selon un certain nombre d'analyses faisant référence aux travaux de Mc Kinnon (1973) et de Shaw (1973), les interventions visant à maintenir les taux d'intérêt bas et à réprimer l'activité bancaire (par la réduction du taux d'épargne ayant pour conséquence de réduire le taux d'investissement efficient) ne permettent pas d'atteindre le taux de croissance optimal⁽⁶⁾.

Pour King et Levine (1993), « la répression financière réduit les services par le système financier aux épargnants entrepreneurs et producteurs : elle étouffe de ce fait l'activité novatrice et ralentit la croissance économique ».

Cette analyse normative induit que la libéralisation du système financier⁽⁷⁾ doit tout d'abord favoriser le niveau d'épargne en augmentant le rendement anticipé à travers des taux d'intérêt réels plus élevés⁽⁸⁾. D'un autre côté, Mac Kinnon montre que dans une économie financièrement réprimée, la tendance est manifeste de financer les investissements qui rapportent un rendement à peine supérieur au plafond du taux de crédit.

Shaw montre que les plafonds de taux aggravent l'aversion pour le risque et la préférence pour la liquidité des intermédiaires financiers. Les banquiers accordent souvent des prêts non risqués à des personnes ayant une réputation affirmée ou une position politique donnée... Approfondissons la démarche adoptée par Mc Kinnon. Pour l'auteur, l'économie retenue est désarticulée, fragmentée, le système financier est embryonnaire voire inexistant, les agents économiques ne se reconnaissent pas à travers le marché financier. Il y a donc un autofinancement dominant dans les PVD⁽⁹⁾. Les agents vont accumuler les encaisses monétaires en vue de l'investissement. Avant la transition vers une économie de marchés financiers, les actifs réels ou les actifs financiers (essentiellement monétaires ici) ne sont donc pas substituables

6 On peut observer que la répression financière peut être bénéfique au secteur du financement du logement, puisque ceci se traduira par un drainage des fonds à bon marché vers des institutions de financement du logement qui prêteront ces fonds à des constructeurs ou acquéreurs. Mais une perturbation des mécanismes de marché et une allocation inoptimale des ressources à l'échelle d'une nation sera à déplorer

7 Selon un certain nombre d'auteurs, et vues les erreurs souvent enregistrées, la libéralisation financière suppose un certain nombre de conditions (détermination de la date de démarrage de la libéralisation des taux d'intérêt et son rythme, réforme du fonctionnement des entreprises publiques, intervention d'une culture du crédit...)
Consulter à ce titre H. Mehran et B. Laurens « taux d'intérêt : une approche de la libéralisation ». Revue « Finances et développement », FMI juin 1997.

8 Il faut observer que durant ces dernières années, les économistes du FMI nuancent leurs recommandations standards aux pvd. Ils reconnaissent que l'épargne peut ne pas réagir aux variations des taux d'intérêt réels dans certains pays ou pour certaines catégories sociales.

9 Cette observation est pertinente en ce qui concerne le financement du logement dans les pays du Maghreb, puisque à peine 15 à 18% des logements construits sont financés par le système bancaire.

mais complémentaires⁽¹⁰⁾. Avec un taux d'intérêt réel positif, le risque de détention de la monnaie sera plus faible, le temps d'accumulation des encaisses pourra être prolongé, et donc le volume de l'investissement autofinancé s'accroîtra (par hypothèse d'indivision, la dépense d'investissement est réalisée d'un seul coup). C'est l'effet d'adduction entre la monnaie et l'investissement.

Dans une seconde étape, Mc Kinnon fait l'hypothèse d'un changement de comportement des agents. La demande d'encaisses va dépendre désormais d'une part croissante de son rendement : les agents décident alors de détenir soit des actifs financiers, soit des actifs réels (effet de substitution), et se partagent, en conséquence, en deux groupes (épargnants et investisseurs). L'autofinancement se réduit de façon très marquée (il n'est plus la modalité dominante de financement) et les fonctions d'épargne et d'investissement se dissocient.

Au cours de la première étape (effet d'adduction), Mc Kinnon considère qu'il s'opère un processus de monétarisation (M2 / PIB). Les agents substituent la monnaie à des actifs réels, et les banques comptent une part croissante des encaisses monétaires grâce à une hausse des taux d'intérêts sur les dépôts. Il y a donc un processus d'approfondissement financier. Durant cette étape, ce sont les Autorités qui fixent le taux nominal d'intérêt et la quantité offerte de monnaie (inflation). Au fur et à mesure, le marché financier s'étend, grâce aussi à la déréglementation qui permettra la formation d'un taux d'intérêt d'équilibre, qui égalisera l'offre et la demande de fonds prêtables. Nous assistons donc à la formation d'un processus général qui comporte d'une part la croissance de l'épargne intermédiée, et d'autre part celle de l'investissement, résultat de la précédente, grâce à l'accroissement des fonds prêtables par les intermédiaires financiers.⁽¹¹⁾

L'analyse de Shaw ne se situe pas dans un contexte différent, bien que la principale différence avec l'analyse de Mc Kinnon concerne le degré de développement financier de l'économie examinée. Shaw part d'une économie organisée dans laquelle les entreprises et les épargnants sont distincts. Il suppose alors l'existence d'un intermédiaire bancaire assurant l'harmonisation entre les plans d'offre et de demande de fonds prêtables.

Dans les deux analyses, ce sont les taux d'intérêts réels qui déterminent la croissance d'une économie, et cela par le biais de l'épargne et de l'investissement.

En résumé, l'approche en termes de répression financière préconise une politique de libéralisation financière qui évite d'administrer les taux d'intérêt et vise à leur permettre de refléter la rareté des ressources. Cette situation aurait pour conséquence une juste rémunération de l'épargne, et le financement de projets rentables grâce à une épargne abondante. Mais ce modèle présente des limites au niveau de sa conception théorique et au niveau de l'observation empirique.

B – Informalité et segmentation des circuits de financement

L'informalité des économies maghrébines est une donnée structurelle façonnant de plus en plus leur paysage et leur mode de fonctionnement. Si cette informalité peut être aisément identifiée, elle ne présente pas moins des difficultés d'analyse et de compréhension. La finance informelle est aussi une réalité quotidienne qui, pour être analysée, suppose une analyse spécifique

¹⁰ C'est une hypothèse fondamentale reprise à la fois par E. Assidon « L'approfondissement financier, épargne et crédit bancaire in revue « tiers monde » n° 145, Janv.- Mars 1996 P. 153 ou bien D. Saidane « Libéralisation financière, séquentialisation, et marché des capitaux, le cas de la Tunisie » in Annales d'économie et de gestion » n° 05, octobre 1995 P. 75.

¹¹ Il faut observer ici que cette analyse de la répression financière prend le contre-pied de l'analyse keynésienne.

et une articulation avec la finance formelle. Le recours au crédit bancaire pour les ménages marocains est exceptionnel pour une large frange de la population en raison :

- de la complexité de la constitution d'un dossier de prêt ;
- de la modicité de la plupart de ces opérations qui réduit la rentabilité de celles-ci par les banques ;
- de l'absence de garanties nécessaires généralement exigées par une institution financière formelle
- et de la méconnaissance ou de la non reconnaissance par les institutions formelles des pratiques collectives ou associatives populaires qui ont fait leurs preuves.

La finance informelle remplit des fonctions, « des vides », dont la plupart des systèmes financiers formels s'occupent mal ou dont ils ne s'occupent pas du tout. La finance informelle a un fort potentiel de mobilisation de l'épargne en comparaison avec la finance formelle. Elle est basée sur la mobilisation de l'épargne volontaire (argent local) alors que la finance formelle s'en remet trop au gouvernement ou aux donateurs pour ses fonds. Elle suppose une réciprocité : d'une part, les liens sont directs entre emprunts et dépôts, et d'autre part, une personne prête à une autre avec l'idée sou-entendue que le prêteur pourra un jour inverser les rôles. Flexibilité, souplesse et adaptabilité caractérisent souvent la finance informelle : une multitude d'innovations permettent à celle-ci de s'adapter à l'inflation, la rareté ou l'abondance.

Si on se limite aux expériences de finance solidaire, il faut d'abord s'atteler à combattre une idée, à savoir que les pauvres n'épargnent pas. En général, ils font face à de grosses dépenses, et pour cela, ils sont obligés d'épargner. Les dépenses de ces catégories de personnes peuvent concerner des opportunités d'investissement, notamment acheter un terrain ou un logement. En plus de leur informalité, la réalité des circuits de financement du Maroc est leur segmentation. On peut ainsi distinguer à l'instar de Hugon (1996) trois grands segments :

- le système financier officiel ;
- la finance informelle ;
- le secteur intermédiaire.

Le système financier officiel existant dans les PVD est un système excluant. Il n'entretient des relations constantes qu'avec les individus solvables et les grandes organisations.

Les prêteurs, les pratiques et les banques privées non officiels. Ce sont des intermédiaires financiers non officiels qui répondent à des logiques marchandes tout en se positionnant hors des réglementations officielles.

Le secteur intermédiaire est un tiers-secteur qui vient compléter la défaillance des systèmes officiels et l'insuffisance des systèmes informels

Une perspective de développement économique et social nous permet de penser la nécessaire complémentarité entre les mécanismes de la finance formelle et les mécanismes de la finance informelle.

C- Pratiques de pseudo-hypothèque de logement au Maroc.

Avec une intervention de l'Etat de moins en moins affirmée, et avec une transition lente mais réelle des solidarités ⁽¹²⁾ de naissance aux solidarités de proximité ou de voisinage ⁽¹³⁾, des

¹² S. Boutillier « Economie solidaire, repères et éléments d'une critique » in « Innovations, Cahiers d'économie l'innovation » n° 15, 2002-1, p. 17.

¹³ R. Escallier « De la tribu au quartier, les solidarités dans la tournante de l'urbain, l'exemple marocain »

pratiques de finance informelle ou décentralisées de logements originales connaissent un franc succès au Maroc malgré leur caractère illégal. Dans ce pays, un des mécanismes informel d'accès au logement grâce à une épargne forcée, est la pseudo-hypothèque.

Une enquête que nous avons effectuée à Marrakech en mars 2000 a pu révéler des résultats fort intéressants.

Tableau n° 1

Appréciation du financement bancaire par les acquéreurs au Maroc.

| | <u>Nombre</u> | <u>%</u> |
|----------------------|---------------|-----------|
| • Adapté | 26 | 38 |
| • Moyennement adapté | 03 | 06 |
| • Non adapté | 38 | 56 |
| • Total | 67 | 56 |

Source : enquête personnelle, mars 2000.

Il ressort du tableau précédent que 56% des ménages enquêtés pensent que le financement bancaire est non adapté (durée de prêt trop courte, taux d'intérêt élevés, comportement bureaucratique des banques...).

Tableau n° 2

Recours à la tontine des ménages en acquisition d'un logement social au Maroc.

| | <u>Nombre</u> | <u>%</u> |
|-------|---------------|----------|
| oui | 31 | 41 |
| non | 44 | 59 |
| Total | 75 | 100 |

Source : Enquête personnelle, mars 2000.

Le recours à la tontine comme mode de financement partiel ou total de la première avance (~ 30.000 DH) nécessaire à l'acquisition d'un logement auprès de l'ERAC-Tensift, a concerné 41% des ménages interviewés.

Tableau n° :3

Statut d'occupation avant l'acquisition d'un logement au Maroc.

| | <u>Nombre</u> | <u>%</u> |
|-----------|---------------|----------|
| Locataire | 24 | 32 |

| | | |
|-------------------|----|------|
| propriétaire | 04 | 05 |
| Pseudo-hypothèque | 26 | 34 |
| Avec famille | 18 | 24 |
| Pas de porte | 01 | 02 |
| Autres | 02 | 03 |
| Total | 75 | 100% |

Source : Enquête personnelle, mars 2000.

Le tableau précédent nous permet d'entrevoir le recours des ménages à la pratique de la pseudo-hypothèque dans 34% des cas. Son mécanisme est simple : un propriétaire d'un logement va emprunter une somme d'argent à une personne à qui il donne en hypothèque on son logement pour la durée du prêt. Un loyer modéré (relativement) mais non apparent (dans le contrat du prêt) est payé au propriétaire du logement. Une fois la durée du prêt arrive à échéance, l'occupant du logement restitue ce dernier à son propriétaire en contrepartie du remboursement du prêt. En cas d'entente mutuelle, le contrat peut être reconduit pour un autre cycle. Cette pratique permet à l'occupant temporaire du logement de constituer une épargne « forcée » qui lui servira comme une avance initiale pour l'acquisition du logement (l'accès au crédit pour l'acquisition d'un logement social au Maroc nécessite une avance à verser de 30.000 DH), souvent impossible à constituer. Puisque la location d'un logement décent est hors de prix pour la majorité des ménages urbains à Marrakech, le recours à la pseudo-hypothèque est une phase importante dans l'itinéraire de l'achat d'un logement.

Une autre enquête réalisée à Marrakech en 2005 est venue confirmer les mêmes résultats. Si la pression démographique est maintenue au niveau de la ville¹³, l'étalement et l'envergure de la pseudo-hypothèque se sont renforcés. La mise moyenne de la pseudo-hypothèque a presque doublé en l'espace de cinq années, et le « loyer » qui est donné en dessous de table a lui aussi connu une augmentation sensible. Il est clair que ces montants varient d'un quartier à un autre, mais la pratique de la pseudo-hypothèque tend à se généraliser dans tout l'espace urbain du pays. Même quelques logements de standing et quelques immeubles de rapport commencent à être concernés par cette pratique.

Des entretiens ont pu montrer que les litiges dus au recours à la pseudo-hypothèque ne sont pas négligeables. Ils résultent le plus souvent de la consommation commune d'eau et d'électricité par les ménages occupant le même immeuble, ou des demandes de libération du logement avant l'échéance du « contrat »...Il faut en effet souligner que le contrat de location n'a aucune valeur légale. Le contrat établi est le plus souvent un contrat de prêt, et en contrepartie, le prêteur « occupe » le logement jusqu'au remboursement de la somme empruntée. C'est pour cela qu'on parle de pseudo-hypothèque.

Cet artifice juridique permet aux propriétaires de « louer » leurs immeubles sans tomber dans les contraintes de la législation relative à la location jugée très souvent comme trop laxiste. Cette pratique, largement répandue, présente une efficacité économique certaine. Elle permet de combler des lacunes tout en arrivant à rendre des services ayant un grand intérêt social. Elle permet un flux de capitaux, sans la moindre imputation d'un taux d'intérêt, et sans le moindre versement d'une taxe ou d'un prélèvement fiscal. Elle témoigne de la nécessaire complémentarité

¹³ Selon le dernier recensement général de la population et de l'habitat, effectué en 2004, la population de la province de Marrakech est passée de 861.205 habitants en 1994 à 1.070.838 en 2004.

entre sphère économique et sphère juridique. Une réflexion permettant d'intégrer cette pratique dans la sphère de l'officiel est une nécessité.

Conclusion

Le logement cristallise des difficultés économiques et sociales pour la plupart des ménages maghrébins. Trouver un logement décent pour l'acquisition ou la location à un prix abordable relève de l'exploit. Dans ces pays, le logement représente même un enjeu politique puisque la violence urbaine est corrélative au mal-logement. Aujourd'hui, c'est l'habitat clandestin et les bidonvilles qui structurent les villes maghrébines, avec tous les fléaux, la précarité et la marginalisation sociale. Le marché du logement est par définition segmenté. Une politique du logement claire suppose à la fois une action sur l'offre et la demande en faveur de tous les segments du logement. Une limite objective à l'offre de logements au Maghreb provient de la spéculation foncière effrénée et de l'absence de l'industrialisation du bâtiment.

Une observation fine des circuits de financement montre une complémentarité entre trois segments : le système financier officiel, le système de la finance informelle et les circuits intermédiaires. Toute l'architecture de notre réflexion repose sur cette trilogie avec une complémentarité entre ses différentes composantes. Nous soutenons en effet, que les politiques de financement du logement mises en place dans les pays du Maghreb sont incomplètes à partir du moment où elles ne tiennent pas compte de cette réalité. Souvent, seuls les circuits formels sont pris en considération alors que la finance informelle et les circuits décentralisés, sont dans les faits, prédominants.

Bibliographie indicative :

- **ABDAIMI M.**, (1999) « *Le dirham à l'heure de l'euro* », communication au congrès de l'Association Internationale des Economistes de Langue Française, Marrakech, 06 juin.
- **ADAMS D.W** (1994) « *Une nouvelle vision de la finance informelle* », in « Finance informelle dans les pays en voie de développement » s/d D.W.Adams et alii, Presse Universitaire de Lyon.
- **AMBASSADE DE FRANCE AU MAROC** (2003), « *Habitat et logement social au Maroc* », mission économique de Casablanca, fiche de synthèse.
- **AMBASSADE DE FRANCE AU MAROC** (2003) « le secteur du micro-crédit au Maroc », fiche de synthèse.
- **ARCHAMBAULT E.**, (1996) « *Le secteur sans but lucratif* », Association et Fondation de France, Economica.
- **ARCO ALVAREZ J L.**, (1976) « *Le coopératisme, philosophie ou technique* », in « Revue des Etudes coopératives », n° 186, 4^{ème} trimestre.
- **ASSIDON E.**, (1996) « *L'Approfondissement financier* », in Revue « tiers monde », n° 145, janvier-mars.
- **BABA-AISSA** (1997) « *La politique de financement du logement en Algérie* ». Mémoire de licence en Sciences commerciales et financières. Ecole Supérieure de Commerce d'Alger.
- **BADUEL P R.**, (1988) « *Habitat, Etat et société au Maghreb* », collectif, in « Annuaire de l'Afrique du Nord », CNRS, Paris.
- **BADUEL P R**, (1989) « *Habitat urbain et crise politique au Maghreb* ». IREMAM, Aix en Provence, France.
- **BRYAN L.**, (1990) « *Restauring bealth and profilability to the V.S. banking system* » Mc. Kinsey & company, inc.
- **BANQUE MONDIALE** (1998) “*Demand for market based financial series for progressive housing and micro entreprise development on Mexico’s northern border*”.
- **BANQUE MONDIALE** (2001) “*Private sector solutions to housing microfinance in Mexico*”, draft, 31 mai.
- **BANQUE MONDIALE** (1995) “*Stratégie du secteur de l’habitat au Maroc*”, Rapport n°13.390 – Mor. Division du développement du secteur privé, finances et infrastructures.
- **BERRY-CHIKHAOUI I.**, (1997) “*Le logement social, une mise à niveau* ». “Revue Maghreb – Machrek », n° 157, juillet, septembre.
- **BOLEAT M.**, (1985) « *Le financement du logement dans les pays en voie de développement* », ouvrage collectif, « Epargne et développement », Economica.
- **CHEQUIER L., ALBERDI B.**, (1999) « *Réformes du financement de l’habitat au Maroc* », Mission de la Banque Mondiale.
- **DOSSIER**, (1993), “le financement du logement”, in *Revue Banque*, n° 540, août-septembre.
- **EL MEJJAD M.**, (1994) « *Le financement de l’habitat social* », in revue « Al Maouil », n° 08, avril .
- **ESCALIER R.**, (2002) « *De la tribu au quartier, les solidarités dans la tourmente de l’urbain, l’exemple marocain* », in « Cahiers de la Méditerranée ».
- « **ETUDE RELATIVE AUX ASPECTS FINANCIERS ET FISCAUX DU LOGEMENT AU MAROC** » (1997), Direction de la promotion immobilière. Secrétariat d’Etat à l’habitat, Maroc.
- **FORESTIER E.**, (2004) « *Prêt d’ajustement du secteur de l’habitat* », Royaume du Maroc, aide-mémoire pour une mission de la Banque Mondiale, février.

- **GHERIS M.**, (1995) « *La politique immobilière et de logement au Maroc* », Mémoire de DES, Sciences Economiques, Université Mohammed V, Rabat, sous la direction de Mr F.Oualalou.
- **GHERIS M.**, (1999) « *Espaces de la pauvreté au Maroc et régulation étatique* », Communication au Colloque International « Economie plurielle, économie solidaire, l'emploi en question, Université de Perpignan, GRECOS, France, octobre.
- **GHERIS M.**, (2003) "*Housing in Marrakech: the contradictions of public interventions*", in "*under Sieges: four cities*", ouvrage collectif, Dokumenta, Hatje Carty publisher, Allemagne.
- **GHERIS M.**, (2005) "*Formal and decentralized financing of Housing: Operation 200,000 houses, Marrakesh*" in "*Urban Africa*", Abdelmaliq Simone and Abdelghani Abouhani, Codesria Books, Dakar and Zed Books, London, New York, University of South Africa Press, Pretoria.
- **GUEDIRA M N.**, (1983) "*Les sociétés coopératives d'habitation : cas du Maroc*", mémoire de 3ème cycle en sciences économiques, Université Mohammed V, Rabat.
- **GUERIN I.**, (2001) « *Mécanismes d'incitation et comportements coopératifs : le prêt collectif à responsabilité conjointe* », communication aux journées AFSE, Orléans.
- **GUIN B.**, « *Fondement économique du tiers secteur* », revue des études coopératives, mutualistes et associatives, vol. 72, n° 247.
- **GURLEY J G. SHAW E S** (1960) « *La monnaie dans une théorie des actifs financiers* », traduit par le centre des traductions économiques de Perpignan, Cujas.
- **GURLEY J G., Shaw E S** (1967) « *Financial structure and economic development* », Economic development and cultural change, vol. 43, n°3.
- **HAMRIOUI M.**, (1998) "*Le logement social en Algérie*" Rapport non publié, Ministère de l'habitat, Algérie.
- **HUGON P.**, « *L'économie non officielle : modes de vie et de survie dans les villes africaines* », in « Les économies non officielles » s/d. E. Archambault, X. Greffe, ed. La Découverte.
- **HUGON P.**, (1990) « *L'impact des politiques d'ajustement sur les circuits financiers informels africains* » in Revue tiers-monde, n° 122. Avril.
- **HUGON P.**, (1991) « Economie duale légalité au Nord et au Sud » Actes du colloque de Nouakchott, décembre.
- **HUGON P.**, (1996) « *Incertitudes, précarité et financement local : cas des économies africaines* », in revue « tiers-monde », n° 145.
- **KING R G, LEVINE R.**, (1993a) « *Financial intermediation and economic development* » CEPR, Cambridge University Press, Londres.
- **KING R G, LEVINE R.**, (1993b) "*Finance and growth :Schumpeter right be right*", The Quaterly Journal of Economics, Vol. 108, Issue 3.
- **KING R G, LEVINE R.**, (1993c) "*Finance entrepreneurship and growth, theory and evidence*", in "Journal of Monetary Economics", vol. 32. n° 3, décembre.
- **LEHZAM A.**, (1997) « Etude relative aux aspects financiers et fiscaux ». Phase diagnostic-composante 2, logement social. Direction de la Promotion Immobilière. Secrétariat d'Etat à l'Habitat. Maroc.
- **LELART M.**, (2003) « *Le financement du secteur informel : ce que nous apprennent les enquêtes ?* » in colloque « l'économie informelle au Maroc : évolution, articulation avec le secteur informel et modes de financement », avril, Université Hassan II, Casablanca.
- **MONTALIEU M.**, (2002) « *Les institutions de micro-crédit : entre promesses et doutes. Quelles pratiques bancaires pour quels effets ?* », in revue « Mondes en développement », tome 30, 119-121.

- **NAVEZ-BOUCHANINE F.**, (1994) « *Epargne populaire et financement de l'habitat* », in revue « Al Maouil ».
- **PAGANO M.**, (1993) « *Financial markets and growth, and overview* », in “European Economic Review”, n° 37.
- **PENIN C.**, (1997) “*Charles Gide 1847-1932, l'esprit critique*”, l'harmattan.
- **ZAOUAL H.**, (1996) « *Lecture sityenne du phénomène entrepreneurial* », in « organisations économiques et cultures africaines », ed. l'harmattan, s/d d'Issikia, et alii.
- **ZAOUAL H.**, (1996) « *Le paradigme relationnel des organisations économiques et financières* », in « organisations économiques et cultures africaines », ed. l'harmattan, région Sud-Nord, s/d d'Issikia et alii.