

Les différents aménagements des modalités de financement, les multiples restructurations des opérateurs intervenants et les injonctions de l'Etat dans la gestion et la commercialisation du logement, a engendré tout au long de la période une situation complexe voire inextricable sous certains aspects.

Il ressort clairement des investigations effectuées par la Cour, qu'accaparés par le souci d'atteinte des objectifs en matière de réalisation, les gestionnaires, à tous les niveaux, ont ignoré les impératifs de gestion les plus élémentaires comme l'établissement de conventions, d'échéanciers, la confrontation périodique de situations (même entre les structures du Trésor), ont laissé s'accumuler à profusion des situations contentieuses.

Cette attitude a été préjudiciable au Trésor qui, non seulement n'a pas recouvré ses créances exigibles, mais a été encore contraint de consentir des concours au titre de l'assainissement au profit de promoteurs jouissant d'une trésorerie florissante. (révision à la hausse souvent injustifiée des salaires distribués).

De plus, en faisant supporter à la CNEP le financement du logement social, l'épargne collectée a été détournée de sa vocation qui est de satisfaire en premier lieu les besoins des épargnants.

La réforme du système de financement a été décidée en 1993 avec comme objectif la mobilisation d'autres sources de financement et la création de nouvelles institutions financières devant agir dans un cadre concurrentiel.

Il est prévu parallèlement une caisse pour le financement du logement social, une caisse de garantie et une banque de l'habitat pour le logement promotionnel.

Cependant, si les motivations de ces nouvelles formes de financement s'accordent à promouvoir la politique de l'habitat dans toutes ses composantes, il faut remarquer que leur mise en pratique est caractérisée par une démarche très lente et parfois incohérente.

Il y a lieu de relever, à cet égard, qu'à ce jour la restructuration de la CNEP n'est pas encore intervenue et les nouvelles formes d'aides personnalisées en contre-partie du loyer "économique" restent à mettre en oeuvre.

Dans ce sens, il est impératif à présent :

• d'éliminer la mauvaise gestion à tous les niveaux particulièrement au sein des communes dont le taux d'encadrement est encore inférieur à 2%;

• d'améliorer la contribution des loyers du parc locatif public qui ne représente en moyenne que 8% du salaire national minimum garanti (SNMG). En plus d'un recouvrement forcé, il est judicieux de recourir à des surloyers pour les ménages à grands revenus;

• d'opérer une programmation plus sélective dans les aides de l'Etat qu'il y a lieu de moduler en fonction des besoins des ménages et des exigences techniques et réglementaires;

• de s'appuyer sur des évaluations plus réalistes des moyens budgétaires avant le lancement des programmes de construction;

• de prévoir, enfin, de nouveaux instruments et mécanismes de collecte à même de drainer de nouvelles sources de financement avec la création prochaine du marché financier.