

Immobilier 2020 : Eléments de prospective

ISBN: 978-9954-30-538-6
N° du dépôt légal: 2011 MO 2633

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace
Rue Al Joumayz, Mail Central, Hay Ryad, Rabat, Maroc
Tél: +212 37 57 70 00, Fax: +212 37 57 72 22/73 73/ 74 44
www.mhuae.gov.ma



« Nous nous sommes donc attaché à ce que le Maroc soit doté des équipements de base nécessaires à son développement et à sa prospérité, et à mettre en chantier de grands projets structurants.

Aussi, avons-Nous veillé à l'adoption de stratégies ambitieuses par les secteurs fondamentaux les plus prometteurs de notre économie, en l'occurrence le tourisme, l'industrie, l'habitat, l'énergie et les ressources en eau ».

Discours de Sa Majesté Le Roi Mohammed VI que Dieu l'Assiste
à l'occasion de la Fête du Trône
Tanger : 30 Juillet 2009

Immobilier de 2020, éléments prospectifs

par Ahmed Taoufiq HEJIRA



Le logement est au cœur des préoccupations des citoyens marocains et donc de l'Etat, à ce titre Sa Majesté le ROI que Dieu l'Assiste a érigé l'habitat en priorité nationale depuis 1999, au même titre que les chantiers de l'enseignement, de la santé et de l'infrastructure de base.

Ainsi, la sollicitude Royale et les différentes politiques publiques dans le domaine ont permis de réduire le déficit en logements de 30%, sur la période 2000-2010, le faisant passer de plus de 1million 200 mille à moins de 840 mille unités, et par là, d'infléchir la courbe structurellement ascendante de ce déficit.

Par ailleurs, les politiques publiques ont permis au secteur immobilier de connaître depuis l'an 2000 une évolution importante de tous ses indicateurs, le secteur occupant, les premières places dans l'économie nationale, en termes d'emploi, de valeur ajoutée et des encours de crédits.

Aujourd'hui, la clairvoyance Royale a donné au secteur le climat de confiance adéquat et a permis d'amorcer une nouvelle période du marché immobilier grâce à la relance de l'habitat social, avec une nouvelle approche de stabilité basée sur une visibilité fiscale pour la période 2010-2020;

ce programme qui a connu un engouement de la part des investisseurs et des acquéreurs a enregistré à aujourd'hui, plus de 105.000 logements mis en chantiers dans une trentaine de villes. Le nombre de logements conventionnés dépassant les 770 mille, laissent présager une évolution constante de ces chiffres durant les prochaines années.

Ces politiques, loin d'être conjoncturelles, sont destinées à se poursuivre au vu du besoin constant en logements et en équipements, et nécessitent d'être entourées de mesures de développement à même de permettre au secteur de l'immobilier de trouver les réponses adéquates aux différents besoins du marché avec une prise en considération des conjonctures sociales et économiques fluctuantes.

En 2008, le monde connaît un bouleversement financier engendrant une crise économique importante. Le système hypothécaire en étant la cause principale (Subprimes américains).

Les économies internationales ont été fortement ébranlées et le Maroc, malgré sa relative résistance économique, n'a pas échappé aux effets indirects ressentis dans certains secteurs. Malgré la timide réactivité directe du secteur immobilier marocain à cette conjoncture, deux questions majeures se sont posées :

- 1. Comment immuniser le marché immobilier d'un éventuel dérèglement du marché économique et garantir sa réactivité pour sa pérennité en tant que locomotive du développement économique et social?*
- 2. Comment stimuler le marché immobilier pour une meilleure régulation et adéquation de l'offre et de la demande ?*

C'est pour répondre à ces questions que le présent travail a été lancé, l'objectif principal étant de donner les clefs de l'amélioration de l'efficience du secteur sur la base d'éléments mesurables relatifs à l'offre et à la demande, au foncier, au secteur des matériaux de construction, à la qualité, aux intervenants,etc

La valeur de cette étude, se situe également dans l'apport d'idées novatrices, telles que la création d'agences de rénovations, la dynamisation du secteur locatif, le logement en milieu rural, la proposition du principe du logement abordable ainsi que l'accompagnement du grand chantier du logement social à travers le développement des outils et des mécanismes de financement, d'encadrement et de formation des acteurs. L'approfondissement des questions de la qualité, de la sécurité, de la création d'espace de vie sont au cœur des propositions apportées.

En matière de veille et de vigilance, il est proposé l'architecture d'un observatoire national et des observatoires régionaux de l'immobilier, qui permettront de proposer les meilleures niches d'investissements immobiliers, de suivre la dynamique du marché et surtout d'anticiper les différentes mutations qu'il pourra subir.

Les actions présentées dans ce document s'inscrivent dans une étape avancée se basant sur une meilleure connaissance des territoires pour aboutir à des outils locaux d'intervention ciblés selon les besoins spécifiques. Le développement du Maroc d'aujourd'hui et de demain se fera dans les régions et c'est dans les territoires, à leurs différentes échelles que l'immobilier doit trouver son efficience.

Ces actions devront venir compléter un travail de réformes déjà engagées, depuis plusieurs années, dans le secteur à plusieurs niveaux (juridique et réglementaire, institutionnel, organisationnel, urbanistique, d'amélioration de l'environnement d'investissement).

La crise mondiale qui a débuté il y a 3 ans a dévoilé la fragilité des systèmes économiques et la difficulté des exercices de prospective. Néanmoins les caractères intrinsèques du secteur permettent, au regard de la connaissance des besoins et des avancées déjà enregistrées, de se projeter dans le futur.

Ce livre vient couronner plus d'une année de travail avec les professionnels qui a conclu à une approche de développement local, développée dans le cadre d'un plan d'actions prioritaires fondées sur 23 mesures et détaillées en 83 actions. La faisabilité de ces actions se décline en des projets de contrats programmes Etat / Régions et Etat / secteur privé, prêts pour application suivant un planning projeté sur la période 2011-2020.

Ainsi pendant les 10 dernières années, le secteur immobilier marocain a gagné trois grands défis majeurs: Infléchir l'évolution du déficit en habitat par l'intensification et la diversification de l'offre, métamorphoser nos villes et faire de l'immobilier l'un des plus importants secteurs de l'économie nationale.

Pendant ces mêmes années il a été entrepris trois grands chantiers qui sont encore en cours: La révolution en urbanisme, l'offre pour la classe moyenne et la lutte contre l'informel.

Trois priorités demeurent, néanmoins, incontournables pour les 10 années à venir: Le changement de la gouvernance du secteur par la territorialisation et la convergence des politiques, la refonte de l'intervention en milieu rural et la prise en compte des dimensions du développement durable.

Je remercie l'ensemble des acteurs du secteur immobilier; professionnels et institutionnels, qui ont été par leur participation active, les vrais auteurs de ce travail, dont le Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace a assuré l'animation accompagné en cela par le bureau d'étude Ernst &Young.

Sommaire

Section 1 : Introduction	p. 15
1. Contexte de l'étude	p.17
2. Démarche	p.18
3. Principes méthodologiques	p.19
 Section 2 : Analyse du secteur	 p. 21
1. Gouvernance	p.23
2. Politiques publiques	p.28
3. Revue de la performance du secteur sur la dernière décennie	p.50
4. Revue du marché	p.65
 Section 3 : Synthèse globale et recommandations	 p. 159
1. Récapitulatif des principaux constats	p. 161
2. Objectifs de la vision stratégique	p. 170
 Section 4 : Eléments prospectifs pour le secteur immobilier à l'horizon 2020	 p. 173
1. Segmentation de la demande	p. 175
2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020	p. 185
 Section 5 : Proposition d'une architecture cible pour l'observation du secteur	 p. 221
1. Contexte et méthodologie	p.223
2. Etat des lieux	p.224
3. Outils d'observation et Benchmark	p.232
4. Démarches d'observation	p.256
5. Modalités de mise en place de l'observatoire	p.259
6. Propositions et recommandations	p.271
 ANNEXES	 p. 283
 LISTE DES ABREVIATIONS	 p. 313

Section 1

Introduction

1. Contexte de l'étude
2. Démarche
3. Principes méthodologiques

Contexte de l'étude :

Durant les 5 dernières années, le secteur de l'immobilier résidentiel a fait preuve d'une importante dynamique de croissance, résultant principalement de contraintes inhérentes à l'environnement socio économique marocain :

- ▶ **Urbanisation intensive,**
- ▶ **Pression démographique et flux migratoires (besoins sociaux),**
- ▶ **Evolution du pouvoir d'achat,**
- ▶ **Forte volonté des pouvoirs publics de combler le déficit en logement et de mettre en œuvre des conditions favorables d'insertion sociale des populations défavorisées.**

C'est dans ce contexte que le Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace a lancé en décembre 2009, **année où le secteur immobilier a fait preuve d'une réactivité indirecte à la crise financière internationale, générée par le système des subprimes**, une étude pour définir la stratégie prospective du secteur immobilier à l'horizon 2020.

L'objectif principal de ce recueil est d'offrir une vision claire au secteur immobilier permettant de garantir un climat de confiance, d'assurer le maintien de l'investissement dans l'immobilier et de garantir la cohérence des prises de décision dans ce secteur.

Démarche :

- ▶ La démarche empruntée pour la réalisation de cette stratégie est basée sur la concertation et la consultation de tous les intervenants dans le secteur immobilier.
- ▶ Le diagnostic du secteur immobilier s'est basé sur des consultations régionales détaillées qui ont permis de mettre en relief les spécificités immobilières de chaque région et qui ont constitué une assise fondamentale pour la définition des leviers de croissance et d'assurer une dynamique pérenne et compétitive pour le secteur.
- ▶ Suite à ce diagnostic, et eu égard à la complexité et à l'importance de cette stratégie, plusieurs entretiens et Workshops ont été tenus sur des thèmes différents en vue de rassembler toutes les recommandations concernant les diverses facettes du secteur et de constituer les axes de développement, des séances de travail ont également été tenues pour affiner les réflexions et permettre de relever les défis économiques et sociaux auxquels est confronté ce secteur à l'horizon 2020.
- ▶ Aujourd'hui, cet ouvrage fait ressortir les éléments essentiels pour asseoir une stratégie nationale globale de l'immobilier à déclinaisons locales, ainsi que des plans d'actions prioritaires.
- ▶ La stratégie prospective du secteur immobilier a inclut, comme éléments essentiels de la stratégie, les principes de mise en place d'un observatoire national et des observatoires régionaux de l'immobilier, pour suivre la dynamique du marché et anticiper les différentes mutations qu'il peut subir.

Principes méthodologiques

Schéma récapitulatif de la démarche

Analyse & diagnostic du secteur

Politique
publique &
réglementation

Gouvernance
et organisation

Offre /
Demande

Spécificités
régionales

Mesures
d'accompagnement

Benchmark

Construction de la stratégie

Scénario 1

Scénario 2

Scénario 3

- Développement du scénario retenu
- Moyens de mise en œuvre

Choix du scénario
stratégique national

- Axes stratégiques
- Objectifs chiffrés

Déclinaisons spécifiques

Plan d'action

Note de recommandations
stratégiques

Architecture cible de
l'observatoire

Section 2

Analyse du secteur

1. Gouvernance
2. Politiques publiques
3. Revue de la performance du secteur sur la dernière décennie
4. Revue du marché

1. GOUVERNANCE

1.1. Principaux acteurs et leurs périmètres d'intervention

- ▶ La gouvernance du secteur se structure autour :
 - ▶ du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, tuteur du secteur, et qui avec le Ministère de l'Intérieur et celui de l'Economie et des Finances définissent en grande partie l'environnement du secteur
 - ▶ de départements ministériels et administrations agissant sur des aspects spécifiques :
 - ▶ le foncier, la politique d'immatriculation et les conditions de transfert de la propriété,
 - ▶ l'immobilier touristique, industriel et commercial,
 - ▶ l'industrie des matériaux de construction,
 - ▶ l'observation du secteur et de son environnement,
 - ▶ la programmation des équipements socio-collectifs (Education, Santé ...).
 - ▶ de trois fédérations qui représentent les professionnels du secteur et qui sont intégrées dans la confédération générale des entreprises du Maroc (CGEM).

Les départements ministériels clés

Le MHUAE	Le Ministère de l'intérieur	Le Ministère de l'économie et des finances	Les autres départements ministériels et administrations
▶ Tuteur du secteur de l'habitat agissant sur : ▶ l'encadrement du secteur immobilier résidentiel ▶ la dynamisation de la promotion immobilière, ▶ la normalisation et la promotion de la qualité, ▶ la conception et la mise en œuvre des stratégies et des programmes publics en matière d'habitat social, ▶ Acteur majeur de l'environnement : planification et gestion urbaines. ▶ Tuteur de 25 Agences urbaines	▶ Tuteur des collectivités locales, ▶ Planification et gestion urbaines ▶ Tuteur de l'agence urbaine de Casablanca.	▶ Définition du cadre incitatif du secteur et des mécanismes de financement des logements.	▶ L'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie définissant la politique d'immatriculation et les conditions de transfert de la propriété. ▶ Départements du Tourisme et de l'Industrie et du Commerce agissant sur l'immobilier touristique et professionnel. ▶ Haut Commissariat au Plan, acteur clé de l'observation du secteur et de son environnement ▶ Autres départements : programmation et réalisation des équipements socio-collectifs

Secteur représenté par 3 fédérations intégrées dans la confédération générale des entreprises du Maroc

La Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics	La Fédération des Industries des Matériaux de construction	La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI)
▶ Création : 1998, ▶ Adhérents : ▶ 3.500 entreprises du secteur, ▶ 16 associations opérant dans les différentes branches (construction, importateurs des matériaux de BTP, génie civil, électricité, routes ...).	▶ Création : 1995, ▶ Adhérents : ▶ entreprises du secteur (ciment, produits en béton, carreaux céramiques, produits en terre cuite, granulats, fer à béton ...), ▶ associations professionnelles.	▶ Création : 2006 - réunification de l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc et de la Fédération Nationale de l'Immobilier, ▶ Représentation de l'ensemble des professionnels de la promotion immobilière et du lotissement (immobilier résidentiel, professionnel et touristique),

1. GOUVERNANCE

1.2. Le MHUAE : un acteur clé pour le secteur

En regroupant les secteurs de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le MHUAE joue un rôle clé dans l'encadrement du secteur et dans la définition de son environnement :

Rôle	Principaux référentiels	Principales évolutions en cours
Tuteur du secteur de l'immobilier résidentiel ► Cadre législatif et réglementaire, ► Cadre incitatif, ► Référentiel technique et normalisation, ► Observation, ► Coordination de l'action des établissements sous tutelle du MHUAE, ► Conception et suivi des programmes nationaux en matière d'habitat social, ► Coordination opérationnelle de l'action étatique (Mobilisation du foncier, budgétisation des opérations...), ► Formation et mise à niveau des professionnels du secteur.	349,76 M de MAD ¹ d'investissement dédié à l'Habitat (1.500 M de MAD FSH) en 2009 ► Loi sur le locatif, ► Loi sur la vente en l'état futur d'achèvement, ► Loi sur la location - accession à la propriété immobilière, ► Loi sur la copropriété, ► Décret définissant les zones d'habitat économique, ► Convention FSH, ► Conventions "Etat – Caisse Centrale de Garantie (CCG)" pour le fonds Damane Assakane, ► Textes de création des filiales de la Holding Al Omrane,	► Projet de catégorisation des logements au Maroc, ► Révision de la loi sur le locatif, ► Projet de code de la construction, ► Projet de guide des bonnes pratiques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables, ► Projet de référentiel technique pour labellisation qualité/ sécurité/ durabilité/ confort, ► Projet de centre de formation de techniciens en BTP à Settati, ► Groupement Al Bouniane, ► Centre de promotion des techniques et matériaux locaux.
Acteur majeur de l'environnement du secteur ► Vision de développement territorial (nationale et régionale) ► Orientations stratégiques de l'urbanisme : Planification et gestion urbaine ► Coordination des agences urbaines	123,8 M de MAD d'investissement dédié à l'Urbanisme et 21,5 M de MAD à l'Aménagement de l'Espace en 2009 ► Loi sur l'urbanisme ► Loi sur les lotissements, morcellements et groupements d'habitation ► Schéma National d'Aménagement Territorial ► SOFA/ SDAR Oriental ► SDAU (L'élaboration de certains SDAU, notamment ceux couvrant plusieurs provinces suivi au niveau central)	► Projet de code de l'urbanisme ► Stratégie de Développement Urbain : démarche initiée en partenariat avec le Ministère de l'Intérieur (2 villes pilotes - El Jadida et Settati) ► Animation de la commission interministérielle permanente de l'aménagement du territoire ► SDAR pour toutes les régions en 2012 ► Enquête logement

Voir annexe 1 "Focus sur les missions du MHUAE en matière d'habitat"

1. MAD : Maroc Dirham / M MAD : Millions de dirhams.

1. GOUVERNANCE

1.3. Les limites

La gouvernance du secteur présente des limites qui peuvent se résumer comme suit :

Absence de vision commune chez les pouvoirs publics

- ▶ Le secteur connaît une **absence de vision commune** chez les pouvoirs publics se manifestant par une **absence de schéma de responsabilisation claire** sur le secteur et une **faiblesse des outils de mise en cohérence des politiques publiques concernant le secteur**,
- ▶ Ce constat se traduit **au niveau des territoires** par une **absence de stratégie urbaine** et une **juxtaposition de stratégies sectorielles territorialisées** (Plan Azur, Emergence, Rawaj, ...)¹ sans mise en phase avec des impacts sur le secteur en termes de :
 - ▶ **concurrence sur le foncier** public et vision sectorielles de sa mobilisation,
 - ▶ **non anticipation de l'impact de projets moteurs** (parcs industriels, stations touristiques ...) sur :
 - le marché de l'offre et de la demande en immobilier résidentiel,
 - la disponibilité du financement,
 - les capacités de production des entreprises,
 - la disponibilité des matériaux de construction,
 - une lecture différenciée des performances du secteur (statistiques, rentabilité...).

Un Partenariat Public - Privé segmenté

- ▶ Le partenariat public - privé reste **segmenté et conjoncturel, offrant peu de visibilité pour les professionnels du secteur**.
- ▶ Il se caractérise, ainsi, par une **multiplicité des cadres de partenariat** :
 - ▶ habitat social (cadre conventionnel régi par le dispositif des logements sociaux, programme 200.000 logements, programme habitat à faible valeur immobilière (140.000 MAD, logement 250.000 MAD...),
 - ▶ Immobilier touristique avec une composante d'habitat secondaire haut et moyen standing (stations touristiques plans Azur et Biladi),
 - ▶ Immobilier d'entreprises (parcs industriels intégrés d'Emergence...),
- ▶ Les cadres partenariaux mis en place se construisent sur une **délégation d'objectifs publics au secteur privé** et non sur des visions stratégiques fondées sur un partage d'objectifs communs.
- ▶ Le partenariat se caractérise également par une **focalisation sur le foncier**.

Des dysfonctionnements de la gouvernance locale

- ▶ Les limites de la gouvernance locale impactent fortement le secteur par :
 - ▶ La multiplicité des interlocuteurs et une dispersion des centres de prise de décision,
 - ▶ La lourdeur des procédures administratives liées aux autorisations de lotir et de construire et au transfert de la propriété. Lourdeur accentuée par la complexité des mécanismes de prise de décision où la pratique se superpose aux textes.²
 - ▶ La déficience du système de contrôle et de répression des infractions à l'origine de perte d'opportunités pour le secteur organisé.

1. Voir annexe 2 "Focus sur les principaux chantiers nationaux"

2. Voir annexes 3, 4 et 5

1. GOUVERNANCE

1.4. Pré-requis pour une stratégie nationale territorialisée

- ▶ Partant des limites de la gouvernance du secteur, ce dernier est appelé à faire face à des **enjeux majeurs** que sont :
 - ▶ La **vision public - privé** et le **partage des objectifs et des moyens**,
 - ▶ La **visibilité** pour les acteurs sur les évolutions de l'environnement d'investissement,
 - ▶ La **coordination** sur le terrain entre les acteurs publics et l'**intégration des actions**,
 - ▶ L'**observation** du secteur,
 - ▶ La **transparence**.
- ▶ **La réponse doit mettre en jeu les facteurs clés de succès suivant :**
 1. **Une vision nationale stratégique du secteur** portée par les principaux acteurs institutionnels publics et privés.
 2. **Une consolidation du rôle d'encadrement du MHUAE afin de promouvoir:**
 - ▶ l'action d'animation et de régulation de l'ensemble du secteur,
 - ▶ le développement du "Knowledge" (connaissances) au profit des opérateurs du secteur et des collectivités locales par la gestion, la capitalisation et le partage des connaissances, du savoir-faire et des expériences ainsi que la production de connaissances et d'outils de travail (guides, manuels....),
 - ▶ le rôle d'assistance technique au profit des acteurs et partenaires,
 - ▶ l'innovation urbaine, architecturale, technique ... auprès de ces acteurs.
 3. **La définition des échelles appropriées à la réalité des territoires** en différenciant les enjeux entre métropole, grandes villes et villes moyennes.
 4. **La mise en place des conditions de l'efficacité de la gouvernance locale du secteur :**
 - ▶ Un portage politique local fort entre collectivités locales et organes déconcentrés,
 - ▶ Une régionalisation de l'action publique appuyée par des outils de transfert des responsabilités et de financement (contractualisation, voire régionalisation des outils de financement ...),
 - ▶ Une délimitation des responsabilités et clarification des rôles des acteurs. ¹

1. Le contexte de la gouvernance locale a été marqué par deux constats majeurs :
 ▪ la décentralisation, un processus lent entravé par la faiblesse de ressources.
 ▪ une volonté de renforcer la déconcentration

Actuellement des évolutions majeures sont envisagées :

▪ Il s'agit notamment de la nouvelle vision de régionalisation et de l'adoption de la contractualisation Etat/ collectivités locales.

Voir annexe 3 : Contexte globale de la gouvernance locale

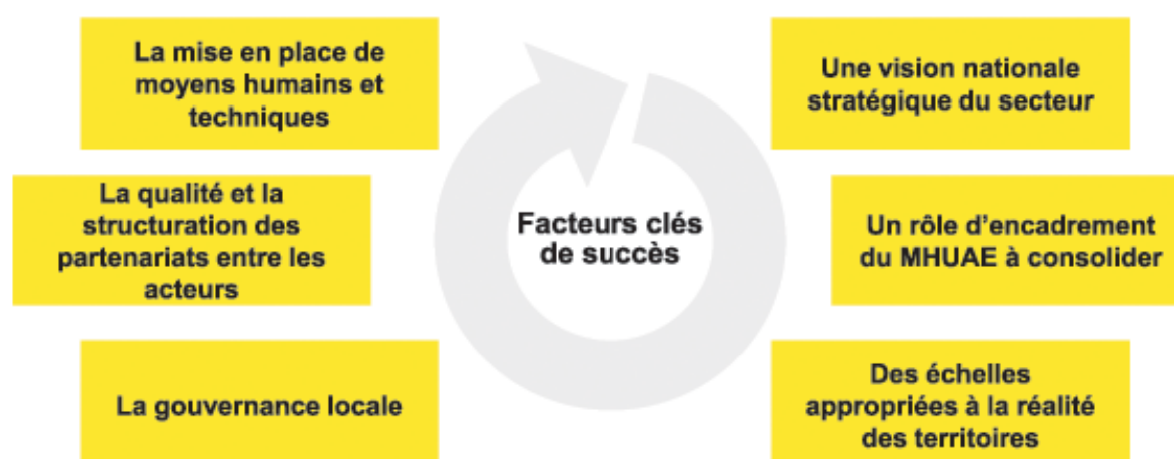
1. GOUVERNANCE

1.4. Pré-requis pour une stratégie nationale territorialisée

5. **La qualité et la structuration des partenariats entre les acteurs** à même d'assurer les conditions :
 - ▶ d'une meilleure synergie intersectorielle chez les acteurs publics pour une meilleure coordination sur le terrain et une observation efficace du secteur,
 - ▶ de consolidation de l'inter-professionnalisation et de l'intégration de la chaîne d'acteurs.

6. **La mise en place de moyens humains et techniques** :
 - ▶ le **référentiel stratégique et de planification** : documents d'urbanisme, référentiel de la politique locale d'habitat et référentiel de planification foncière,
 - ▶ les **outils opérationnels pour la mobilisation des ressources financières et foncières**,
 - ▶ le référentiel méthodologique pour le renouvellement des démarches et l'instauration de la logique de projet, de la concertation entre les acteurs territoriaux et un partenariat public - privé stratégique,
 - ▶ la consolidation des ressources humaines, des compétences et de l'ingénierie publique qui doit renouveler son intervention et la réorienter vers **l'animation, l'accompagnement, la facilitation et l'encadrement**,
 - ▶ le développement des outils d'observation et de connaissance des marchés locaux.

Pré-requis pour une stratégie nationale territorialisée



2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Enjeux majeurs pour le secteur

- Il s'agit dans ce chapitre d'analyser les points d'articulation des problématiques de l'urbanisme et du foncier avec le développement du secteur. L'objectif étant d'identifier les opportunités et les goulots d'étranglement qui caractérisent le processus de planification urbaine, d'aménagement et de développement de l'offre résidentielle.

-Les constats majeurs- :

1. **La nécessité d'une réforme du système de planification et de gestion urbaines** est un **constat partagé** par l'ensemble des acteurs publics et privés du secteur. Cette réforme portée actuellement par le projet du code de l'urbanisme se propose de dépasser des dysfonctionnements qui sont autant de contraintes pour le secteur de l'immobilier :
 - Complexité et lenteur des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et des circuits d'octroi des autorisations,
 - Faiblesse des outils d'urbanisme opérationnel,
 - Faiblesse des ressources et outils spécifiques de financement de l'Etat et des collectivités locales,
 - Chevauchement des attributions des acteurs et faible implication des collectivités locales,
2. **En matière d'urbanisme, l'Etat a envisagé son rôle prioritairement d'un point de vue législatif** : Démarche qui s'est avérée être trop lourde avec des projets de lois non aboutis.
3. **L'absence de stratégies urbaines se fait ressentir au niveau des territoires, et ce, malgré l'important effort de couverture en documents d'urbanisme.** Stratégie urbaine dans le sens d'une vision partagée du développement urbain permettant une convergence des orientations économiques et des politiques sectorielles et s'appuyant sur des outils et des moyens identifiés. Stratégies à même de construire des cadres de référence fédérateurs pour les actions des pouvoirs publics et des opérateurs privés.¹

Une des conséquences majeures de cette situation réside dans la faible articulation entre la production des logements et l'offre en matière de cadre de vie urbain : équipements, infrastructures, services urbains (transport, divers services ...), environnement.

4. **La lourdeur des procédures de transfert de la propriété** est également mise en cause par les professionnels et confirmée par le classement "Doing Business".²

Il est important de signaler **qu'il existe des différences régionales importantes en terme de facilité de construction.**

Doing Business - Classement Maroc sur 183 pays²

	Classement 2010	Evolution 2010 / 2009
Facilité de faire des affaires	128	+ 2
Octroi de permis de construction	99	- 7
Transfert de propriété	123	- 5

1. Voir conclusion de l'étude d'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers (MHUAE, 2009) : « ...L'agglomération manque d'une vision cohérente qui articule les différentes approches sectorielles autour d'un projet d'agglomération fédérateur, concerté et porté par les acteurs et les institutions qui sont en charge du devenir de l'agglomération... » .

2. Doing Business mesure la réglementation des affaires : voir détails en annexe.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Enjeux majeurs pour le secteur

5. En matière de foncier, le secteur immobilier fait face à la **complexité des régimes juridiques** et à la **multiplicité des statuts fonciers**. Cette diversité de statuts fonciers implique une **diversité de gestionnaires, d'intervenants institutionnels et de modalités de mobilisation du foncier**.

Cette problématique est accentuée dans les provinces du Nord où persiste un taux d'immatriculation modeste à cause du régime khalifien. Régime présentant par ailleurs des incompatibilités avec la législation en matière d'urbanisme donnant lieu à des incertitudes au niveau du purge juridique des terrains.¹

Les problématiques du foncier sont connues et ont fait l'objet d'importantes études et recherches. Elles restent, toutefois, globales et n'intègrent pas les aspects opérationnels qui exigent quant à elles une approche territoriale.²

En effet, l'adoption d'une approche opérationnelle suppose :

- ▶ une meilleure connaissance des structures et des statuts fonciers à l'échelle locale,
- ▶ un appui sur des projets pilotes s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme opérationnel et mettant en avant la prospection de montages technico-financiers appropriés.
- ▶ La recherche de montages innovants et spécifiques aux différentes situations devient d'autant plus nécessaire que le foncier public qui a porté la politique publique en matière d'habitat se raréfie en milieu urbain, et ses localisations sont de plus en plus déconnectées de la planification urbaine.
- ▶ Le patrimoine disponible est estimé par la Direction des Domaines en 2007 à 548.000 ha, dont 39% situés dans les provinces du Sud.
- ▶ Il est à noter que le secteur de l'habitat a mobilisé 9.703 ha entre 2004 et 2007, contre 3.114 entre 1999 et 2003.³

L'articulation du diagnostic des problématiques de l'urbanisme et du foncier et la prospection des leviers d'actions pour le développement du secteur de l'immobilier fait ressortir trois axes :

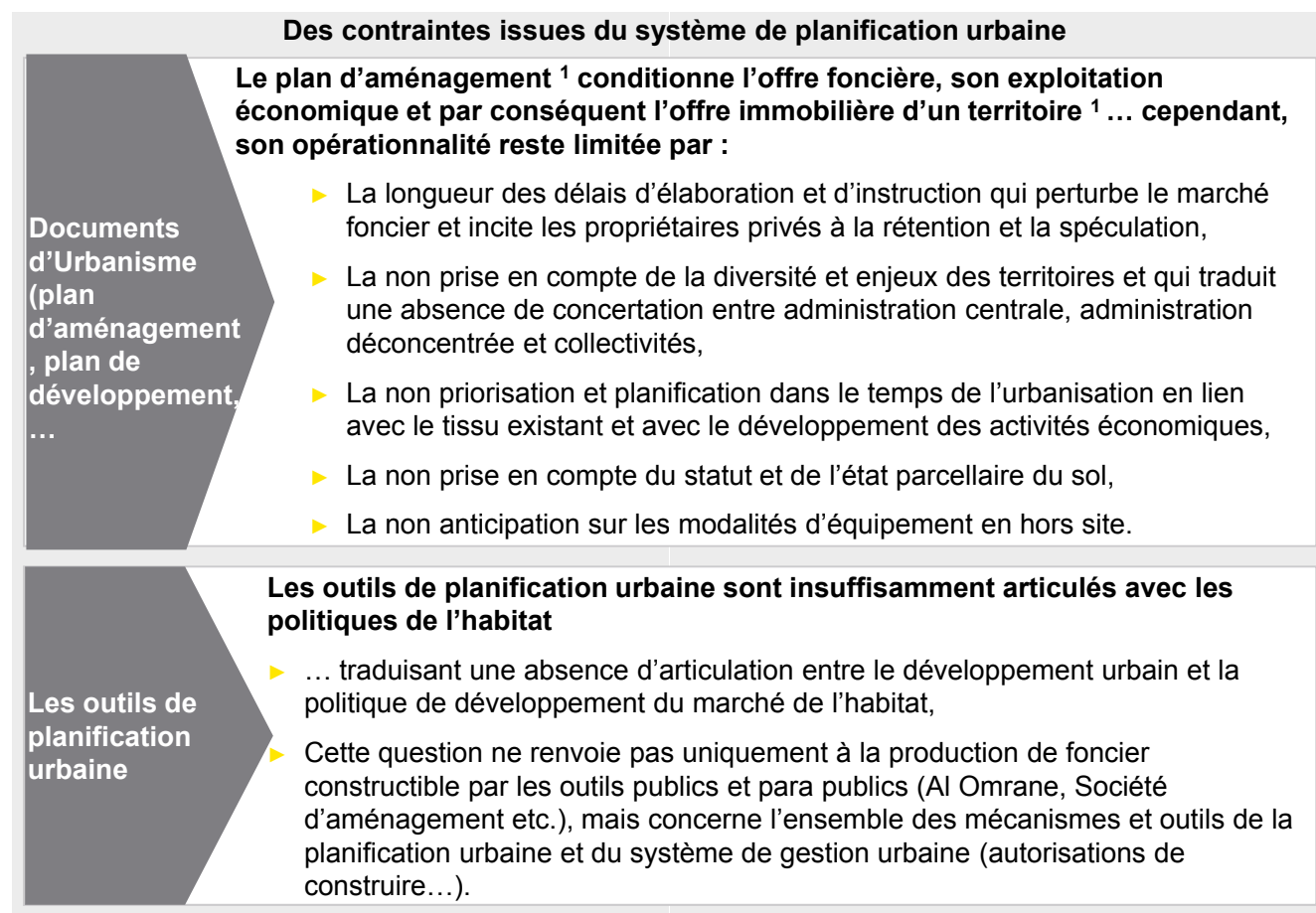
- ▶ Le système de planification urbaine,
- ▶ La production du foncier aménagé et organisé pour le résidentiel,
- ▶ Les outils d'urbanisme opérationnel,

Pour chacun de ces axes, les contraintes majeures et les pistes d'actions sont présentées ci-après.

1. Voir, MHUAE, *Etude d'impact du régime du dahir Khalifien sur l'urbanisation dans les provinces du Nord*, 2007.
 2. Voir article « l'offre foncière : quelques axes de réflexion, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme », *Urba Journal*, Direction de l'Urbanisme, 2005.
 3. Ministère de l'Economie et des Finances, *Mobilisation du patrimoine foncier domanial pour le développement socio-économique, présentation par le Directeur adjoint des Domaines*, 2007.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat



Il s'avère nécessaire de donner à la planification urbaine et à l'urbanisme opérationnel une fonction de régulation des rapports entre le secteur privé et le public en :

- ▶ articulant la réforme du code de l'urbanisme de manière plus forte à la politique de l'habitat,
- ▶ assurant une cohérence dans les outils de gouvernance locale en adossant des programmes locaux d'habitat adossés aux outils de planification,
- ▶ construisant une logique de projet d'ensemble intégrant le développement urbain et le développement de l'habitat,
- ▶ développant des réponses adéquates en matière d'habitat et de satisfaction des besoins en logement,
- ▶ dynamisant les réponses des marchés locaux par l'offre foncière tout en encadrant celle-ci par des incitations et de la régulation.

1. Voir étude d'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers (MHUAE, 2009) a mis en exergue les limites : « ... Mais on peut aussi constater une conception urbanistique très formaliste qui fait abstraction du parcellaire existant et souvent incompatible avec la réalité de l'occupation du sol et des transformations en cours notamment dans les zones périphériques. »

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat

Des contraintes pour la production du foncier aménagé et organisé pour le résidentiel

Offre foncière

Une offre foncière réglementaire largement estimée mais difficilement mobilisable :

- ▶ Près de 70.000 ha sont ouverts à l'urbanisation par les plans d'aménagement (2010) ^{1 et 2},
- ▶ La complexité des régimes juridiques et la multiplicité des statuts fonciers ne trouvent pas encore de réponses adéquates,
- ▶ L'exigence de l'immatriculation foncière préalable à l'autorisation de lotir ralentit et bloque l'ouverture de foncier pour l'habitat. L'urbanisme devient catalyseur de l'apurement foncier et non plus un outil de fabrication de la ville,
- ▶ La faiblesse des infrastructures de base et les incertitudes qui pèsent sur leur financement entravent la mobilisation effective du foncier.

Exploitation économique du foncier

Une exploitation économique du foncier non optimisée :

- ▶ La verticalité est limitée : 91,2 % des constructions sont à R+2 ³,
- ▶ Les zonages sont uniformes et inadaptés à la diversité des contextes urbains et socio-économiques,
- ▶ La densité est appréhendée de manière purement quantitative (faible innovation en termes de forme urbaine, de conception de logement).

Régulation et planification foncière

Une faiblesse des outils de régulation du marché foncier et de planification foncière à long terme :

- ▶ Fiscalité, expropriation, droit de préemption, Agence Foncière,
- ▶ Absence de mécanismes de récupération des plus values créées par l'ouverture à l'urbanisation...

Les effets émanant des contraintes pour la production du foncier aménagé et organisé pour le résidentiel sont connus :

- ▶ une production dépendant, non pas d'une organisation du développement urbain, mais de logiques patrimoniales et financières individuelles,
- ▶ un coût de logement non optimisé,
- ▶ une incohérence de la morphologie et du paysage urbain produit.

1. MHUAE, Atlas des zones ouvertes à l'urbanisation, 2011,

2. Voir également l'étude d'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers (MHUAE, 2009) : « Une capacité d'accueil largement dimensionnée mais difficilement mobilisable : En 2004, la population de l'agglomération représente 67,2%% des projections à l'horizon 2007 : 51 % de la capacité d'accueil estimée par les documents ... »,

3. MHUAE, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009.

Sources:

- MHUAE, Etude relative à l'évaluation de l'impact du lotissement et du groupe d'habitations en tant qu'outils d'urbanisme opérationnel sur l'évolution de l'espace urbain, 2007,
- MHUAE, Etude des règlements des plans d'aménagement et leur impact sur la morphologie urbaine.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat

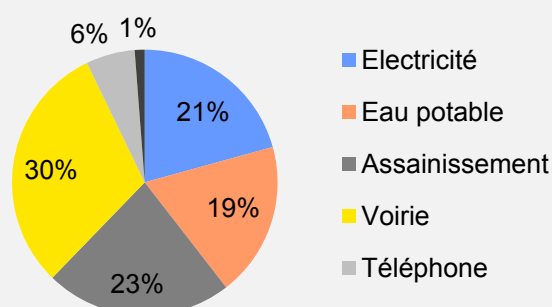
Focus sur l'offre foncière réglementaire

- La mobilisation juridique des zones¹ ouvertes à l'urbanisation (70.000 ha) ouvert par les plans d'aménagement en 2010²) n'est pas aisée du fait que :
 - 61% des zones ingèrent une multiplicité des statuts fonciers à la fois,
 - 22 % des zones sont des propriétés privées, contre seulement 7% relevant du statut domanial et 5 % de terrains collectifs,

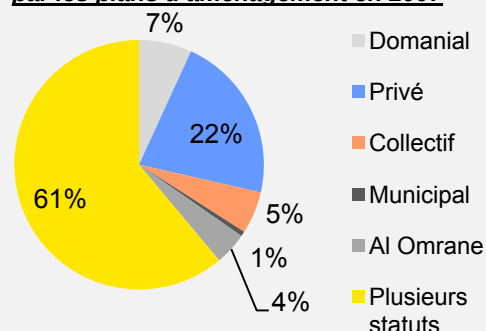
Il est à noter, toutefois, que 4% des zones sont la propriété d'Al Omrane

- En terme des besoins de ces zones en équipement, la voirie vient en tête en concernant 30% des zones, suivie de l'assainissement avec 23%, de l'électricité avec 21%. Les zones ne disposant d'aucune infrastructure sont rares et ne représentent que 1%.

Niveau d'équipement en hors site des zones ouvertes à l'urbanisation par les plans d'aménagement²

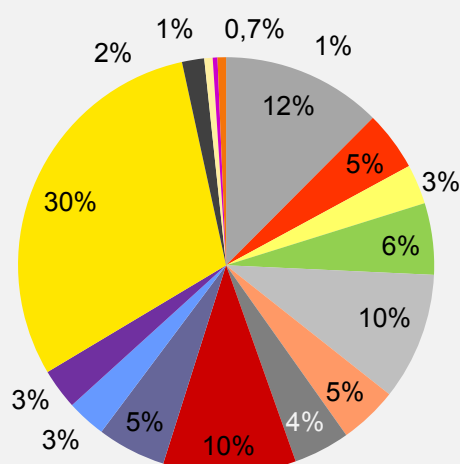


Statuts fonciers des zones ouvertes à l'urbanisation par les plans d'aménagement en 2007²



- Les 216 zones ouvertes à l'urbanisation en 2010 concernent 120 plans d'aménagement couvrant 100 villes, sachant que 100 plans d'aménagement sont produits annuellement.
- En 2007, Tanger Tétouan accueillait 30% de la superficie ouverte, suivie par les régions de Chaouia Ouardigha (12 %) et par l'Oriental et le Grand Casablanca avec (10%).

Répartition du foncier ouvert à l'urbanisation par les plans d'aménagement en 2007 par régions³



Chaouia Ouardigha	6 167	ha
Doukala Abda	2 286	ha
Fès Boulemane	1 530	ha
Gharb Chradra Béni Hssen	2 748	ha
Grand Casablanca	4 900	ha
Marrakech Tensif El Haouz	2 252	ha
Meknès Tafilalet	2 164	ha
Oriental	5 104	ha
Rabat Salé Zemmour Zaërs	2 647	ha
Souss Massa Draa	1 503	ha
Tadla Azilal	1 561	ha
Tanger Tétouan	14 926	ha
Taza Al Hoceima Taounate	851	ha
Guelmim Es Semara	324	ha
Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra	181	ha
Oued Ed Dahab Lagouira	328	ha

1. A noter que seules les aires supérieures à 50 ha ont été recensées dans l'Atlas en question.

2. MHUAE, Atlas des zones ouvertes à l'urbanisation 2011 ,

3. MHUAE, rapport sur l'ouverture de 169 zones nouvelles d'urbanisation pour équilibrer le marché foncier et encadre le développement urbain, 2007 (arabe).

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat

Les contraintes issues des limites des outils d'urbanisme opérationnel

Le lotissement

Le lotissement dans sa forme actuelle est porteur d'importantes carences alors même qu'il est l'image de la ville marocaine en développement. Il constitue **un dispositif peu performant** :

- ▶ Il souffre de difficultés de financement et de réalisation de l'hors site et d'un déficit global en équipements publics.
- ▶ Il engendre "Effet chantier permanent" dû au croisement de 2 mécanismes intrinsèques :
 - ▶ *des logiques patrimoniales* s'appuyant sur la spéculation différant la vente de lots en attente de plus values,
 - ▶ *des logiques de production* étalant l'investissement familial au fur et à mesure des capacités d'auto financement,
- ▶ Il produit un habitat à coût peu optimisé :
 - ▶ pour les ménages : les mécanismes de production du foncier, les reventes successives du sol, la rémunération des intermédiaires (...) ne semblent pas offrir des conditions d'optimisation des coûts,
 - ▶ pour la collectivité : un "urbanisme de rattrapage" ayant un coût bien supérieur à l'investissement initialement nécessaire,
- ▶ Il produit de la ville éclatée, un tissu urbain sans cohérence, un cadre bâti et des normes d'habitabilité souvent médiocres.

Projets d'urbanisme

En parallèle, des projets d'urbanisme sont initiés avec un soutien fort de l'Etat. Démarche à l'origine de certains dysfonctionnements :

- ▶ un appui excessif sur le foncier public et recherche d'opportunité foncière,
- ▶ le développement de projets en dehors du flux économique des villes avec des surcoûts en infrastructures dont la réalisation reste incertaine (transport...),
- ▶ la conduite de projets hors circuits institutionnels et administratifs (création de sociétés d'aménagement spécifiques...) limitant le développement d'expertise chez les acteurs locaux et les opérateurs privés,
- ▶ en l'absence de mécanismes de financement du développement urbain, les projets d'envergure prennent appui sur des fonds dédiés (effet d'aubaine)..

Cette situation milite en faveur de **l'initiation de projets d'urbanisme opérationnel par :**

- ▶ l'affirmation du rôle des agences urbaines dans l'animation du développement urbain. Il s'agit également de la mise en partage et la capitalisation sur les expériences de partenariats publics - privés animées par les agences urbaines à la recherche de montages opérationnels appropriés aux contraintes du terrain et à la réalité des territoires,
- ▶ l'adoption de démarches transversales basées sur la conduite de projet,
- ▶ l'implication des collectivités locales,
- ▶ la promotion de partenariat public privé autour des projets d'urbanisme,
- ▶ la mise en œuvre d'opérations de renouvellement et de réhabilitation urbaine.

Sources:

- MHUAE, Etude relative à l'évaluation de l'impact du lotissement et du groupe d'habitations en tant qu'outils d'urbanisme opérationnel sur l'évolution de l'espace urbain, 2007,
- MHUAE, Etude des règlements des plans d'aménagement et leur impact sur la morphologie urbaine.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat

Les réponses du marché

La lenteur et la rigidité du processus de production de foncier pour l'habitat au travers des documents d'aménagement ont conduit de fait à leur contournement. La production des logements produits se fait au travers de deux mécanismes, l'un légalisé a priori, l'autre non contrôlé mais faisant l'objet de demandes de régulation a posteriori.

Le recours systématique aux procédures d'exception ¹

- ▶ Un dispositif d'exception transformé en outil d'aménagement,
- ▶ Une recherche d'optimisation des conditions de l'investissement souvent délocalisée à la périphérie des villes,
- ▶ Des dérogations accordées (au-delà de grandes opérations réalisées par des aménageurs) à des lotisseurs et petits propriétaires (changement de COS, allègements de servitudes, ...) accentuant les déséquilibres en termes de paysage urbain, d'équipements....

Conséquences

- ▶ Une situation d'exception permanente faisant toute sa place à un pouvoir discrétionnaire,
- ▶ Une augmentation des prix de vente du foncier et des logements éloignant davantage l'offre des besoins des ménages modestes et moyens,
- ▶ Des incertitudes sur le devenir des territoires et sur le marché immobilier, des conflits sur l'utilisation de l'espace ... , engendrant un climat de non transparence.

Le non réglementaire

- ▶ La mise sur le marché de foncier par les propriétaires privés ne se fait pas "n'importe où" : Cette offre vient contrebalancer une organisation spatiale qui dissocie trop souvent secteurs économiques et secteurs de l'habitat,
- ▶ L'accès aux services et à l'emploi est conditionné par la localisation du logement (à Casablanca 54% des déplacements domicile-travail se font à pied ²),
- ▶ L'offre non contrôlée intègre **en partie** l'exigence du rapprochement habitat-emploi,
- ▶ Cas du développement des zones habitées dans le grand Casablanca (1985 - 2005) :
 - ▶ L'étalement urbain non contrôlé a accompagné le développement des zones d'implantation industrielle en périphérie,
 - ▶ Une partie importante de ces zones industrielles (1.160 ha) s'est faite hors des emplacements et conditions prévus par le SDAU, ³
 - ▶ Les artisans et commerces de proximité sont venus créer des emplois dans le "nouveau quartier" dans un mouvement d'allers-retours qui construit la ville sans la penser.

Conséquences

- ▶ Eclatement des villes et désarticulation des tissus urbains,
- ▶ Production d'archaïsme social : en logeant les actifs modestes dans des zones peu ou mal équipées, loin de leur lieu de travail, en les contraignant à de longs trajets à pied, on les prive de l'accès aux services urbains, et plus largement des bénéfices de la modernité.

1. Circulaire interministérielle n°3020/27 du 14/03/2003,

2. Ministère de l'Intérieur, la politique des déplacements urbains au Maroc, décembre 2007,

3. Voir également l'étude d'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers (MHUAE, 2009) : « ...36% des emplois industriels de l'agglomération sont hors zone industrielle ».

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.1. Urbanisme et foncier : Articulation des outils de planification urbaine, de l'offre foncière et des politiques d'habitat

Modalités d'action recommandées

Une politique à long terme sur tout le territoire national

Principes

Une politique qui :

- ▶ accélère l'entrée du foncier dans le droit via une politique d'immatriculation,
- ▶ organise et met en œuvre une politique foncière,
- ▶ s'appuie sur le code de l'urbanisme en assurant son articulation à la politique de l'habitat,
- ▶ construit un urbanisme de projet – et les outils qui l'accompagnent – pour toutes les villes, prenant en compte et articulant l'ensemble des secteurs du développement (habitat, environnement, économie/ emplois, transports).

Démarche

- ▶ Le changement de posture dans la mise en place d'une politique nouvelle est nécessairement long,
- ▶ Il est engagé depuis plusieurs années et s'inscrit dans une démarche de concertation qui est à poursuivre et à formaliser : instances spécifiques, modalités...,
- ▶ Toutefois, même avec la mobilisation de moyens importants de la part de l'administration, les résultats à court terme seront peu visibles.

Une action à court terme - des opérations à l'échelle de quartiers

Principes

Des opérations à l'échelle de quartiers qui :

- ▶ utilisent du foncier accessible pour créer une offre résidentielle dans des conditions de bonne insertion urbaine,
 - ▶ ou qui mettent en œuvre des opérations de réhabilitation ;
- ▶ assurent dans chaque région une visibilité rapide des nouvelles inflexions politiques,
- ▶ soient porteur d'innovation et d'exemplarité.

Démarche

- ▶ Mise en place de mécanismes de prise en charge du hors site (préfinancement et financement) : Elargissement du rôle du FSH, évaluation et redéfinition de l'action du Fond d'Equipeement Communal (FEC),
- ▶ Développement de projets d'urbanisme opérationnel,
- ▶ Adoption d'une démarche transversale basée sur la conduite de projet,
- ▶ Utilisation de la notion de secteur stratégique pour une intervention rapide avec l'appui des opérateurs publics et privés (Il ne s'agit pas de foncier disponible et facilement valorisable par les promoteurs, sans plus-value urbaine et sociale),
- ▶ Transformation de la dérogation en un outil de l'exemplarité.

Leviers d'action des projets pilotes à l'échelle des quartiers

Produits	Opérateurs	Ménages
• Forme du produit logement – comment faire de la "maison marocaine durable" clés en mains ? • Produit locatif à coût maîtrisé • ...	• Organisation de la filière • Agrégation • Encadrement de l'auto-construction • ...	• Accession sociale au logement, accès au crédit, constitution d'un patrimoine familial ... • ...

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. Systèmes d'aides publiques : Politique de l'habitat

Objectif	▶ Répondre aux besoins de l'habitat social et lutter contre l'habitat insalubre.
Programmes	▶ Programme Villes sans Bidonvilles, ▶ Mise à niveau des quartiers non réglementaires, ▶ Villes Nouvelles et zones nouvelles d'urbanisation, ▶ Programme de logements à faible valeur immobilière (140.000 MAD), ▶ Programme d'habitat rural, ▶ Programme d'habitat social, ▶ Programme habitat pour les classes moyennes, ▶ Intervention au niveau de l'habitat menaçant ruine, ▶ Réhabilitation du tissu ancien.
Principaux moyens (Etat actuel)	Opérateurs ■ Holding d'Aménagement Al Omrane / ALEM / Sociétés filiales de CDG développement. ■ Emergence d'opérateurs privés à partir de 1998.
	Outils ■ Fonds de Solidarité Habitat (FSH) dont l'objectif est la résorption de l'habitat insalubre et la mise à niveau urbaine, ■ Fonds de Garantie* dont l'objectif est de permettre aux ménages à revenus modestes, moyens et irréguliers d'accéder au crédit bancaire en vue de construire ou d'acquérir un logement principal, ■ Mobilisation du foncier public. ■ Système des dérogations
	Aides fiscales ■ Des aides fiscales¹ ont été mises en place dans le but de promouvoir l'habitat social, principalement : ■ Exonération d'impôts et taxes pour la construction de logements sociaux sous certaines conditions.

* FOGALEF, Damane Sakane (FOGARIM et FOGALOGUE)

1. Voir Annexes 6 "Rappel des principales mesures d'aides au logement social sur la dernière décennie" et 7 "Bilan des aides financières et fiscales".

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Principales mesures d'aides au logement social en cours*

- ▶ Les mesures d'aides au logement social ont connu d'importantes évolutions¹ durant la dernière décennie. Aujourd'hui les principales mesures se résument comme suit :
 - ▶ **Exonération de la TVA** pour la construction de logements sociaux dont la superficie n'excède pas 100 m² et dont la valeur immobilière² ne dépasse pas 200.000 MAD, avec possibilité de remboursement de la TVA ayant grevé les achats des intrants. Disposition remplacée à partir de 2010 par le nouveau dispositif pour la relance du logement social.
 - ▶ **Exonération totale** du profit réalisé par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'un logement dont la superficie et le prix de cession ne dépasse pas respectivement 100 m² et 200.000 MAD, occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale depuis au moins 4 ans au jour de la dite cession,
 - ▶ **Taxe sur le ciment** qui est passée de 5 à 10 centimes par Kg et qui sert à alimenter le FSH,
 - ▶ **Les fonds de garanties :**
 - ▶ FOGALEF et Damane Assakane (FOGARIM et FOGALOGÉ),
 - ▶ Elargissement de la garantie de l'Etat pour inclure les crédits octroyés à la **classe moyenne** en vue de construire ou d'acquérir un logement dont la valeur ne dépasse pas 800.000 MAD.
- ▶ Un **nouveau plan de relance du logement social** a été mis en place au titre de La Loi de Finances 2010, avec comme objectifs de :
 - ▶ donner de la visibilité aux investisseurs dans l'immobilier social sur une période de 10 ans,
 - ▶ limiter le recours au noir,
 - ▶ éviter la spéculation,
 - ▶ combattre le phénomène d'achat de logements sociaux pour en faire des résidences secondaires,
 - ▶ favoriser la qualité des logements.

Le nouveau dispositif redéfinit le logement social avec une superficie comprise entre 50 et 100 m² et un prix de 250.000 MAD hors taxe maximum. Ce prix est révisable selon l'évolution des composantes du coût de production du logement.

1. Voir Annexes 6 "Rappel des principales mesures d'aides au logement social sur la dernière décennie" et 7 "Bilan des aides financières et fiscales".

2. Valeur Immobilière Totale : comprend le prix du terrain, le coût de la construction principale des annexes ainsi que les frais d'adduction d'eau et de branchement d'égout et d'électricité (CGI 2009)

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. Systèmes d'aides publiques : Principales mesures d'aides au logement social en cours

Principales mesures du plan de relance applicable sur 10 ans (2010-2020)

Aides aux acquéreurs

- Aide financière sous forme de versement du montant de la TVA du bien objet de la transaction.
- Conditions :
 - Bénéficiaire non propriétaire d'un logement,
 - Logement principal situé dans la ville de résidence ou de travail,
 - Interdiction de vendre durant les 4 premières années,
 - Recours au notaire.

Aides aux promoteurs

- Exonérations : IS, IR, taxe sur le ciment, taxe d'enregistrement.
- Conditions :
 - Seuil minimum de 500 logements sociaux sur 5 ans,
 - Possibilité de l'extension de l'exonération de la TVA aux programmes de plus de 100 logements autorisés ou en cours de réalisation avant le 1^{er} Janvier 2010 dans le cadre de conventions Etat/Promoteur.
 - Recours aux bureaux de contrôle technique,
 - Tenue du cahier du chantier,
 - Installation des grilles aux fenêtres,
 - Plantation d'un arbre par logement réalisé et son entretien pendant une année,
 - Entretien des bâtiments pendant 3 ans.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. Systèmes d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés

La revue du système d'aides et les outils de financement met en exergue les constats suivants :

1. Une connaissance insuffisante du fonctionnement du marché national et des marchés locaux de l'habitat

- ▶ *La méconnaissance de la réalité du parc de logements et des dynamiques du marché se traduit par une approche "statique" des besoins qui fonde la construction des politiques publiques et des outils de financement :*
 - ▶ Une estimation des besoins uniquement quantitative qui se focalise sur le "chiffrage du déficit". Cette approche intègre peu les dynamiques du marché dont le fonctionnement relève plus de la "mécanique des fluides" (analyse des flux) :
 - ▶ Il serait souhaitable de réfléchir également en termes de fluidité du marché, de mobilité et de trajectoires résidentielles des ménages.
 - ▶ Le marché locatif et celui de seconde main en accession sont insuffisamment connus. Ces deux composantes de marché, même s'ils sont secondaires par rapport à la priorité politique accordée à la primo accession, surdéterminent en grande partie l'efficacité de la production neuve.
 - ▶ Une faible connaissance des conditions et caractéristiques socio-économiques du marché pour l'adaptation des produits à la demande :
 - ▶ Des fourchettes de revenus trop larges ne permettant pas un bon ciblage de la demande qualitative en logement,
 - ▶ Un taux de solvabilité des ménages aux crédits peu cerné,
 - ▶ Une capacité contributive des populations ciblées par les programmes sociaux peu connue,
 - ▶ La mobilité résidentielle des ménages non prise en considération.
 - ▶ La pratique du "noir" nuit fortement à la transparence des marchés.
- ▶ *La faible connaissance du marché, l'absence de transparence, mais aussi une relative absence de "culture de marché" chez les opérateurs, peut amener ceux-ci à construire des produits inadaptés à court ou à moyen terme et peut expliquer en partie l'importance des phénomènes de glissement de l'offre adressée aux couches sociales.*

Une meilleure connaissance des besoins et des marchés est nécessaire pour construire des réponses plus efficaces.

- Les outils de connaissance (observatoires, études...) à développer peuvent être fortement territorialisés, faire l'objet d'un partenariat privé public et être très variables d'un territoire à l'autre.
- Le benchmark montre que :
 - les "observatoires locaux" constituent également des lieux de partage de connaissance entre acteurs privés et acteurs publics (intérêt commun, transparence et concertation, partenariat)
 - les opérateurs de ces observatoires sont fréquemment les agences urbaines
 - Les échelles de territoire peuvent être régionales, ou locales pour des territoires à forts enjeux.(cas des agglomérations).

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés*

2. Des réponses insuffisamment diversifiées pour accompagner les trajectoires résidentielles et rendre plus efficace le système d'aide et de financements

- ▶ Les aides et les outils de financement accompagnent insuffisamment les dynamiques qu'il convient de susciter pour provoquer à terme **le changement d'échelle nécessaire à la satisfaction des besoins**. Les propositions à explorer visent à diversifier les réponses et les aides, à faire évoluer, à créer de nouveaux outils adaptés à la pluralité des besoins, à la solvabilité de l'ensemble des ménages et à l'accompagnement des parcours résidentiels.
- ▶ Les analyses des besoins, la construction des réponses, les outils de financement sont appréhendés de "manière fragmentée" sans prendre en compte suffisamment les synergies qui permettraient de développer l'efficacité du système.
- ▶ La **diversité des réponses à construire** devra de plus en plus prendre en compte les **étapes des trajectoires résidentielles des ménages** dans un marché qui a vocation à se fluidifier en se développant.

Le contexte Marocain se caractérise par :

a) Un secteur locatif aux potentialités sous estimées dans le dispositif d'aide :

- ▶ La question de la place du secteur locatif n'est pas centrale dans le contexte marocain. Néanmoins elle paraît sous estimée dans la politique actuelle.
- ▶ Le développement d'une offre locative attractive de qualité, y compris d'une offre de logements sociaux locatifs constitue une offre complémentaire et "facilitatrice" pour le développement dans de bonnes conditions de l'accès à la propriété. Cette offre locative peut :
 - ▶ être adaptée à certaines étapes des trajectoires résidentielles : premier logement pour un jeune ménage en phase d'épargne, logement d'urgence, logement adapté au vieillissement, ...
 - ▶ accompagner les mobilités économiques.
- ▶ Cette offre locative peut comporter un volet "logements sociaux locatifs", permettant de faciliter l'accès au logement dans de bonnes conditions. Ce volet pourrait être appuyé par des aides au locatif fondées sur le partenariat privé-public régi par un cadre incitatif adéquat permettant ainsi un encadrement et une régulation du secteur en contre partie d'engagements des opérateurs / investisseurs privés.
- ▶ Le système peut être ciblé socialement et faire l'objet d'une graduation : plus l'investisseur est aidé plus les contreparties demandées sont importantes, en particulier concernant le loyer ou la durée des engagements pris par les investisseurs ...

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés*

Focus sur les aides du locatif : Eléments de Benchmark

- ▶ Concernant les aides au locatif, deux situations sont à considérer :
 - ▶ **Au niveau du neuf** : l'investissement locatif privé dynamise le marché du neuf en permettant à une partie de la production des promoteurs de trouver preneur auprès d'investisseurs privés.
A titre d'exemple, en France :
 - ▶ le dispositif d'incitation fiscale "de Robien" a permis une forte relance de la construction.
 - ▶ le dispositif actuel "Scellier" permet de mieux contrôler les loyers de sortie.¹
 - ▶ **Au niveau du parc ancien** : Aides publiques permettent d'inciter les propriétaires bailleurs privés à :
 - ▶ réaliser des travaux d'amélioration et de réhabilitation,
 - ▶ contribuer aux travaux de lutte contre l'insalubrité et à favoriser la modernisation et l'installation du confort,
 - ▶ remettre sur le marché les logements vacants,
- Les dispositifs d'aide peuvent avoir un caractère national ou être renforcés dans des zones spécifiquement désignées (cas des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en France).

En Europe : les dispositifs d'incitation en direction du parc locatif privé sont toujours constitués d'une synergie d'aides de natures différentes

- TVA à taux réduit,
- diminution voire défiscalisation accordée sur les revenus locatifs des investisseurs,
- amortissement d'une partie de la valeur de l'investissement en diminution de l'impôt sur le revenu,
- exonération totale ou partielle des frais d'enregistrement lors de l'achat,
- exonération totale ou partielle des taxes foncières, accès à des financements (prêts) privilégiés,
- subvention accordée en % des travaux par l'Etat et / ou les collectivités territoriales.

En France, Angleterre et Allemagne : des aides spécifiques existent pour le financement du locatif social réalisé par des opérateurs publics ou para publics (HLM, Housing Association, Société d'économie mixte)

- subvention d'investissement,
- exonération partielle de TVA,
- accès à des prêts à taux réduits sur des durées longues et faisant l'objet de garanties spécifiques.

1. Les dispositifs Robien et Scellier s'appliquent à l'acquisition puis la mise en location de biens immobiliers neuf (appartements ou maisons), loués nus (non meublés) à titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimum de 9 ans. La loi Robien et la loi Borloo consistent en une possibilité offerte par le législateur d'amortissement d'une partie du coût d'acquisition d'un bien immobilier, conduisant, mécaniquement, à une réduction d'impôt. La loi Scellier permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôt, le remboursement par l'Etat de 25 % à 37% du prix d'un bien immobilier destiné à la location.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés*

b) **Une Offre de financement insuffisamment diversifiée et adaptée à la solvabilité des ménages les plus modestes pour le développement du logement social en accession :**

- ▶ Actuellement, l'accessibilité sociale du crédit est essentiellement assurée par l'intermédiaire de fonds de garantie en absence de synergie entre le système de garantie et le dispositif spécifique de prêt.
- ▶ **Le coût financier du crédit immobilier pour le logement social reste élevé :**
- ▶ **Il n'existe pas de circuit spécifique pour les prêts pour le logement social** qui soit adossé à une source de refinancement à faible coût ou à une aide de l'Etat ou de la collectivité,
- ▶ La charge financière de l'accession sociale est très élevée ou inaccessible à une partie des ménages :
 - ▶ **les taux de crédit pratiqués au Maroc sont relativement élevés** en comparaison avec les taux actuels pratiqués dans les pays européens. De même, les durées d'emprunt au Maroc sont relativement courtes.
Par exemple, en France les taux pratiqués varient de 3,6% à 4,8% pour les prêts bancaires sur 15 à 25 ans avec l'existence d'un prêt à taux zéro aidé par l'Etat.
- ▶ Les prêts sont actuellement adossés à des ressources financières de marché où les ressources longues restent à des taux élevés comparées aux ressources de court terme. Cette situation s'explique par l'inexistence d'un circuit spécifique de refinancement pour l'accession à la propriété permettant de financer le long terme avec des ressources courtes au Maroc (notamment par la mobilisation de l'épargne des ménages).
- ▶ Une politique forte de maîtrise des coûts d'investissement mais ne permettant pas de maîtriser la charge financière à l'accession sociale,.
- ▶ Le **benchmark** met en avant les enseignements suivants :
- ▶ L'efficacité du système de financement est assurée en grande partie par l'existence d'une offre de financement spécifique ciblée socialement (pour le logement social) ou destinée aux ménages les plus modestes :
 - ▶ prêt à taux zéro accordé pour des ménages sous plafond de ressources (cas de la France),
 - ▶ crédit solidaire (cas de l'Amérique Latine) etc...
- ▶ Des systèmes spécifiques permettant d'accorder aux ménages les plus modestes des prêts longs (25 ans voire plus) à taux réduits.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés*

c) la faiblesse du système d'épargne proposé aux ménages en amont des crédits immobiliers :

- ▶ Le Maroc se distingue par une spécificité : dans la plupart des exemples étrangers le développement de l'accès à la propriété des ménages nécessite une phase d'épargne préalable pour constituer un apport personnel en complément du prêt (les banques n'accordent pas le prêt si l'apport personnel ne représente pas au moins 10% ou 15 % du montant de l'opération). Au Maroc la notion d'épargne logement préalable auprès des banques n'est pas usuelle et les financements immobiliers sont fréquemment demandés pour 100 % du projet.
- ▶ **Le système de l'épargne logement, qui comporte de fortes potentialités, paraît être faiblement développé dans le système de financement Marocain proposé par les acteurs financiers et bancaires.** Dans l'offre actuelle du système bancaire, des produits proposés ont connu un faible succès et de nombreuses difficultés techniques.
- ▶ Cette situation crée une fragilité et prive le système bancaire des potentialités et ressources qu'offrent les systèmes de financement comportant une épargne préalable permettant d'adosser les prêts immobiliers.
- ▶ Il s'agirait de mieux accompagner les ménages dans leur trajectoire de vie et leur trajectoire résidentielle en appréhendant la question du financement en relation avec les capitaux mobilisables issus de l'épargne disponible des ménages ; sur le modèle des livrets d'épargne ou d'outils d'épargne dédiés ouvrant droit à des prêts à taux réduits adossant un système de financement économiquement accessible à l'ensemble des catégories de la population.
- ▶ Deux types de système sont envisageables :
 - ▶ création d'opérateurs financiers spécifiques (modèle des housing banks préconisé par UN Habitat ¹),
 - ▶ ou mise en place de produits ou filières spécifiques dans les banques généralistes (plan ou compte épargne logement).

- **Des pistes à explorer :** vers une diversification des aides pour la prise en compte :
 - des étapes des trajectoires résidentielles des ménages dans un marché qui a vocation à se fluidifier en se développant,
 - des potentialités du secteur locatif,
 - de la solvabilité des ménages les plus modestes.

1. Le Programme des Nations unies pour les établissements humains.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.2. *Système d'aides publiques : Des aides et des outils de financement insuffisamment diversifiés*

3) Une synergie insuffisante des outils de financement des aides directes et aides fiscales

- ▶ En 2009, les dépenses fiscales globales nationales ont bénéficié à raison :
 - ▶ de 54 % aux entreprises (52% en 2008) dont 11 % aux promoteurs immobiliers (même part qu'en 2008),
 - ▶ contre 35% aux ménages (même part en 2008) ¹.
 - ▶ Des difficultés multiples sont à l'origine du bilan mitigé des aides fiscales pour construire des logements sociaux (article 19) ² :
 - ▶ persistance de la pratique du noir, glissement de l'offre vers des couches supérieures, définition rigide de l'habitat social ...,
 - ▶ Dispositif ayant été modifié par la Loi de Finance 2010
 - ▶ **Éléments de Benchmark** : Une comparaison avec la place et le rôle des aides fiscales dans d'autres pays fait apparaître que :
 - ▶ Les opérations de défiscalisation y sont conçues plus comme une incitation et une aide à destination de l'utilisateur final qu'au promoteur constructeur, même si, l'application de certaines aides telles que l'application d'un taux réduit de TVA, par exemple, passe encore par le promoteur;
 - ▶ L'aide au promoteur est une aide "indirecte" visant à lui assurer le développement du marché de la demande;
 - ▶ L'efficacité des opérations de défiscalisation est très fortement corrélée aux synergies établies entre les aides fiscales et l'ensemble des autres aides (accès à des prêts, subventions etc.).

■ Des pistes à explorer :

- La synergie possible entre l'aide aux promoteurs et l'aide aux ménages (principe initié dans le nouveau dispositif sur le logement social 2010);
- La défiscalisation de l'épargne préalable;
- La défiscalisation des intérêts d'emprunt en relation avec des prêts ciblés pour les ménages les plus modestes;
- Le crédit d'impôt prenant en charge une partie de l'amortissement ...

1. Ministère de l'Economie et des Finances, Lois de Finances 2009 et 2010 (Rapport sur les Dépenses Fiscales),

2. MHUAE, Loi de Finances 2009 : Proposition du département en charge de l'habitat pour redynamiser le logement social, octobre 2008. Voir annexe 8 : Focus sur l'article 19.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.3. Le logement social : Enjeux conceptuels

- ▶ **La définition a été faite dans un objectif de délimitation du segment des logements devant bénéficier d'avantages fiscaux**, déclinée dans le nouveau dispositif de logement social 2010-2020 comme suit :

- ▶ Une valeur de 250.000 MAD HT,
- ▶ Une surface variant entre 50 m² et 100 m².

- ▶ **La politique en matière de logements sociaux est axée sur la maîtrise du coût d'investissement.** Approche pouvant par ailleurs poser des problèmes de qualité de construction sur le long terme et engendrer des besoins considérables en rénovation.

La valeur immobilière arrêtée depuis 1995 a été revue dans le nouveau dispositif de La loi de Finances 2010. Ce dispositif a également intégré le principe de la révision de cette valeur immobilière selon l'évolution des composantes du coût de production du logement.

- ▶ La politique en place est basée sur **l'accès à la propriété.**
- ▶ **Il est à noter la non maîtrise du produit logement issu de la valorisation des lots "sociaux"** sachant que l'auto-construction représente 65 % du mode de réalisation des logements sociaux (2007), 68% (2008) et 69% (2009).¹
- ▶ **Le ciblage des ménages visés est peu maîtrisé.** On constate un effet de glissement au niveau de la demande.
- ▶ En outre, la **non spécialisation d'opérateurs sur le segment social** impliquant **une forte réactivité par rapport au marché de l'offre et de la demande.**

Cette situation se manifeste par une réorientation vers des segments plus rentables sous l'effet des conjonctures.

Elle augmente également les risques de rupture de la production. Ainsi, en 2009 la production de logements sociaux a enregistré une baisse de près de 30% ². Cette baisse est en partie due à la modification de l'article 19,

L'absence d'opérateurs spécialisés dans le segment peut expliquer le **faible investissement dans l'innovation technologique et architecturale** qui permettrait une optimisation des coûts de production et une meilleure adéquation qualitative du produit à la demande.

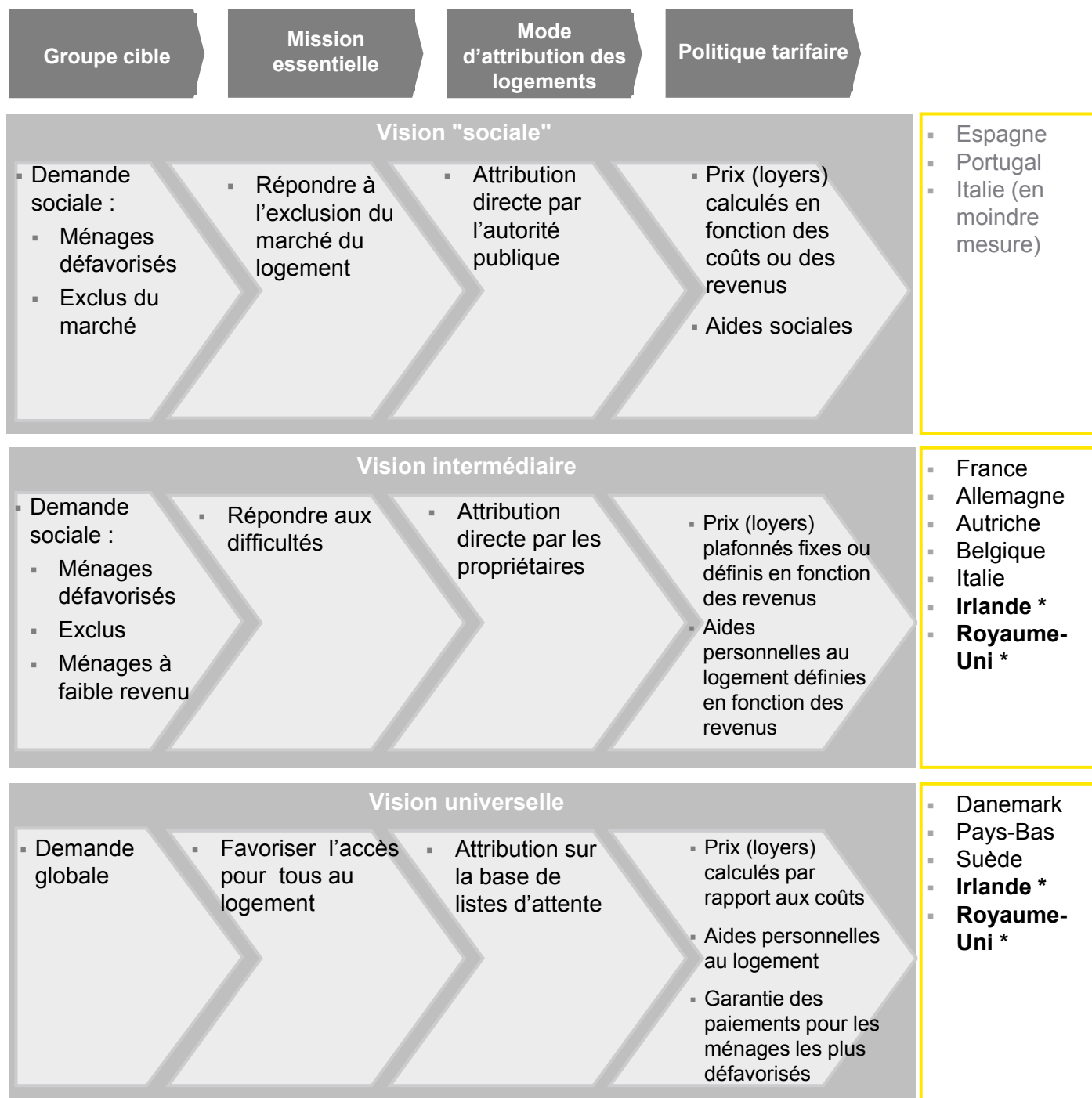
- **Dans ce contexte, il paraît opportun de redéfinir le logement social et d'améliorer les outils de son encadrement par :**
- la redéfinition du logement social en fonction des revenus devant se fonder sur une meilleure connaissance des besoins et des capacités des ménages ciblés,
- la mise en place de mécanismes de maîtrise du phénomène de "glissement" :
 - Instauration du principe d'attribution sur la base de procédures préétablies (liste d'attente, ...);
 - Conditionnement de la valorisation des lots "sociaux" pour un meilleur ciblage du produit logement;
- Mise en place de mécanismes pour favoriser l'émergence d'opérateurs spécialisés;
- Promotion de l'innovation architecturale et technologique.

1. MHUAE, Achèvements et mises en chantier 2006-2009,

2. MHUAE, Analyse des principaux indicateurs du secteur immobilier 1^{er} semestre 2008/ 1^{er} semestre 2009.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.3. Le logement social : 3 conceptions issues du Benchmark européen



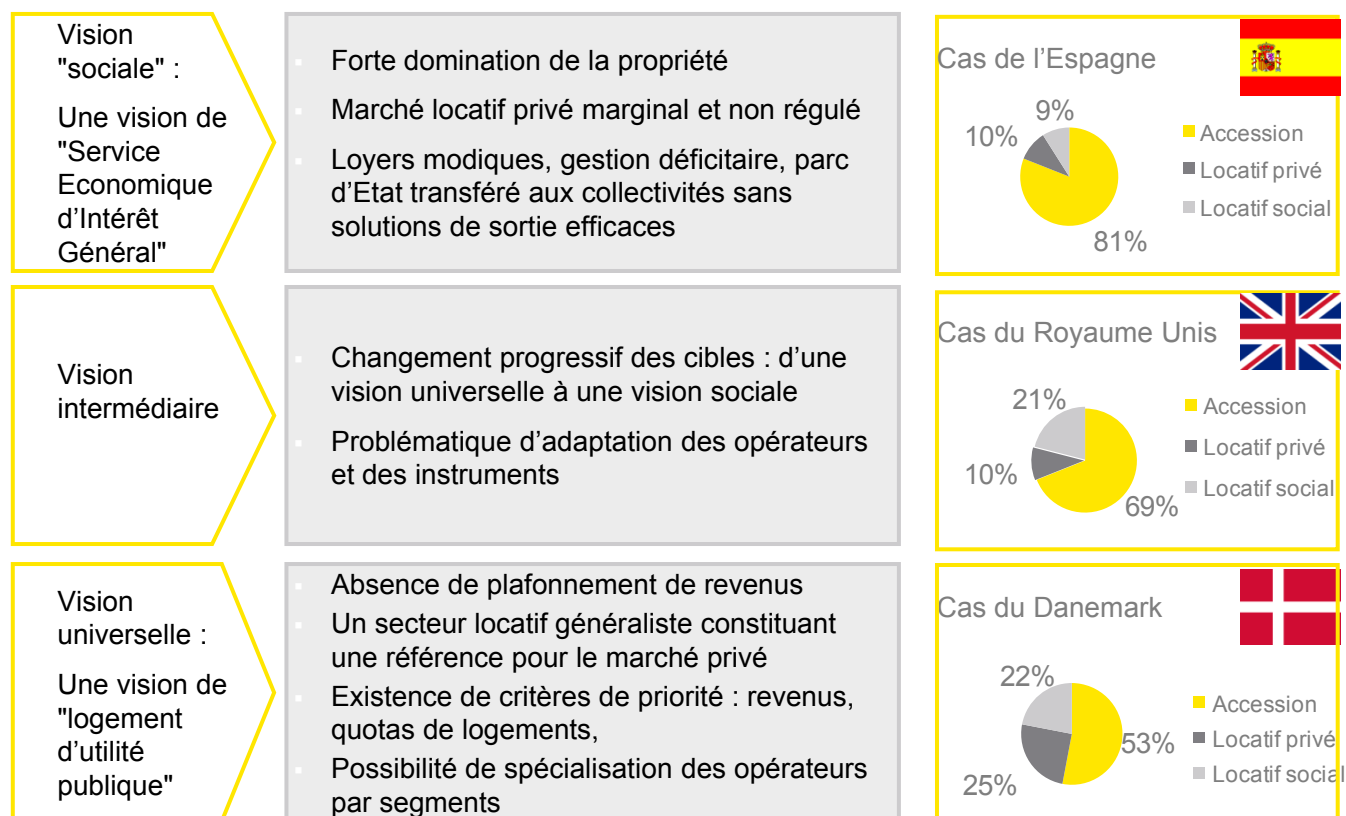
* **Les cas du Royaume Unis et de l'Irlande** se caractérisent par une complémentarité entre les deux approches intermédiaire et universelle :

- une approche généraliste dans le parc locatif public des communes,
- une vision plus sociale des Housing Associations.

2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.3. Le logement social : Impacts des différentes visions - Eléments de Benchmark

- La conception du logement social a des impacts forts sur la structure du marché, sur les modalités de gestion du parc de logements sociaux (locatifs) ainsi qu'en termes de tendances générales.



Impacts des visions

Sur la gestion du parc de logement sociaux

- Gestion par les communes qui sont propriétaires et gestionnaires,
- Partenariats privé/public,
- Sociétés indépendantes contrôlées par des groupements professionnels, des associations à but non lucratif ou directement par les habitants.
 - Exemple : Housing Associations du Royaume-Uni,.

Sur les tendances

- Mise en concurrence des bailleurs
 - Augmentation des exigences de qualité,
 - Pression sur les prix : Aux Pays-Bas. Cette situation a entraîné un mouvement de fusion des sociétés de logement.
- Contrôle des sociétés de logement par les habitants (Danemark, Suède et Ecosse),
- Régulation régionale ou locale du marché et partage de la problématique de l'accèsion des groupes cibles au logement avec les opérateurs du territoire (Pays Bas, Allemagne).

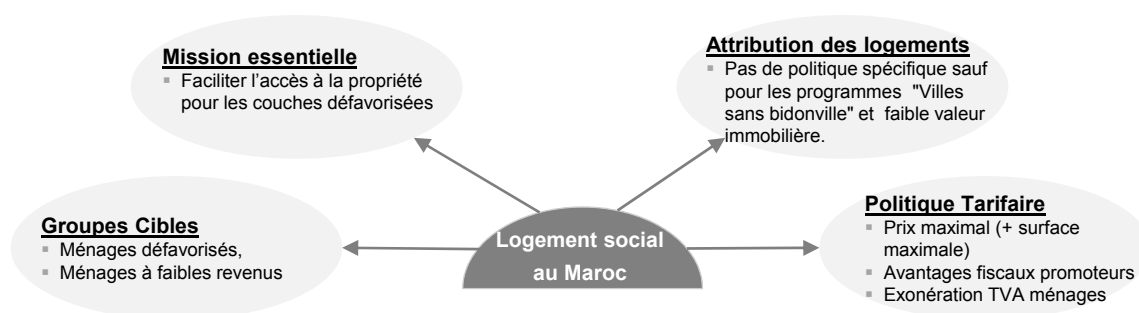
Voir annexe 9 "Logement social : benchmark européen"

Sources : Observatoire Européen du logement social, Statistiques sur le logement dans l'Union européenne 2007

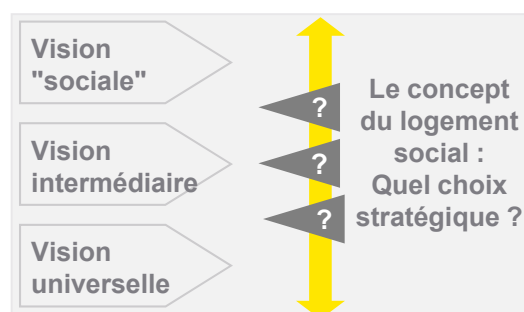
2. POLITIQUES PUBLIQUES

2.3. Le logement social : Le logement social au Maroc

- ▶ Le benchmark montre que quelle que soit la conception du logement social adopté par les pays en question, la tendance actuelle est la redéfinition progressive de la population cible sous l'effet de l'évolution de la nature des besoins en logement liée aux évolutions de la structure des ménages, de la structure démographique et de la progression de la précarité.
- ▶ Par rapport aux pays benchmarkés, le logement social au Maroc a pour mission essentielle de faciliter l'accès à la propriété pour les couches défavorisées / versus au logement.
 - ▶ Les groupes ciblés correspondent aux ménages défavorisés et ceux à faibles revenus.
 - ▶ A l'exception des programmes "Villes sans bidonville" et de logements à faible valeur immobilière, il n'existe pas de politique spécifique d'attribution des logements sociaux ¹.
 - ▶ Concernant la politique tarifaire, un prix maximal du logement social est arrêté avec cependant un seuil maximal de surface. La maîtrise des tarifs est supportée par des avantages fiscaux en faveur des promoteurs. Le nouveau dispositif du logement social 2010 a introduit également le versement du montant de la TVA au profit des ménages.



- ▶ Il paraît judicieux de porter un regard nouveau sur le concept de logement social pour une meilleure maîtrise des limites et des dynamiques de perméabilité :
 - ▶ d'une part, entre la demande sociale et celle des couches moyennes ;
 - ▶ d'autre part, entre l'offre en logements sociaux et en logements de moyenne gamme.



Cette maîtrise est essentielle pour réduire la pression sur l'offre sociale, pallier les effets de glissement et in fine garantir l'efficacité des politiques d'habitat.

- ▶ La redéfinition du logement social doit également cibler prioritairement les "petites classes moyennes". Ces dernières constituent un groupe charnière de l'évolution économique et sociale. Ces classes sont à cheval entre la "maison marocaine" et un logement, de qualité et d'un coût accessible. Ce sont souvent de nouveaux urbains en attente d'une forme de modernité de la part de la ville (confort des logements, transports, proximité de l'école...).
- ▶ Il va sans dire qu'une meilleure connaissance des besoins et capacités des ménages ciblés est primordiale.

1. Le nouveau plan de relance du logement social a conditionné l'octroi d'aide par la non possession par le bénéficiaire d'un logement

2. POLITIQUES PUBLIQUES

Synthèse

Articulation urbanisme, foncier et politique habitat

- ▶ L'absence de stratégies urbaines
- ▶ L'absence d'intégration et d'articulation des politiques publiques sectorielles.
- ▶ La déficience des outils de planification urbaine,
- ▶ L'articulation insuffisante des outils de planification urbaine avec les outils des politiques de l'Habitat,
- ▶ Un urbanisme opérationnel peu outillé,
- ▶ L'insuffisance de l'offre foncière "organisée".

Système d'aides

- ▶ Une connaissance insuffisante du fonctionnement du marché et des besoins limitant l'efficacité des réponses à la fois en termes d'aides, des outils de financements et des produits logements,
- ▶ Des aides et des outils de financement peu diversifiés et ne couvrant pas l'ensemble de la chaîne,
- ▶ Les dynamiques et les synergies qui permettraient de développer l'efficacité du système sont peu prises en compte,
- ▶ Un secteur locatif aux potentialités sous estimées.

Logement social

- ▶ Une politique axée sur la maîtrise du coût d'investissement et l'accès à la propriété,
- ▶ Des phénomènes de glissement au niveau de la demande et de l'offre,
- ▶ Absence d'opérateurs spécialisés et émergence récente d'opérateurs diversifiés

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.1. Indicateurs stratégiques

- **La croissance du secteur BTP a connu un rythme soutenu durant la dernière décennie notamment du fait de :**

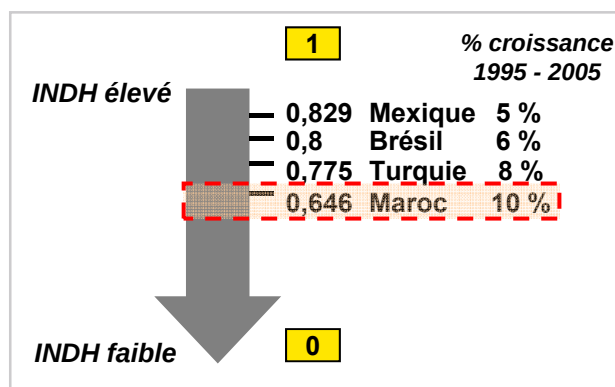
- L'évolution socio économique de la société marocaine (flux migratoires, évolution du noyau familial, ...) ayant contribué à créer de nouveaux besoins (standing, équipements, ...),
- L'émergence de nouveaux acteurs de taille critique au sein de la filière (promoteurs, entreprises, cimentiers, ...),
- La canalisation de l'épargne vers le placement en "pierre",
- L'effet des politiques publiques.

Pays	Contribution du secteur de la construction au PIB
Espagne	10,8% (en 2006)
Grèce	7% (en 2008)
Maroc	6,8% (secteur du BTP dans VA tot. en 2009)
Turquie	5,9% (en 2008)

Source : Ubifrance

- **Le secteur "Bâtiment / Infrastructure" a contribué de façon croissante à la dynamique de développement :**

- **Le secteur du BTP¹ a contribué à la valeur ajoutée totale à hauteur de 6,8% en 2009. L'évolution moyenne annuelle de sa valeur ajoutée est de l'ordre de 11% sur la période 1998 - 2009,**



Source: Human Development Report 2007 - 2008

- Plus de 905.000 emplois formels dans le secteur du BTP² (milieux urbain et rural) en 2008, soit **près de 9% des emplois nationaux totaux**. Entre le 3^{ème} trimestre 2008 et le 3^{ème} trimestre 2009, le BTP a été le second créateur d'emplois après les "Services" avec respectivement : + 68.000 et + 72.400 postes.
- **L'investissement per capita** dans le secteur du BTP est de l'ordre de **4.061 MAD** en 2009,
- Plus de **17 millions m² de surface plancher ont été autorisés** en 2007, avec une évolution moyenne annuelle de **5%** sur les 10 dernières années.
- **Le secteur a eu un effet positif sur l'amélioration des conditions de vie et d'habitat des ménages :** L'indice national de développement humain (INDH) a progressé de **10%** entre 1995 et 2005.

1. Secteur du BTP tel que défini par le MHUAE dans la fiche Agrégats décembre 2009.

2. Secteur du BTP tel que défini par le HCP (Act Emploi Chômage 2008).

Sources :

Ministère de l'Economie et des Finances,
 MHUAE, Principaux indicateurs du secteur du BTP (mars et avril 2009),
 MHUAE, Tableau de bord du secteur de l'immobilier (2007),
 HCP, Act Emploi Chômage, 2008,
 MHUAE, Fiche agrégats décembre 2009 final,
 Human Development Report 2007 – 2008.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

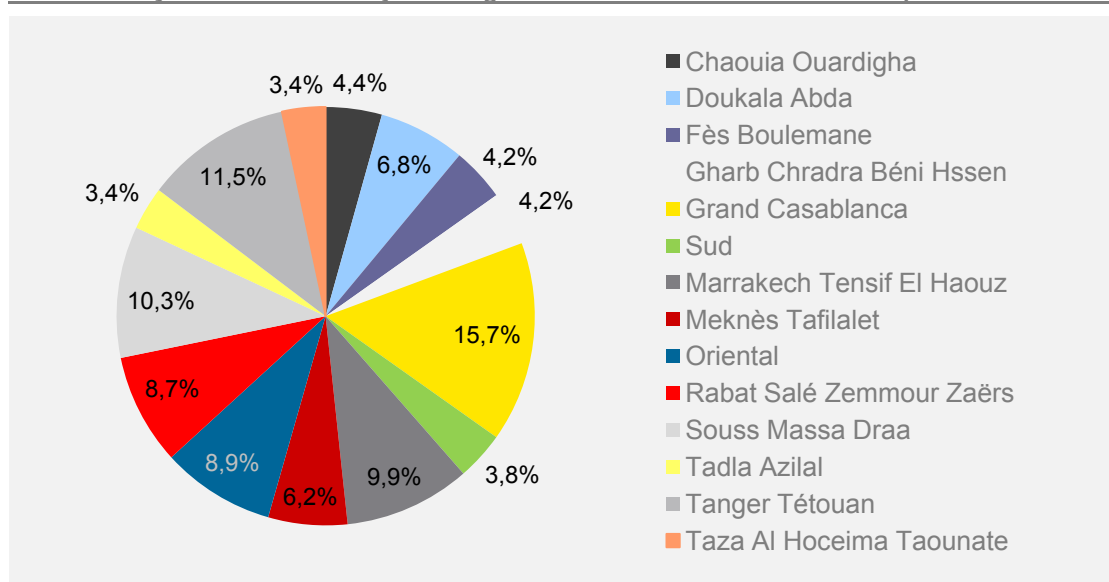
3.1. Indicateurs stratégiques

Focus sur les régions

La moyenne de la valeur ajoutée du PIB du BTP par région entre 2000 et 2007 montre que le Grand Casablanca arrive en tête avec 15,7%.

La région de Tanger Tétouan participe dans le PIB avec 11,5% suivi de près par les régions de Souss Massa Draà et de Marrakech Tensift El Haouz avec près de 10%, puis de l'Oriental et de Rabat Salé Zemmour Zaërs avec près de 9%.

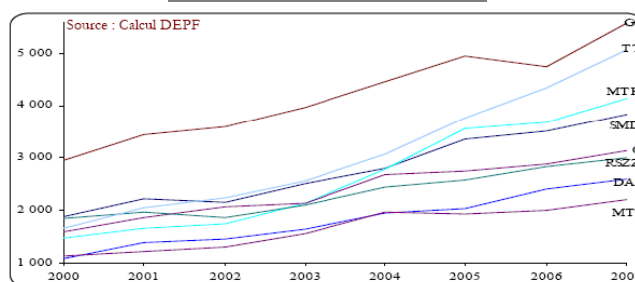
Structure moyenne de la valeur ajoutée régionalisée du secteur du BTP sur la période 2000 - 2007



Source : Ministère de l'Economie et des Finances, Régions du Maroc : Contributions sectorielles à la création de la richesse nationale, 2010

Avec un taux de croissance de 17% sur cette même période, la région de Tanger-Tétouan a profité des grandes infrastructures réalisées (Tanger Med ...), suivie de Marrakech Tensift El Haouz avec 16% et de Chaouia Ouardigha 15%.

Evolution des valeurs ajoutées du secteur du BTP des principales régions en MDH (2000-2007)



Source : Ministère de l'Economie et des Finances, Régions du Maroc : Contributions sectorielles à la création de la richesse nationale, 2010

Sources :

Ministère de l'Economie et des Finances, Régions du Maroc : Contributions sectorielles à la création de la richesse nationale, 2010.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.1. Indicateurs opérationnels

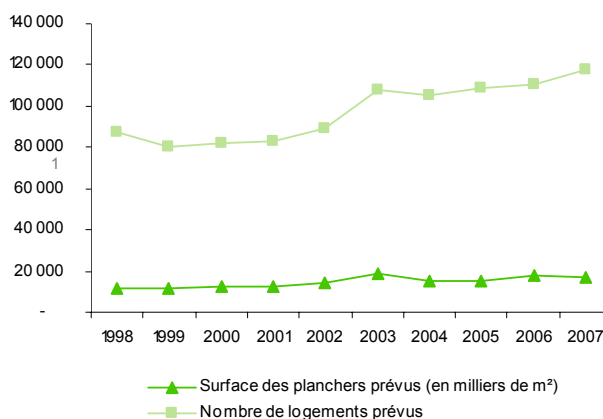
- ▶ En matière de **performance opérationnelle**, la production du secteur s'est essentiellement caractérisée par :

- ▶ Un système de régulation par autorisation non respecté de manière systématique. Sur la période 1994 - 2004, **le nombre de logements autorisés ne représente que 70% de l'ensemble des logements effectivement construits**. Cette donnée reste toutefois à nuancer compte tenu de la non exhaustivité du registre des autorisations de construire accordées.
- ▶ Le nombre de logements urbains autorisés à être produits a augmenté de 35% entre 1998 et 2007 : **Une moyenne en surface plancher de près de 15 millions de m² ont été autorisés annuellement**.
- ▶ Dans le cadre des autorisations de construire et logements autorisés, la taille moyenne des unités autorisées est passée de 136m² en 1998 à 145m² en 2007, après avoir atteint un pic à 151m² et 170m² respectivement en 2000 et 2003.

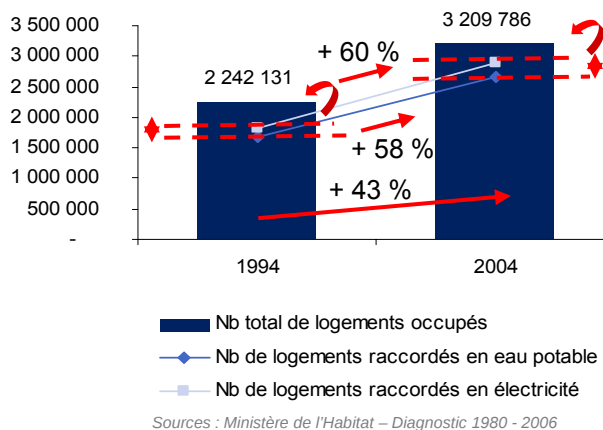
- ▶ Un phénomène de **rattrapage en termes de raccordements** en eau et électricité a pu être observé au cours des quinze dernières années :

- ▶ Ainsi entre 1994 et 2004 : la croissance moyenne du nombre de logements raccordés en eau et en électricité a atteint près de 60% et a donc été supérieure à celle du nombre de logements urbains occupés (+ 43%).
- ▶ Sur la période 1999 – 2008 : la proportion de ménages raccordés en eau a connu une hausse de 3% et celle des ménages raccordés en électricité une progression de 8%.
- ▶ Toutefois, certains **dysfonctionnements** persistent en 2008 :
 - ▶ 4,5% des ménages urbains demeurent non raccordés en eau,
 - ▶ 3,6% des ménages urbains sont encore non raccordés en électricité.

Evolution du nombre de mètres carrés autorisés par rapport au nombre de logements autorisés entre 1998 et 2007



Evolution du nombre de logements urbains occupés raccordés (eau, électricité) entre 1994 et 2004



3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.1. Indicateurs opérationnels

- Entre 2000 et 2008, le ratio **valeur ajoutée à prix constants par emploi** dans le secteur du BTP¹ demeure globalement **inférieur** à celui observé dans les branches "Commerce" et "Industrie", soit :

- ▶ **BTP = 42.636 MAD² / emploi (2008),**
- ▶ Commerce = 55.430 MAD / emploi (2008),
- ▶ Industrie = 102.040 MAD / emploi (2008).

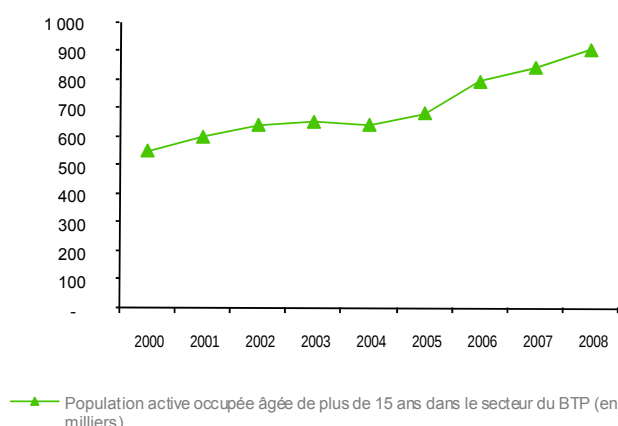
Indicateurs clefs	2000	2008	Evolution 2008 / 2000
Population active occupée âgée de plus de 15 ans (en millions)	8,9	10,2	15%
Taux de chômage (en %)	13,60%	9,60%	-4 pts

Source : HCP - Act Emploi Chômage, 2002 - 2008

- La production informelle³ a un impact important sur la performance du secteur :

- ▶ **Plus de 15%** des emplois du secteur du BTP relèvent du secteur informel⁴ en 2007, soit plus de 140.000 personnes (6,3% de l'emploi informel total).

Evolution du nombre d'emplois dans le secteur du BTP entre 2000 et 2008



- Secteur du BTP tel que défini par le Haut Commissariat au Plan dans les « Comptes de la Nation 2007 » et « Act Emploi Chômage 2002-2008 ».
- Il est à rappeler que la part significative de l'informel dans le secteur vient biaiser en partie cet indicateur.
- Terme tel qu'utilisé par le Haut Commissariat au Plan dans son "Enquête nationale sur le secteur informel non agricole" (2007).
- A noter que selon la FNBTP, la construction informelle représente 80% de la production de logements..

Sources :
 MHUAE, Tableau de bord du secteur de l'immobilier 2008,
 HCP, Act Emploi Chômage 2002 - 2008,
 HCP, Enquête sur l'informel 1999 -2000, 2007.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.3. Indicateurs de qualité

- ▶ Malgré un effort de normalisation en termes de qualité, le secteur de la construction reste principalement affecté par :
 - ▶ Insuffisance **de normes et réglementation** qui le régissent,
 - ▶ Aucun règlement général ni système d'agrément des procédures techniques n'existe concernant le secteur privé, en vue d'éviter que de nouveaux systèmes de construction soient utilisés sans avoir été préalablement agréés .
 - ▶ La **non obligation de mise en application** de la plupart des normes existantes :
 - ▶ Ainsi, sur **751 normes homologuées** relatives au secteur de la construction en 2008, **seules 3** normes ont été rendues effectivement obligatoires par souci commercial et d'atout compétitif face à des pays concurrents et concernent le ciment, l'acier et la céramique.
- ▶ Aussi, en vue de pallier au manque de contrôle et de réglementation du secteur, plusieurs projets sont actuellement initiés par le MHUAE, dont notamment :
 - ▶ Un projet de **code de la construction** qui vise à définir les rôles des différents intervenants, garantir la fiabilité des matériaux de construction, maîtriser les risques, contrôler les processus de construction et la mise en place de sanction le cas échéant, ainsi qu'optimiser les procédés courants.
 - ▶ Un projet de **guide d'efficacité énergétique** qui s'attelle à introduire les techniques d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans l'aménagement urbain et le bâtiment.
 - ▶ Un projet de **catégorisation des logements** est également en cours d'élaboration et aura force de loi au Maroc. Il vise à classer les logements en trois types "standing ordinaire", « moyen standing » et « haut standing » suivant quatre axes :
 - ▶ Environnement du logement,
 - ▶ Sécurité,
 - ▶ Qualité des matériaux, des équipements et de la mise en œuvre, intégrant les parties visibles, invisibles ainsi que les critères spécifiques au logement en copropriété,
 - ▶ Garanties et dossier spécifique au logement.
 - ▶ Une réflexion sur la **labellisation des logements et standings** a été lancée récemment en collaboration avec l'Association Marocaine pour la Construction Durable (AMCOD), les corporations et les associations professionnelles concernées, fondée notamment sur les 4 critères suivants : qualité, sécurité, durabilité et confort.

Sources : MHUAE, FNBTP.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.3. *Indicateurs de qualité* : Enseignements issus du Benchmark

Ci- après les principaux enseignements issus du benchmark – France :

- ▶ En France le secteur de la construction est régi par les règles obligatoires du code de la construction et de l'habitation qui vise à garantir un **niveau minimal de qualité** de la construction.
- ▶ Des procédures de **vérification** du respect de l'application de ces normes en vigueur ont été mises en place, dont notamment :
 - ▶ Des contrôles prévus par la réglementation et réalisés par des organismes sous agrément de l'administration (contrôle technique obligatoire pour certaines constructions...),
 - ▶ Des contrôles régalien effectués par l'Etat ou les Collectivités Publiques (contrôle du respect des règles de construction notamment).
 - ▶ Un droit (pour l'administration) de visite et de communication des documents techniques pendant les travaux et jusqu'à 3 ans après leur achèvement.
- ▶ En plus des contraintes légales, il existe également des labels qui permettent de classer les logements (en termes d'acoustique, thermique, équipement...)
 - ▶ Norme NF pour les appareils électriques, Label Promotelec (qualité, performance et sécurité des installations électriques), label Qualitel ...
- ▶ Par ailleurs, une attention particulière est portée au **développement durable et à l'efficacité énergétique**. Des labels "écologiques" et des "spécifications" ont donc été créés dont notamment :
 - ▶ Une spécification RTE 2005 (obligatoire) définissant la consommation énergétique maximale que doivent satisfaire les promoteurs et les constructeurs,
 - ▶ Un label **HQE** (Haute Qualité Environnementale) visant à respecter l'environnement, combattre la pollution et assurer à l'habitat futur les meilleures conditions de vie possibles.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.3 Indicateurs de qualité Synthèse

En conclusion et afin d'améliorer la qualité des produits, il apparaît donc nécessaire de :

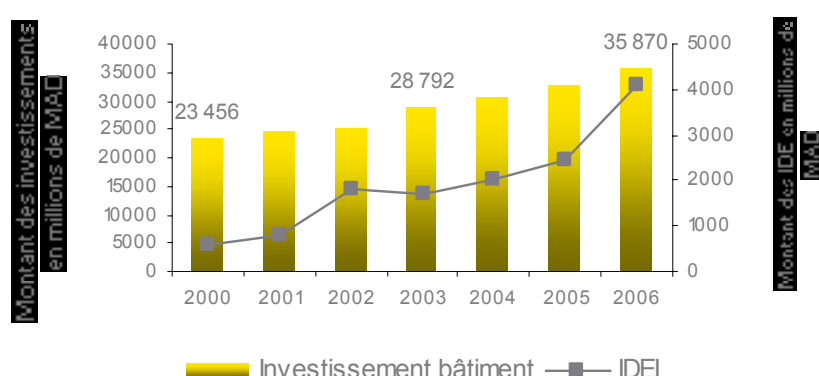
- ▶ **Renforcer** le cadre normatif du secteur par la production de nouvelles normes et en leur donnant le caractère obligatoire;
- ▶ Mettre en place des **structures institutionnelles adaptées pour le contrôle**;
- ▶ Mettre en place un **processus de contrôle adéquat** pour assurer sa bonne mise en application;
- ▶ **Adapter** l'ensemble des référentiels en cours de définition aujourd'hui aux référentiels et indicateurs **internationaux tout en prenant en compte les spécificités nationales** (surface, prix, nombre de pièces notamment , c'est-à-dire non réduits à la notion de standings);
- ▶ **Assurer une cohérence** entre les projets de référentiels en cours avec la stratégie sectorielle à horizon 2020 (en cours d'étude à ce jour).

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

- ▶ Les **investissements** dans le secteur du **BTP** ont connu une croissance continue :
 - ▶ En 2009, ils ont atteint **126,7 Mds de MAD** sur 250,2 Mds de MAD, représentant ainsi plus de **50% des investissements globaux**,
 - ▶ Ces investissements ont enregistré une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 10% entre 1998 et 2009,

Croissance des investissements dans le bâtiment et des IDE immobiliers ¹



- ▶ L'immobilier est un secteur **attractif aux investissements étrangers** :

- ▶ Les investissements directs étrangers (IDE) immobiliers ont été **multipliés par 16** entre 2000 et 2008.
- ▶ Les IDE immobiliers **confirment leur progression** et représentent **33%** du total des IDE en 2008 contre 11% en 2000,
- ▶ Les IDE immobiliers croissent plus fortement que les investissements dans le secteur immobilier. Ce dernier se révèle ainsi beaucoup plus attractif pour les investisseurs étrangers.
- ▶ Cependant et sous l'effet de la crise internationale, les IDEI se sont élevés à seulement 4,97 Mds de MAD durant les neuf premiers mois de 2009 soit un net repli de l'ordre de 36% par rapport à la même période de 2008.

Pays	Montant des IDE reçus en 2007	Secteurs les plus receveurs en 2007
Maroc	• Plus de 4,5 Mds de USD \$	• Tourisme : 30% • Immobilier : 20%
Espagne	• Plus de 53 Mds de USD \$ d'IDE en 2007 (plus de 57 en 2008)	• 40% dédiés au secteur de la construction

- ▶ Le secteur gagnerait davantage à rendre le climat de l'investissement encore plus attrayant. Ainsi et malgré ce constat encourageant, le "doing business 2010" ² classe le Maroc en **position 128 sur 183 pays avec un recul par rapport à 2009 dans la création d'entreprise (-17) et la protection des investisseurs (-1)**.

1. Les données sur l'investissement concernant la branche "bâtiment" sont disponibles jusqu'à 2006.

2. Le Doing Business mesure la réglementation des affaires : voir détails en annexe 5.

Sources :
MHUAE, Tableau de Bord de l'immobilier, 2007,
MHUAE, Fiche des agrégats 2009,
Office des changes,
Capital investissement,
Bank Al-Maghrib, Rapport annuel, 2008,
Doing Business

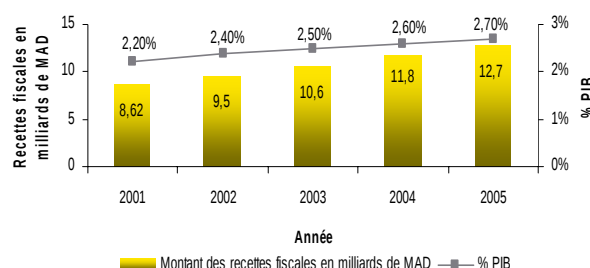
3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

► **Le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière contribue fortement aux recettes fiscales :**

- Les recettes fiscales du secteur de l'habitat sont estimées à 12,7 Mds de MAD en 2005 contre 8,6 Mds de MAD en 2001,
- Elles représenteraient 11% des recettes fiscales globales en 2005 contre 9% en 2001 dont :
 - 58% relèvent de la fiscalité d'Etat,
 - 24,5% de celle des collectivités locales,
 - 17% de la parafiscalité.

Evolution des recettes fiscales du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière



Source:
MHUAE, étude sur la balance économique liant le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière à l'économie nationale, 2005

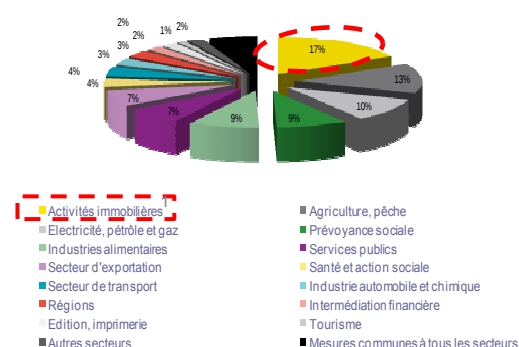
► **Le secteur immobilier est le principal générateur de dépenses fiscales :**

- Selon le rapport des dépenses fiscales accompagnant le projet de Loi de Finance 2009, les dépenses fiscales liées aux mesures dérogatoires s'élèvent à 26,9 Mds de MAD en 2008 constituant ainsi 4 % du PIB et 15,8% des recettes fiscales. En 2009, elles se sont élevées à 28,7 Mds de MAD représentant 3,9% du PIB et 16,3% des recettes fiscales,
- Le secteur immobilier vient en 1^{ère} position avec une part de 17%, soit un montant de 4,5 Mds de MAD de dépenses fiscales spécifiques. Sa part a connu une baisse depuis 2006 en passant de 20% à 17% en 2008 et 14,2% en 2009 avec un montant de 4,1 Mds de MAD.

Part de l'immobilier dans les dépenses fiscales de 2006 à 2008

Année	Dépenses fiscales Mds de MAD	Part des dépenses fiscales par rapport au PIB	Part des dépenses fiscales par rapport aux recettes fiscales	Part de l'immobilier dans les dépenses fiscales
2006	21,5	4,3%	19%	20%
2007	23,6	—	—	17%
2008	26,9	4%	15,8%	17%

Répartition des dépenses fiscales selon les secteurs d'activités (2008)



Sources:

MHUAE, étude relative à la relance de l'habitat locatif, 2006,

MHUAE, rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,

Ministère de l'économie et des finances, rapports des dépenses fiscales accompagnant le projet de loi de finances 2009 et 2010,

BMCE Bank, étude sur la Promotion immobilière, novembre 2006.

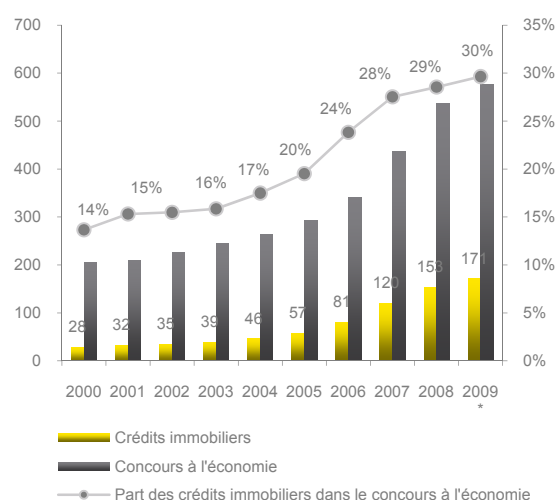
3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

► La marge de croissance de la bancarisation¹ du secteur est importante :

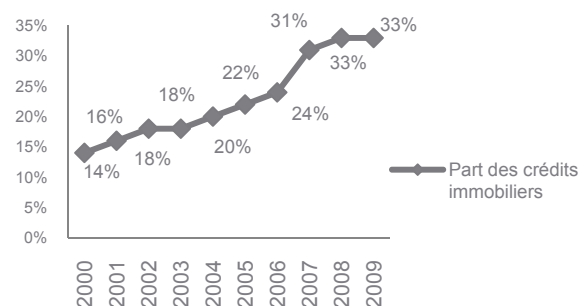
- Les encours des crédits immobiliers ont été **multipliés par 6** entre 2000 et 2008 contre 2,5 pour le total des crédits accordés aux entreprises et aux particuliers.
- Ils ont ainsi atteint **153 Mds de MAD** en 2008 contre 28 Mds de MAD en 2000. A fin 2009, ils ont enregistré une croissance de 12,75% par rapport à fin 2008 et s'élèvent à 172 Mds de MAD.
- La part des crédits immobiliers représente :
 - **33% du total du concours à l'économie à fin 2009, 28% en 2008** contre 14% en 2000,
 - **33% du total des crédits** accordés aux entreprises et aux particuliers à fin 2009, 33% en 2008 contre 14% en 2000.
- Il est à noter que, en 2008, la **dette bancaire des ménages** est constituée à hauteur de **56% par le crédit à l'habitat** et 39% par le crédit à la consommation,
- Le **taux de bancarisation** est faible, de l'ordre de **31%** en 2007 avec 1/3 du réseau bancaire concentré au niveau de l'agglomération de Casablanca et une faible solvabilité des ménages (30 à 40% en milieu urbain).

Evolution des crédits immobiliers par rapport aux concours à l'économie entre 2000 et 2009¹



* : A fin Novembre 2009

Part des crédits immobiliers dans le total des crédits accordés aux entreprises et aux particuliers entre 2000 et 2009¹



1. Voir annexe n° 10 "Focus sur les indicateurs de bancarisation".

Sources (1) :

MHUA, tableau de Bord de l'immobilier 2007,

MHUA, Agrégats à fin Novembre 2009,

MHUA : Note de conjoncture à fin novembre 2009,

Office des changes,

Bank Al-Maghrib, Rapport annuel, 2008,

Bank Al-Maghrib, Rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit, 2008.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

- ▶ **La croissance des crédits immobiliers est expliquée en partie par :**
 - ▶ La baisse des taux d'adjudication des bons du trésor,
 - ▶ La baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers,
 - ▶ La forte demande de financement de la part des acquéreurs,
 - ▶ Le prolongement de la durée d'emprunt pouvant atteindre 25 ans voire 40 ans pour les crédits à taux variable,
 - ▶ La baisse de l'apport personnel,
 - ▶ La mise en place des produits à taux variable :
 - ▶ En 2008, 31% des crédits accordés sont à taux variable contre 30% en 2004 avec un pic en 2007 de l'ordre de 51% (42% en 2006, 36% en 2005),
 - ▶ La mise en place des fonds de garantie depuis 2003 pour l'accès au crédit logement.

- ▶ Le Maroc a enregistré une avancée importante dans le classement "Doing business 2010"¹ sur l'indicateur "obtention des prêts" (+44) pouvant s'expliquer en partie par le resserrement de l'octroi des crédits dans les pays touchés par la crise financière,

1. Voir annexe n° 10 "Focus sur les indicateurs de bancarisation".

Sources :

Bank Al-Maghrib, Rapport annuel, 2008,

Bank Al-Maghrib, Rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit, 2008.

Doing Business

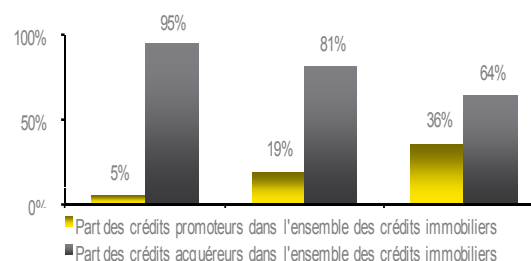
3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

- ▶ **La contribution du financement bancaire dans le financement du logement reste marginale :**

- ▶ Seuls 20% des transactions immobilières ont été bancarisées,
- ▶ L'encours des crédits à l'habitat ne représente que 14% du PIB soit un taux nettement inférieur à celui enregistré dans des pays européens du sud de la Méditerranée (Espagne: 62%, France: 35%, Italie : 20%).

Evolution de la part des crédits acquéreurs et promoteurs dans le total des crédits immobiliers entre 2000 et 2008



- ▶ **Le financement dans le secteur immobilier se caractérise par une surliquidité.** L'autofinancement reste le principal moyen de financement chez les acquéreurs et les promoteurs :
 - ▶ Chez les acquéreurs : En 2000, l'apport en fonds propres constitue 81% des sources de financement aussi bien pour les résidences principales que secondaires, avec 10% de recours aux emprunts et 9% de recours aux aides familiales ¹,
 - ▶ Quant aux promoteurs, ils financent leurs projets essentiellement par :
 - ▶ Apport en fonds propres à hauteur de 40 à 50%,
 - ▶ Avances clients pour près de 30 à 40%. ²
- ▶ **Les encours immobiliers restent dominés par les crédits acquéreurs :**
 - ▶ Les crédits acquéreurs restent prédominants bien que leur part dans les encours immobiliers soit passée de 95% en 2000 à 64% en 2008,
 - ▶ En 2008, les crédits promoteurs représentent 36% du total des encours contre moins de 20% en 2007. Cette croissance est due en partie à une hausse des prix de construction.

1. MHUAE, tableau de bord de l'immobilier, 2007,

2. MHUAE, rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009.

Sources :

MHUAE, tableau de Bord de l'immobilier 2007,

MHUAE, rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006,

Office des changes,

Revue trimestrielle de Wafa immobilier,

Rapport BAM sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit 2008,

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

D'autres opportunités de financement restent insuffisamment exploitées. Il s'agit :

- ▶ **de l'épargne Logement** ¹ :
 - ▶ Le système financier du secteur immobilier souffre de l'**absence d'un plan d'épargne logement structuré**,
 - ▶ Les acteurs bancaires et de financement proposent une offre **très limitée** en termes de produits d'épargne logement.
- ▶ **des produits islamiques** ² :
 - ▶ A partir de 2007, trois produits dits "alternatifs" ont été commercialisés (Moucharaka, Mourabaha, Ijarah),
 - ▶ **500 millions de MAD ont été débloqués** pour les produits Ijarah et Mourabaha depuis leur commercialisation.
- ▶ **de la micro finance** ³
 - ▶ La micro finance est un nouveau mode de financement qui connaît un essor au Maroc.
 - ▶ Elle offre des prêts pour la construction de logement, l'achat de logement et de terrain, l'entretien du logement, la délivrance des titres de propriété, et le raccordement aux services de base.
- ▶ **des fonds d'investissement**
 - ▶ Les fonds d'investissement se sont développés de manière importante. Leurs activités s'intéressent essentiellement à l'immobilier touristique et d'entreprise.
 - ▶ L'immobilier résidentiel est **quasi inexistant** en raison en partie de l'absence de marché locatif.
- ▶ **de la titrisation** ⁴ :
 - ▶ Important outil de financement, la titrisation mise en place au Maroc en 2002 est en cours de développement,
 - ▶ A fin 2008, **2 Mds de MAD de créances étaient titrisées** sur un total de crédit clientèle s'élevant à 25 Mds de MAD soit 8% de créances titrisées.
- ▶ **de l'introduction en Bourse** ⁵ :
 - ▶ L'introduction en bourse est considérée comme un **indicateur d'attractivité et de rendement du secteur**,
 - ▶ Toutefois, cette source de financement reste **encore marginale** au Maroc.

Sources :

Caisse des dépôts et consignations : *Mobilisation et transformation de l'épargne au Maroc*, 2004,
 Claude Taffin, *Financement du logement en Afrique de l'Ouest*, 2005,
 Bank Al-Maghrib, *Rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit*, 2008,
 Institut National de la Statistique et des études économiques (France),
 Le Club Pierre, *Finance islamique et immobilier : Enjeux et opportunités*, 2008,
 CHF International et USAID, *Guide pratique pour la micro finance du logement au Maroc*, 2005,
 Fondation Zakouora,
 Maghreb Titrisation, *Titrisation au Maroc Bilan et perspectives*, 2009,
 Sources: *Bourse de Casablanca*,
 CGI, Addoha, Alliances.

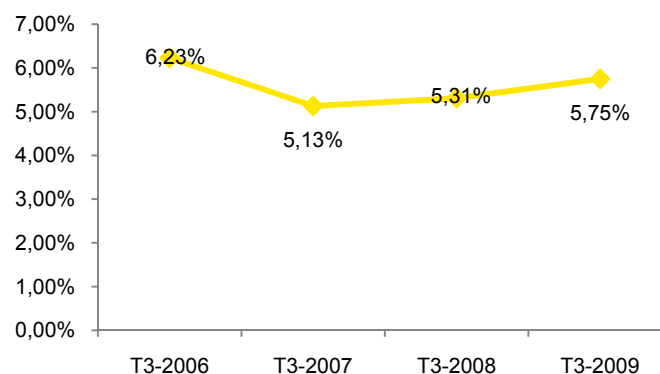
1. Voir annexes n°11
2. Voir annexe n° 12
3. Voir annexe n° 13
4. Voir annexe n° 14
5. Voir annexe n° 15

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.4. Dynamique financière

- ▶ Le contexte de crise financière se fait ressentir d'une manière modérée au Maroc.
- ▶ En matière de financement, l'encours des crédits immobiliers a continué à enregistrer une progression à fin septembre 2009, celle-ci étant toutefois en net ralentissement : +15% entre septembre 2009 et septembre 2008 contre +57% une année auparavant.
- ▶ Par ailleurs, en comparant les résultats de septembre 2009 à ceux de septembre 2008, il est à noter une évolution inverse des crédits acquéreurs (-13% sur la période en passant de 73% à 60%) par rapport aux crédits promoteurs (+ 13% sur la période, en passant de 27% à 40%).
- ▶ A fin 2008, le nombre des bénéficiaires des crédits à l'habitat a enregistré une baisse de 7% contre une hausse de 8% auparavant. Ce repli est dû à un phénomène d'attentisme de la part des ménages face à une éventuelle baisse des prix des actifs immobiliers.
- ▶ Les crédits FOGARIM ont, atteint 7,5 Mds de MAD à fin septembre 2009 soit une hausse de 26% par rapport à la même période en 2008. Une croissance qui reste nettement inférieure par rapport à celle enregistrée en 2008 : 67%. A fin décembre 2009, 7,76 Mds de MAD ont été accordés dans le cadre du FOGARIM.
- ▶ Après une longue période de tendance baissière (depuis 2006), les taux d'intérêt bancaires à moyen et long termes dédiés aux crédits immobiliers ont connu une augmentation de +9,7% entre le 2^{ème} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009,
- ▶ Cette hausse des taux d'intérêt a connu une stagnation au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestre 2009. Le taux d'intérêt bancaire s'élève aujourd'hui à 5,75% hors taxe ,
- ▶ Les effets de la crise internationale se font ressentir à travers la baisse des transferts des MRE. **Au 1^{er} trimestre 2009, les transferts ont enregistré un repli de l'ordre de 12,5% soit 3,2 milliards de MAD de moins par rapport au 1^{er} trimestre 2008.**

Evolution des taux d'intérêt immobilier entre le 1^{er} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009 1



Sources :

(1) Bank Al-Maghrib, Rapport annuel, 2008,

(1) Bank Al-Maghrib, Rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit, 2008.

MHUA, Analyse des principaux indicateurs du secteur immobilier - 1^{er} semestre 2009/ 1^{er} semestre 2008,

MHUA, Note de conjoncture à fin novembre 2009,

MHUA, Agrégats à fin novembre 2009.

3. REVUE DE LA PERFORMANCE DU SECTEUR SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

3.5. Synthèse

Indicateurs stratégiques

- ▶ Une croissance soutenue ayant contribué de façon continue dans la performance économique globale du pays.

Indicateurs opérationnels

- ▶ Malgré une croissance des logements urbains autorisés, la performance opérationnelle reste difficilement évaluée du fait :
 - ▶ du non respect systématique de la procédure d'autorisation,
 - ▶ du poids de l'informel,
 - ▶ de la non-conformité des nomenclatures entre immobilier, bâtiment, construction, promotion, services.

Indicateurs de qualité

- ▶ Insuffisance de normes, réglementation et leur mise en application pour le secteur de la construction,
- ▶ Initiation par le MHUAE de plusieurs projets en vue de favoriser le contrôle et réglementation du secteur.

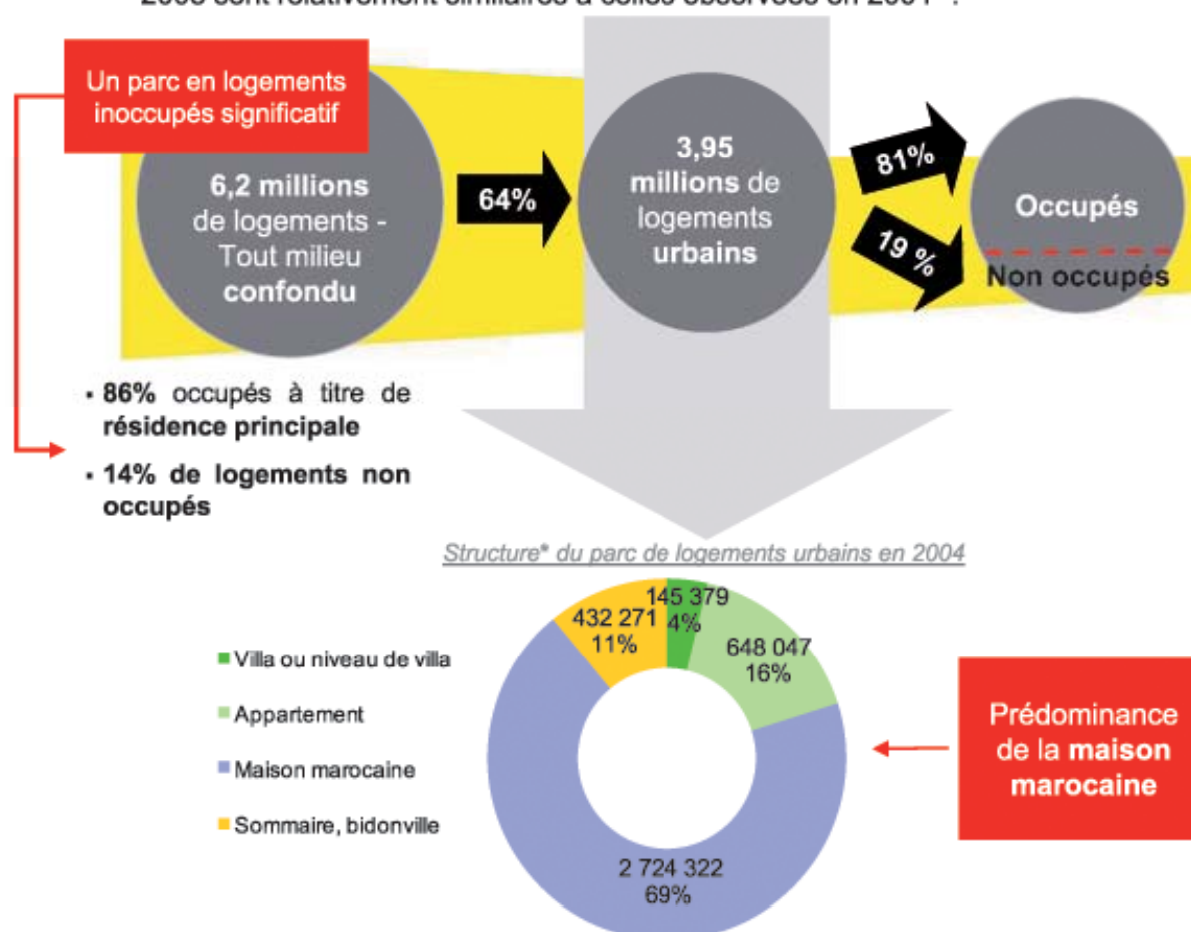
Dynamique financière

- ▶ L'immobilier est un secteur attractif aux investissements étrangers mais gagnerait davantage à rendre le climat de l'investissement encore plus attrayant,
- ▶ La marge de croissance du financement bancaire dans le secteur reste importante,
- ▶ Plusieurs nouveaux modes de financement ont fait leur entrée sur le marché marocain mais nécessitent encore un effort de développement et restent insuffisamment exploités : Titrisation, produits islamiques, épargne logement, fonds d'investissement, introduction en Bourse.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

- ▶ **Le nombre de logements urbains a connu une forte hausse :**
 - ▶ Estimée à près de **50%**, soit + 1,3 M d'unités entre 1994 et 2004,
 - ▶ Faisant passer le nombre de logements urbains à **4,55 M d'unités** en 2008.
- ▶ **Le poids du "non autorisé" dans la construction de logements est significatif :**
 - ▶ **Seuls 67%** des logements réalisés entre 1994 et 2004 ont effectivement reçu une autorisation de construire. *Ce chiffre reste toutefois à nuancer compte tenu de la non exhaustivité du registre des autorisations de construire.*
- ▶ **Le parc de logements est constitué essentiellement de maisons marocaines :**
 - ▶ **Près de 70%** du parc de logements en 2004,
 - ▶ Une croissance toutefois **significative** du type "**appartements**" dans le nombre de logements urbains occupés : **+ 65% entre 1994 et 2004** (contre + 42% pour les maisons marocaines) **soit 16% du parc urbain global en 2004** (contrairement aux villas et habitats sommaires dont le taux de croissance est inférieur au taux de croissance du nombre global de logements),
 - ▶ Les parts des types maison marocaine, appartement et villa dans le parc urbain global en 2008 sont relativement similaires à celles observées en 2004 ¹.



1. HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc (1998-2008)

Sources : MHUAE, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009.

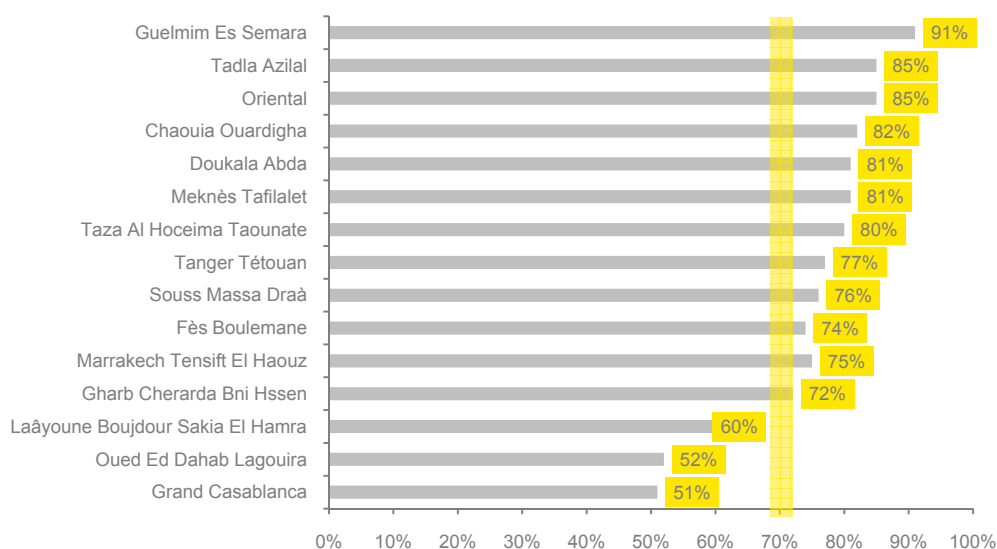
4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur les régions

- En 2004, la part des maisons marocaines varie entre **51%** enregistré dans la région du **Grand Casablanca**) et **91%** à **Guelmim Es Smara**.

Part des maisons marocaines dans les parcs logements régionaux (2004)



Source : MHUAE, Consultations régionales

Moyenne nationale :
Les maisons marocaines représentent
près de 70% du parc de logements.

NB : Information non disponible pour la région de Rabat Salé Zemmour Zaïers.

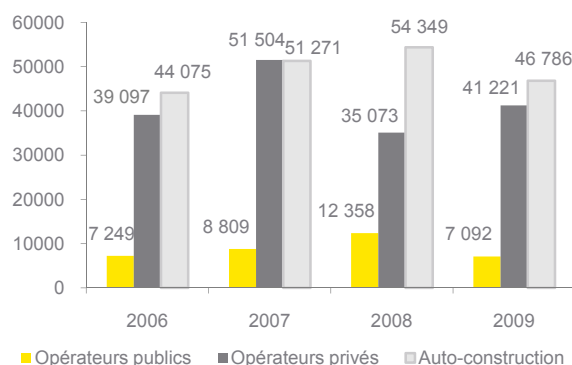
4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

- ▶ L'auto-construction occupe une place **importante** dans la production de logements par rapport à la production structurée de logements réalisés par des opérateurs privés ou publics.
- ▶ Sur la période 2006 - 2009 : sa part dans la production globale est restée constante, à hauteur de 49% des logements achevés en moyenne.
- ▶ Ce mode opératoire est rendu possible grâce à la **mise en vente de lots** :
 - ▶ Ainsi, les **opérateurs publics** aménagent, en moyenne, **plus de 4 fois plus** de lots que les opérateurs privés (2006 - 2009). En 2009, ce ratio atteint 5,6.
 - ▶ **Vecteur de dynamisation et de régulation du marché, il gagnerait donc à être encadré.**

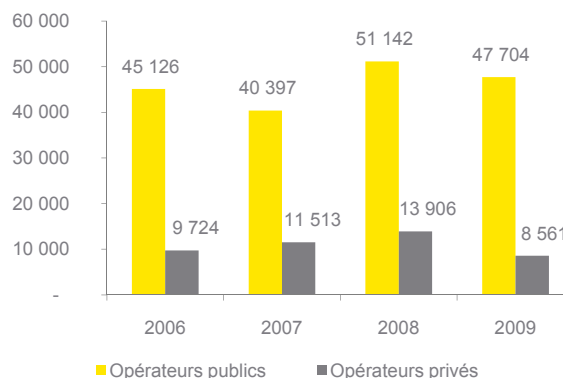
*

Evolution de la production en logements selon les acteurs (privés, publics, auto-construction) entre 2006 et 2009



Source : MHUAE, Unités achevées 2006-2009

Evolution de la production de lots selon les acteurs (privés et publics) entre 2007 et 2009



Source : MHUAE, Unités achevées 2006-2009

- ▶ Une **disparité inter-régions** est observée en termes de production de lots, logements et d'auto-construction. A ce titre, 3 types de régions se distinguent :

3 types de régions en 2009

Les régions dans lesquelles l'**auto-construction dépasse** le nombre de logements produits par des opérateurs publics et privés.

- Chaouia Ouardigha (86%),
- Doukkala Abda (78%),
- Fès Boulemane (51%),
- Gharb Chrarda Bni Hssen (57%),
- Guelmim Es Smara (100%),
- Laayoune Boudjour SL (100%),
- Meknès Tafilalet (68%),
- Oriental (76%),
- Oued Eddahab Lagouira (93%),
- Rabat Salé Zemmour Zaërs (59%),
- Tadla Azilal (84%),
- Taza Al Hoceima Taounate (65%).

Les régions dans lesquelles le **nombre de logements produits par des opérateurs publics et privés est supérieur** à l'auto-construction.

- Grand Casablanca (67%),
- Marrakech Tensift (70%),
- Souss Massa Drâa (57%),
- Tanger Tétouan (79%).

Les régions au sein desquelles les opérateurs **privés** sont les principaux aménageurs des lots.

- Guelmim Es Smara,
- Tadla Azilal.
- Tanger Tétouan,
- Taza Al Hoceima Haounate

Sources : MHUAE, Mises en chantier et achèvements 2006-2009.

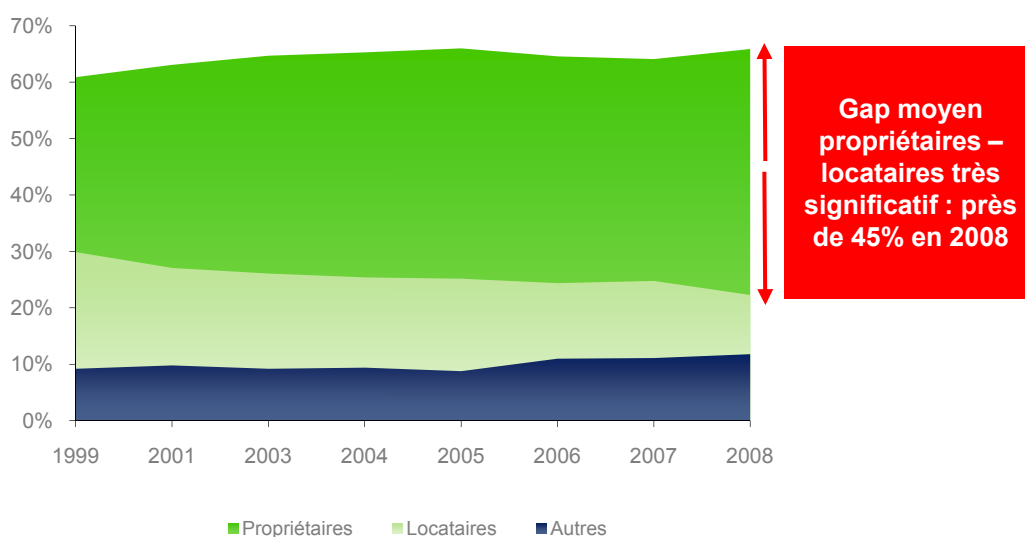
4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur la propriété

- ▶ Le statut de propriétaires est **prédominant**, malgré un coût élevé d'accès à la propriété, résultant notamment de :
 - ▶ **Culturellement** : Orientation des ménages vers la propriété plus que la location, même en milieu informel pour les couches défavorisées : bidonville et habitat non réglementaire.
 - ▶ **Politiques** d'habitat menées par le Gouvernement depuis les années 1980 favorisant l'accès à la propriété via la vente de logements / lots comme réponse à la demande de logements.

Statut d'occupation en milieu urbain (en %) entre 1999 et 2008



Sources :

HCP, indicateurs sociaux 2006, 2007

HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc 1998-2008

- ▶ Au niveau régional, la part des propriétaires varie entre 40% à Laâyoune Sakia Hamra et 86% à Tadmoult Azilal.

Sources :

MHUA, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009.

MHUA, Consultations régionales.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur la location

- ▶ Le secteur locatif tend à la baisse depuis les années 80 : il existe **22,3% de locataires en milieu urbain** en 2008 au Maroc contre plus de 27% en 2001.
- ▶ **Au niveau de l'offre**, on distingue 3 segments principaux du logement locatif :
 - ▶ Location au sein d'immeubles modernes,
 - ▶ Location dans les bidonvilles et médinas,
 - ▶ Location domestique.

L'offre de logement locatif reste essentiellement dominée par le "**locatif populaire**".

Les 3 segments principaux du logement locatif

Bidonvilles / médinas	Location domestique	Immeubles modernes
▪ Appartements loués par des particuliers et s'adressant aux revenus moyens et supérieurs. ▪ Existence d'un parc vide significatif due aux difficultés / craintes de mise en location.	▪ Maisons marocaines à loyer plus modéré avec cohabitation fréquente propriétaire -locataire. ▪ Segment considéré comme le plus important.	▪ Etape pour les ménages locataires démunis dans leur itinéraire résidentiel.

- ▶ La **demande en logements locatifs** est estimée à plus de **1M de logements loués** (2004). Elle est orientée principalement vers le **logement économique**. **50%** de cette demande est concentrée sur les Régions du Grand Casablanca (23%), Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers (13%) et Tanger-Tétouan (11%) (2004).

Elle est alimentée essentiellement par des ménages urbains au profil suivant :

- ▶ **Jeunes** (environ 41 ans) ,
- ▶ De taille **moyenne** (4,2 personnes),
- ▶ A revenus **modestes** (inférieurs à 3.000 MAD mensuel).

Elle reste **insuffisamment supportée** par des moyens de financement spécifiques.

- ▶ Le développement du secteur locatif est entravé essentiellement par une législation à **l'avantage du locataire**. Face à **l'absence de garanties** pour le bailleur, les propriétaires de logements **refusent** de louer. L'inadéquation du cadre juridique est également à l'origine de **situations conflictuelles**.

Sources :

MHUAU, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,
HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc 1998-2008.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur la location

- ▶ Malgré la mise en place d'un nouveau projet de loi améliorant l'équilibre des responsabilités **entre bailleur et locataire, le segment du locatif reste sous-estimé dans le dispositif des politiques publiques.**

- ▶ A ce titre, l'offre locative nécessite une **structuration** pour en améliorer l'attractivité :
 - ▶ **Adaptation du cadre juridique et des règles de sa mise en œuvre,**
 - ▶ **Emergence d'opérateurs professionnels privés du locatif et de fonds d'investissements dédiés,**
 - ▶ **Création d'un panel de mesures incitatives :**
 - ▶ A titre d'exemple : des incitations fiscales ou des financements destinés aux investisseurs propriétaires bailleurs locatifs et aux locataires
 - ▶ **Elargissement de l'offre en termes de cible et de prix :**
 - ▶ Cette offre locative peut être adaptée à certaines étapes des trajectoires résidentielles : premier logement pour un jeune ménage en phase d'épargne, logement d'urgence, logement adapté au vieillissement, ...,
 - ▶ Elle peut également accompagner les mobilités économiques et comporter un volet "logements sociaux locatifs", permettant de faciliter l'accession au logement dans de bonnes conditions.

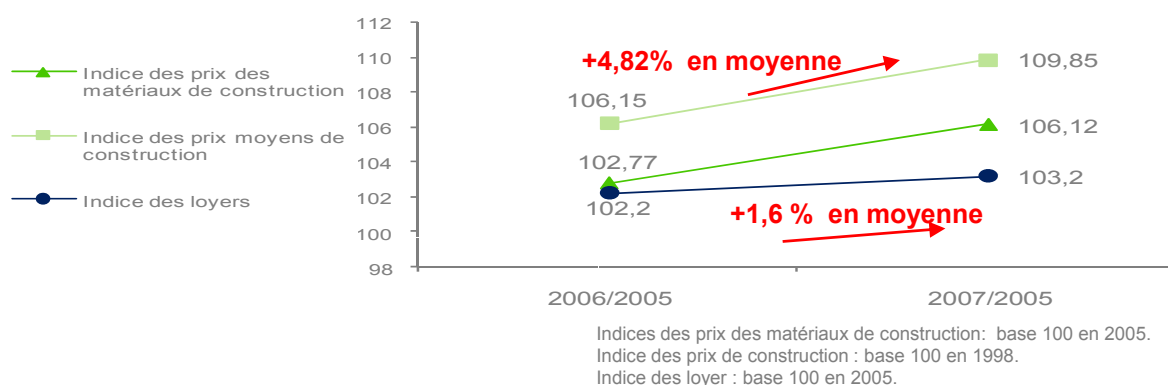
4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur le prix moyen de construction

- Le prix moyen du m² construit a connu une **hausse de près de 10% entre 2005 et 2007** contre **une progression d'environ 6% seulement des prix des matériaux de construction**. L'auto construction est donc apparue comme plus avantageuse sur cette période que l'achat d'un bien déjà construit.
- Le prix moyen du m² construit a augmenté de **près de 5% entre 2006 et 2007**, soit **3 fois supérieur** à la progression annuelle moyenne des loyers sur la même période.
- Rabat, Kénitra et Casablanca sont les 3 villes ayant enregistré les taux de croissance des prix moyen du m² construit les plus élevés entre 2005 et 2007.

Evolution des indices "prix des matériaux de construction", "prix moyens de construction" et "loyers" (2005-2007)



Evolution de l'indice des coûts de construction dans les principales villes du Royaume (100 en 2005)



Sources :
 MHUAE, Tableau de bord du secteur de l'immobilier, 2008,
 HCP, Les indicateurs sociaux du Maroc, 2007.

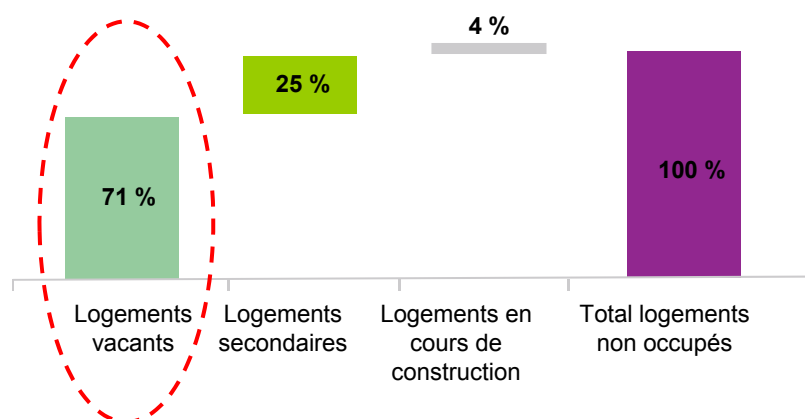
4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Focus sur les logements non occupés

- ▶ **Le nombre de logements urbains inoccupés a doublé entre 1994 et 2006.**
 - ▶ **Plus de 820.000** unités urbaines sont inoccupées en 2006 contre environ 740.000 en 2004 et 400.000 en 1994 ,
 - ▶ Les maisons marocaines représentent le type **prédominant** de logement dans le parc inoccupé, malgré une baisse enregistrée sur les 10 dernières années : 60% en 2006 et 73% en 1994
 - ▶ La part des appartements dans le parc inoccupé a, quant à elle, augmenté : 34% en 2006 contre 20% en 1994.

Décomposition du parc de logements urbains non occupés en 2004



- ▶ La vacance représente une part importante dans le parc de logements inoccupés:
 - ▶ Elle est estimée à près de **530.000 unités**, soit **71%** en 2004,
 - ▶ Elle est formée essentiellement de **maisons marocaines modernes** (près de **60%** des logements vacants) et d'**appartements** (à hauteur de **30%** environ).
 - ▶ Des mesures devraient être mises en place pour inciter à remettre sur le marché une partie du parc vacant et adapter le parc à la demande pour favoriser son exploitation. A titre d'illustration, à Londres, un cadre législatif spécifique est mis en œuvre pour réduire la vacance. Ainsi, tout logement vacant depuis plus de 6 mois est repris par un institutionnel et mis en location à des tiers.
- ▶ Par ailleurs, le nombre de logements autorisés sur la période 2007 -1998 a connu une hausse de **35%** en passant de 87.262 unités autorisées en 1998 à **117.416 en 2007** : **En 2004, près de 106.000 logements urbains ont été autorisés, sachant que plus de 525.000 unités étaient vacantes.**

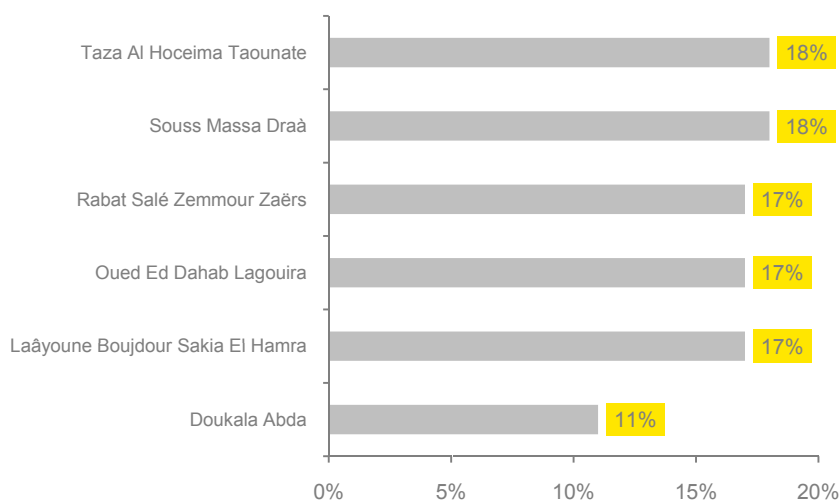
Sources :
 MHUAE, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,
 Communities and Local Government : Homes for the future : more affordable, more sustainable, 2007.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Les logements non occupés au niveau des régions

- Le parc inoccupé varie entre **8% (Meknès Tafilalt)** et **25% du parc global (Guelmim)**



Source : MHUAE, Consultations régionales

NB :

- Information non disponible pour les régions de Chaouia Ouardigha, Fès Boulemane, Marrakech Tensift El Haouz, Tadla Azilal
- Grand Casablanca : 6% de vacance dans le parc urbain (2006)
- Parc inoccupé tout milieu confondu : Gharb Chrarda Bni Hssen (8%), Rabat Salé Zemmour Zaërs (17%)

4. REVUE DU MARCHÉ

4.1. Analyse de l'offre

Synthèse

- ▶ Une offre **très fréquemment** réalisée par **auto-construction** qui gagnerait à être régulée et encadrée :
 - ▶ Près de la moitié des logements achevés en 2009 ont été produits par auto-construction,
 - ▶ Fortement encouragée par la **mise en vente de lots, la hausse des coûts de construction et le faible recours à l'endettement bancaire.**
 - ▶ **A ce titre, les opérateurs publics** ont aménagé en moyenne **plus de 4 fois** plus de lots que les opérateurs privés (2006 – 2009),
- ▶ Une **stagnation du ratio propriétaires / locataires** malgré un coût d'accès à la propriété élevé :
 - ▶ Sur la période 1999 - 2008, la part moyenne des **ménages urbains propriétaires est de l'ordre de 64%** contre 26% de locataires.
- ▶ **Un marché du locatif non structuré et non porté par les politiques publiques :**
 - ▶ La part du locatif dans les logements urbains occupés est estimée à **moins de 30%**,
 - ▶ Il est porté essentiellement par des **particuliers**,
 - ▶ Il est souvent informel et insuffisamment sécurisé (économiquement et juridiquement)
- ▶ Une **hausse du prix moyen de construction** ayant touché particulièrement les **maisons marocaines (14,08%)** et les **appartements (9,40%)** sur la période **2005 - 2007**,
- ▶ Un **volume d'unités vacantes** (hors résidences secondaires et unités en cours de constructions) estimé à **5 fois le nombre de logements autorisés durant l'année 2004.**

Sources :

MHUA, Tableaux de bord du secteur de l'immobilier (2007, 2008),

MHUA, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,

MHUA, Mises en chantiers et achèvements.

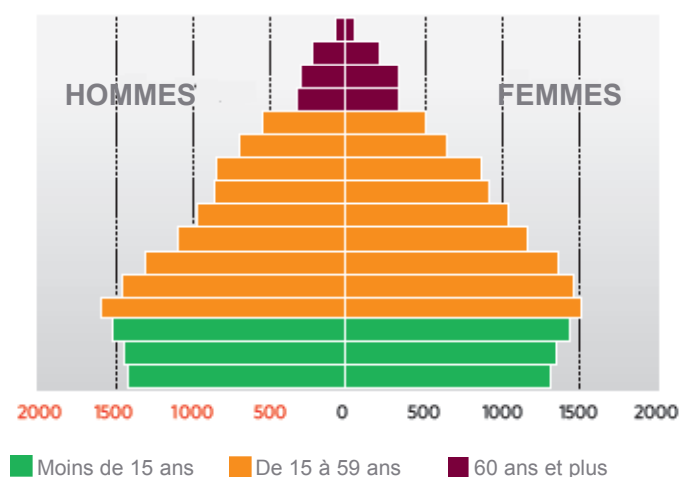
4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Caractéristiques démographiques

- **Plus de 31 M d'habitants en 2008.**
- Le taux d'accroissement annuel de la population est situé autour de **1,08% en 2008**. Cette croissance est **beaucoup plus élevée en milieu urbain** qu'en milieu rural. En effet, la population urbaine a connu une croissance de l'ordre de 20% entre 1998 et 2008 contre seulement 5% pour la population rurale sur la même période.

Pyramide des âges de la population marocaine en 2008



Source: HCP – Croissance et Développement Humain au Maroc 1998 - 2008

- **Le taux d'urbanisation est, quant à lui, en plein essor :**
 - Il est situé aux alentours de **56,4% en 2007**,
 - Il est prévu qu'il atteigne **65% en 2012**,
 - Il demeure toutefois encore inférieur à celui de certains pays du bassin méditerranéen (Tunisie, Grèce) et de certains pays comparables (Brésil, Turquie).
- **La population est essentiellement jeune :**
 - Près de 50% de la population a **moins de 25 ans (en 2007)**,
 - A titre illustratif, la proportion de moins de 25 ans est plus élevée au Maroc qu'en Turquie et au Brésil, mais inférieure à celle observée en Tunisie.

Benchmark - Indicateurs clefs		Indicateurs clefs	
Pays	Taux d'urbanisation	Proportion de moins de 25 ans (tout milieu confondu)	Taille moyenne des ménages (tout milieu confondu)
Maroc	56,4%	50%	5,26 (en 2004)
Tunisie	66,1%	55%	4,4 (en 2006)
Grèce	60,8%	N/D	2,8 (en 2005)
Turquie	68,2%	46,9%	4,2 (en 2006)
Brésil	85,1%	46,8%	3,5 (en 2006)

Sources:

MHUA, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,
HCP, 50 ans de développement humain - Perspectives 2025, Démographie marocaine, Tendances passées et perspectives d'avenir, 2006,
HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc 1998-2008,
www.laposte-export-solutions.com – Fiches Pays,

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Dynamique urbaine au niveau national

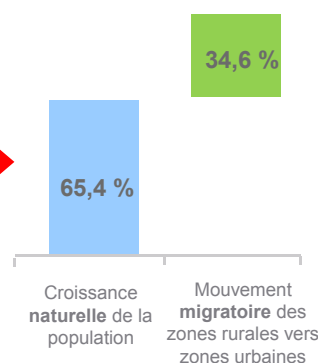
- La dynamique urbaine au niveau national est caractérisée par 3 composantes majeures étant à l'origine de l'évolution de l'effectif de la population des milieux urbains :

- La croissance naturelle de la population,
- Les mouvements migratoires des zones rurales vers les zones urbaines (exode),
- L'extension des périmètres urbains par le changement de définition des limites des localités urbaines ou le reclassement de localités rurales en localités urbaines.

- L'exode rural est un phénomène significatif dans la dynamique urbaine :

- Entre 1998 et 2008, le solde migratoire urbain est estimé à 110.000 personnes par an (contre 170.000 entre 1988 et 1998). En particulier, sur la période 1994 - 2004, la migration nette est estimée à + 106.000 personnes par an.

Contribution de la croissance naturelle et du mouvement migratoire dans la dynamique urbaine globale (entre 1994 et 2004)



Dynamique urbaine au niveau régional

- Au niveau régional, 3 tendances majeures se distinguent :

Une majorité de régions alimentée essentiellement par une croissance naturelle de population (14 régions sur 16)	Une minorité de régions caractérisée par une importance prépondérante des mouvements migratoires	Quelques régions particulièrement attractives / réceptrices des migrations « Rural » vers « Urbain »
▪ Grand Casablanca (96,7%)¹ ▪ Taza Al Hoceima Taounate (92,1%) ▪ Tadla Azilal (80,9%) ▪ Chaouia Ouardigha (71,2%) ▪ ...	▪ Oued Ed Dahab Lagouira (59,8%)² ▪ Souss Massa Draà (54,7%)	▪ Souss Massa Draà (19,4% de la dynamique urbaine du pays) ▪ Rabat Salé Zemmour Zaërs et Tanger Tétouan (13,3% chacune) ▪ Marrakech Tensift Al Haouz (10,4%) ▪ Meknès Tafilalèt (10,1%)

1. Contribution du mouvement naturel à la dynamique urbaine de la région

2. Contribution du mouvement migratoire à la dynamique urbaine de la région

Sources:

HCP, 50 ans de développement humain - Perspectives 2025 (Démographie marocaine : tendances passées et perspectives d'avenir), 2006,

HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc 1998 - 2008

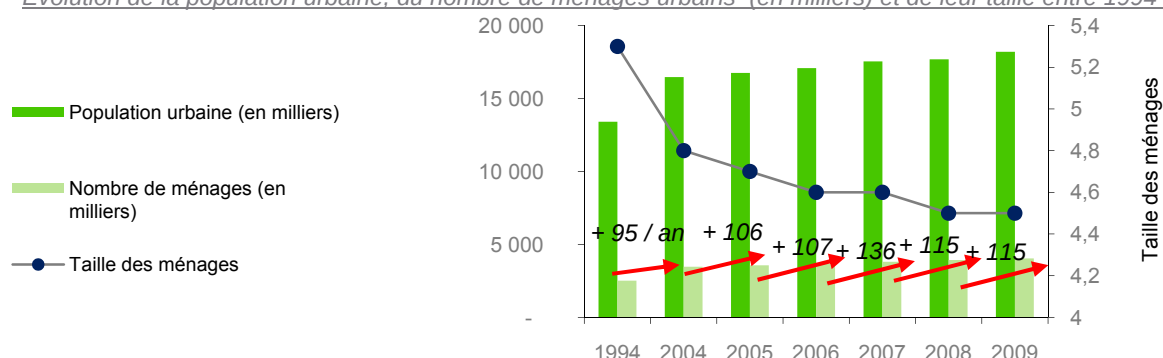
4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Focus : Ménages urbains

- Le nombre de ménages est estimé à **6,2 M** en 2008 dont **63% en milieu urbain, soit 3,9 M**,
- Une croissance **continue** du nombre de **nouveaux** ménages urbains a pu être observée entre 1994 et 2006 (**+50%**) : **+ 107.000 ménages entre 2005-2006** contre + 106.000 en 2004-2005 et + 95.000/an sur la période 1994-2004,
- Au niveau national, la taille moyenne des ménages (tout milieu confondu) connaît une **tendance baissière** et est située à **5 personnes en 2008** (contre **5,82** en 1994). **En milieu urbain, en particulier**, elle est passée de 5,3 en 1994 à 4,8 en 2004 pour atteindre **4,5 en 2008**,
- Au niveau régional, il y a une relative **homogénéité** en termes de taille des ménages par région : de 4,3 à 5,2 personnes / ménage en milieu urbain en 2004,
- Parallèlement à l'ensemble de ces évolutions sociales, les ménages urbains se caractérisent également par des **besoins qui changent en fonction de l'étape de la trajectoire résidentielle au niveau de laquelle ils se trouvent**.

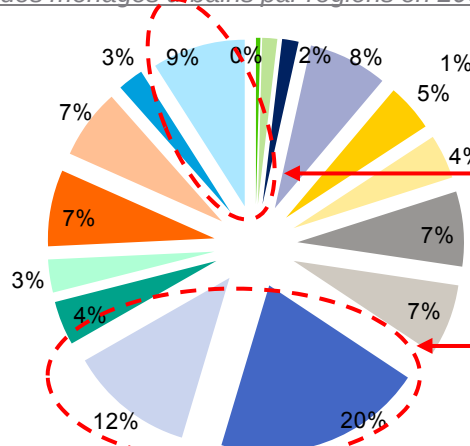
Evolution de la population urbaine, du nombre de ménages urbains (en milliers) et de leur taille entre 1994 et 2009



Sources :
MHUAE, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006,
HCP, Projections des ménages 2004 – 2030.

Répartition des ménages urbains par régions en 2004

■ Oued Ed-Dahab Lagouira
 ■ Laayoune-Boujour Sakia El Hamra
 ■ Guelim-Es-Semara
 ■ Souss Massa-Draa
 ■ Gharb Chrarda Beni Hsen
 ■ Chaouia Ouardigha
 ■ Marrakech tensift Al Haouz
 ■ Oriental
 ■ Grand Casablanca
 ■ Rabat- Salé-Zemmour-Zaer
 ■ Doukkala-Abda
 ■ Tadla Azilal
 ■ Meknès-Tafilalet
 ■ Fès-Boulemane
 ■ Taza-Al-Hoceima-Taounate
 ■ Tanger-Tétouan



Près de 50% des ménages urbains concentrés dans les régions de Casablanca, Rabat et Tanger.

Sources: HCP, RGPH 2004

Sources :
MHUAE, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,
HCP, RGPH, 2004,
HCP, Projections des ménages 2004 - 2030..

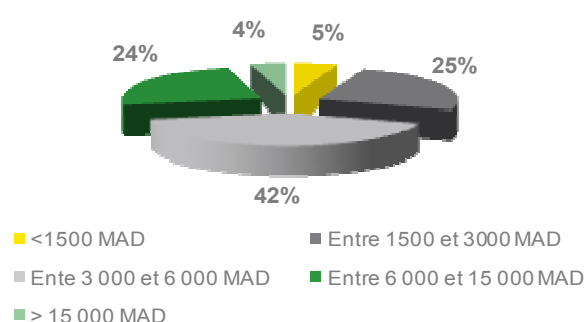
4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Strates de dépenses et catégories socioprofessionnelles

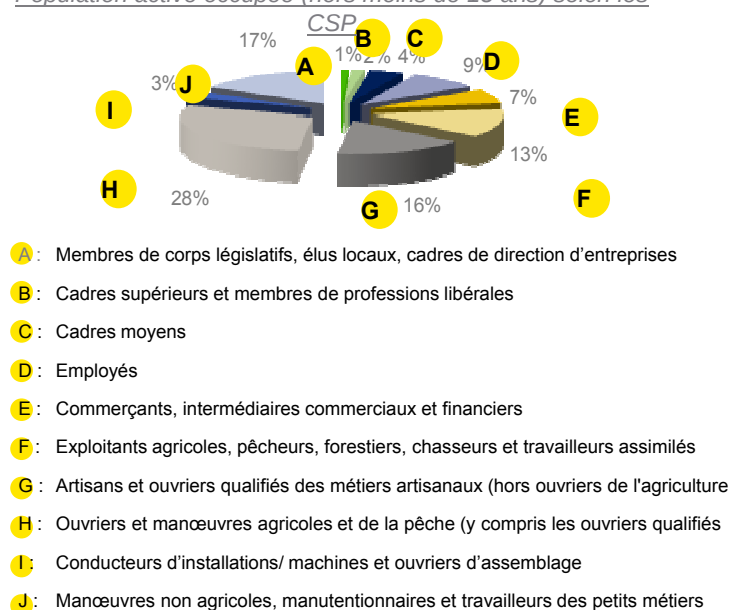
- ▶ **42% des ménages urbains appartiennent à la strate de dépense s'élevant entre 3.000 et 6.000 MAD en 2007.**
- ▶ **Seuls 4 % dépensent plus de 15.000 MAD en 2007 (en milieu urbain).**

Répartition des ménages selon les strates de dépenses en 2007 (en milieu urbain)



Source : MHUAE, Note de conjoncture immobilière (1^{er} semestre 2009)

Population active occupée (hors moins de 15 ans) selon les CSP



Source : HCP, Act emploi chômage, 2007.

- ▶ Dans le cadre de la présente étude, certaines **limitations** en termes d'informations disponibles ont pu être relevées dont notamment :
 - ▶ Un **manque de visibilité** quant à la **composition détaillée en terme de revenus** de la population marocaine actuelle,
 - ▶ Une **non identification des niveaux de revenus des nouveaux ménages**:
 - ▶ **Les revenus** des nouveaux ménages sont non disponibles à ce jour,
 - ▶ **la contribution à l'amélioration** globale du pouvoir d'achat n'est pas mesurée.
- ▶ Certains indicateurs spécifiques seraient donc pertinents en vue de **croiser** l'offre avec les **fourchettes de revenus** et permettre ainsi :
 - ▶ d'**évaluer l'adéquation** entre le **stock** de logements urbains (hors résidences secondaires et unités en cours de construction) et le « **besoin** de la population en termes de taille, typologie, de budget »,
 - ▶ de **répondre** à une demande croissante qui est orientée « logements **moyen de gamme** » et ne trouve pas d'offre adaptée aujourd'hui,
 - ▶ de **déterminer** avec précision la **clientèle cible** à satisfaire en termes d'offre de logement, adaptée aux différentes étapes de sa trajectoire résidentielle, à moyen et long terme pour porter le développement du secteur.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Focus sur les dépenses au niveau national

► **La consommation des ménages** (en % des dépenses selon certaines classes de déciles et de quintiles) :

- **Second** poste de consommation après l'alimentation, l'« habitation et énergie » a concentré **entre 18% et 25% des dépenses** au niveau national (tout milieu confondu) en 2007.
- Les biens de consommation dits « **supérieurs** » tels que les postes « Enseignements, culture et loisirs » et « Transport et communication » ont connu un **essor entre 2001 et 2007** (importance du poste « Transport et communication » en particulier parmi les ménages les plus aisés)
- Certaines **spécificités relatives au segment** de population considéré peuvent toutefois être relevées. Ainsi un **phénomène de rattrapage** entre 2001 et 2007 parmi les populations **les plus défavorisées** est observé :
 - Le taux de croissance des postes « Hygiène et soins médicaux, « Enseignement, culture et loisirs » notamment dans le budget des ménages est plus élevé parmi les segments les moins aisés.

Grand groupe de biens et services	10% les plus démunis		20% les plus démunis		20% les plus aisés		10% les plus aisés		
	2001	2007	2001	2007	2001	2007	2001	2007	
Alimentation	55%	53%	55%	53%	34%	33%	31%	29%	↓
Habillement	3%	2%	3%	2%	5%	4%	5%	4%	↔
Habitation et énergie	25%	25%	24%	24%	20%	19%	19%	18%	↔
Equipements ménagers	3%	3%	3%	3%	4%	4%	5%	4%	↔
Hygiène et soins médicaux	4%	5%	5%	5%	8%	7%	9%	7%	↔
Transport et communication	3%	5%	3%	5%	10%	17%	12%	20%	↑
Enseignement, culture et loisirs	2%	3%	2%	3%	5%	6%	6%	6%	↔
Autres dépenses de biens et de services	5%	5%	5%	5%	12%	11%	14%	13%	↔

Sources: HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages 2006 - 2007.

4. REVUE DU MARCHÉ

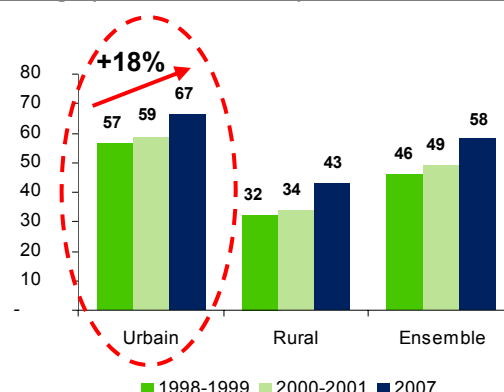
4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Focus sur les dépenses en milieu urbain

► **La dépense annuelle moyenne par ménage (DAMM) a connu un accroissement substantiel :**

- Celui-ci s'élève à **18%** entre 1998 et 2007.
- **L'écart** en matière de niveau de dépenses **citadins – ruraux est en baisse** entre 1998 et 2007, **mais toujours continu** :
 - Ainsi, le ratio est de 1,5 en 2007 contre 1,7 en 2001 et 1,8 en 1999.

Evolution de la dépense annuelle moyenne par ménage (en milliers de MAD) entre 1998 et 2007 ¹



► **Les tendances globales d'évolution de la répartition des dépenses par poste de consommation (du niveau national) sont accentuées en milieu urbain :**

- Les postes « **Transport et communications** » et « **Enseignement, culture et loisirs** » se sont renforcés dans le budget des ménages urbains en 2007,
- Les ménages ont un **accès accru** à des produits d'équipement, à des dépenses d'hygiène et soins médicaux et de loisirs,
- Une telle évolution **se retrouve également** dans des **pays comparables** tels que la Tunisie où les biens de consommation dits « supérieurs » hygiène et soins, transport et télécommunication, enseignement culture et loisirs représentent respectivement 10,3%, 14,4% et 8,9% dès 2005.

Evolution de la structure des dépenses en milieu urbain (en %)

Grand groupe de biens et services	2001	2007	Variation
Alimentation	37,9%	36,8%	-1,1%
Habillement	5,0%	3,5%	-1,5%
Habitation et énergie	22,6%	21,1%	-1,5%
Equipements ménagers	3,8%	3,7%	-0,1%
Hygiène et soins médicaux	8,3%	7,6%	-0,7%
Transport et communication	8,2%	12,8%	4,6%
Enseignement, culture et loisirs	4,3%	5,2%	0,9%
Autres dépenses de biens et de services	5,9%	6,0%	0,1%

Sources :

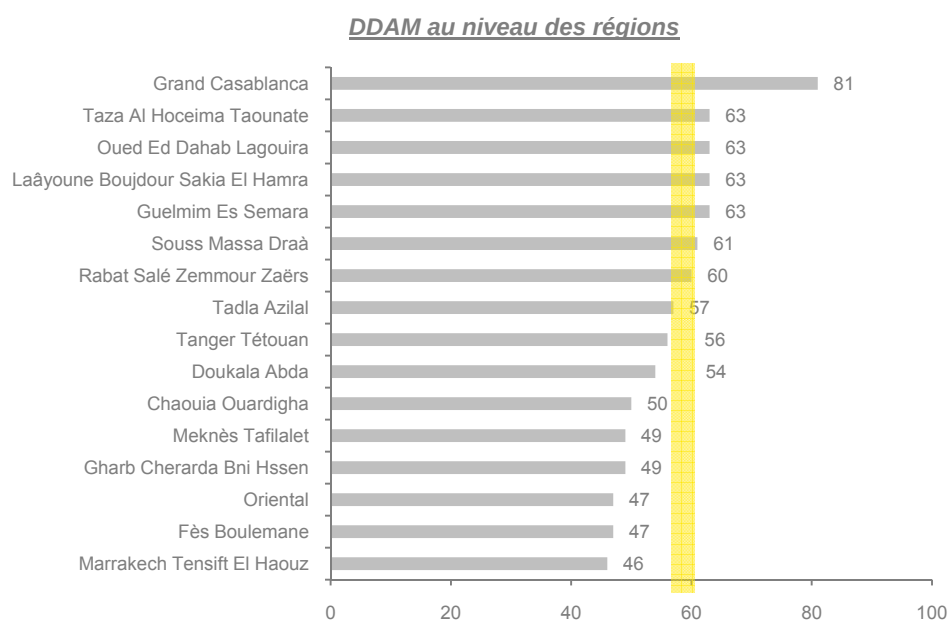
(1)HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages 2006 -2007
 Institut national de la statistique Tunisien,
 HCP, Indicateurs sociaux du Maroc, 2007.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Les dépenses au niveau des régions

- ▶ Le pouvoir d'achat varie d'une région à l'autre :
 - ▶ La région du Grand Casablanca se distingue par le plus haut niveau de DDAM correspondant à 81 KMAD¹.
 - ▶ Elle se classe ainsi bien avant la région de Taza Al Hoceima Taounate et les trois régions du Sud avec 63 KMAD.
 - ▶ La région de Marrakech Tensift El Haouz détient le niveau le plus bas des DDAM avec 46 KMAD, devancée de près par les régions de Fès Boukmane et de l'Orientale avec 47 KMAD.



Source : MHUAE, Consultations régionales

Moyenne nationale : 59 KMAD

1. KMAD : Millier de dirhams.

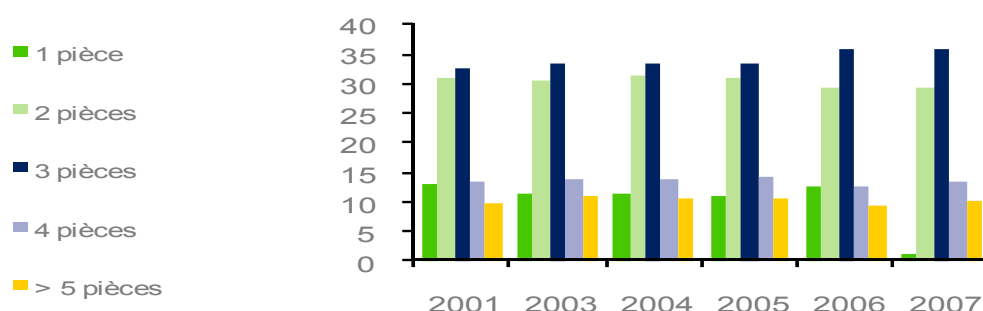
4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Dynamique sociale

Focus sur la hausse du pouvoir d'achat

- ▶ **La hausse du pouvoir d'achat des ménages se traduit :**
 - ▶ D'une part, par l'**augmentation** progressive de leurs dépenses et l'évolution de leurs habitudes de consommation vers des **biens de consommation dits « supérieurs »**,
 - ▶ Toutefois, une **décorrélation** s'observe entre la croissance du nombre de ménages et celle des dépenses en périmètre urbain. Ceci traduit probablement une **relative paupérisation** en périmètre urbain et, de fait induit l'opportunité de **repenser l'urbanisation en fonction de la création de richesse** escomptée.
 - ▶ D'autre part, par l'**amélioration** globale de leur cadre de vie.
- ▶ **Au cours des 10 dernières années, la demande des ménages a évolué vers des unités de taille supérieure :**
 - ▶ La proportion des ménages habitant dans un logement urbain de 1 à 2 pièces a diminué à hauteur de 30% entre 2001 et 2007,
 - ▶ La part des ménages occupant des **3-4 pièces et plus de 5 pièces** a connu une croissance respectivement de +7% et + 4% entre 2001 et 2007,
 - ▶ Par ailleurs, le **nombre moyen de personnes par pièce (taux d'occupation)** a reculé sur la même période passant de 1,8 en 2001 à 1,5 en 2007.

Répartition des ménages en % selon la taille de logement et le milieu de résidence (période 2001 – 2007)



Sources :

HCP, Indicateurs sociaux du Maroc, 2007,

MHUA, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009,

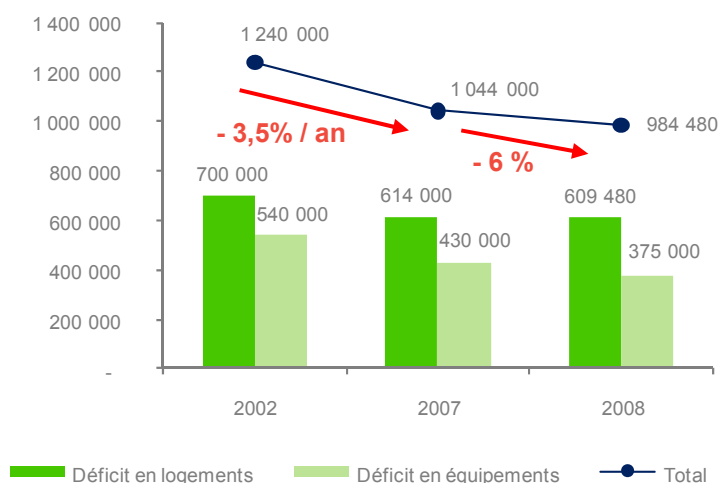
MHUA, Evaluation du déficit en unités d'habitat en milieu urbain, janvier 2009.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Déficit

- ▶ Un **phénomène structurel de déficit en logements et en équipements persiste**, malgré une résorption progressive résultant des différentes politiques menées à cet effet par le Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace
 - ▶ A titre de rappel, le déficit global se décompose comme suit:
 - ▶ **Le déficit en logements** incluant les bidonvilles sommaires, l'habitat vétuste, les habitats insalubres dispersés et la cohabitation,
 - ▶ **Le déficit en équipements** regroupant l'ensemble de l'habitat non réglementaire.
- ▶ Le déficit global estimé à **près de 985.000** unités en 2008, a connu une baisse sur les dernières années :
 - ▶ Une diminution annuelle moyenne de près de **3,5% entre 2002 et 2007**,
 - ▶ Une baisse de l'ordre de **5,70%** entre 2007 et 2008 due essentiellement à une baisse **plus forte** du déficit en **équipements** entre ces 2 années (**-12,79%**).

Evolution du déficit en unités d'habitat entre 2002 et 2008 ¹



- ▶ Par ailleurs, malgré une réduction progressive du déficit global, la **part occupée par l'habitat vétuste** dans ce dernier a connu une hausse de **près de 18 %** entre 2002 et 2008 (106.000 unités déclarées vétustes en 2008 contre 90.000 en 2002).

Sources :

HCP, Indicateurs sociaux du Maroc, 2007,

MHUA, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006,

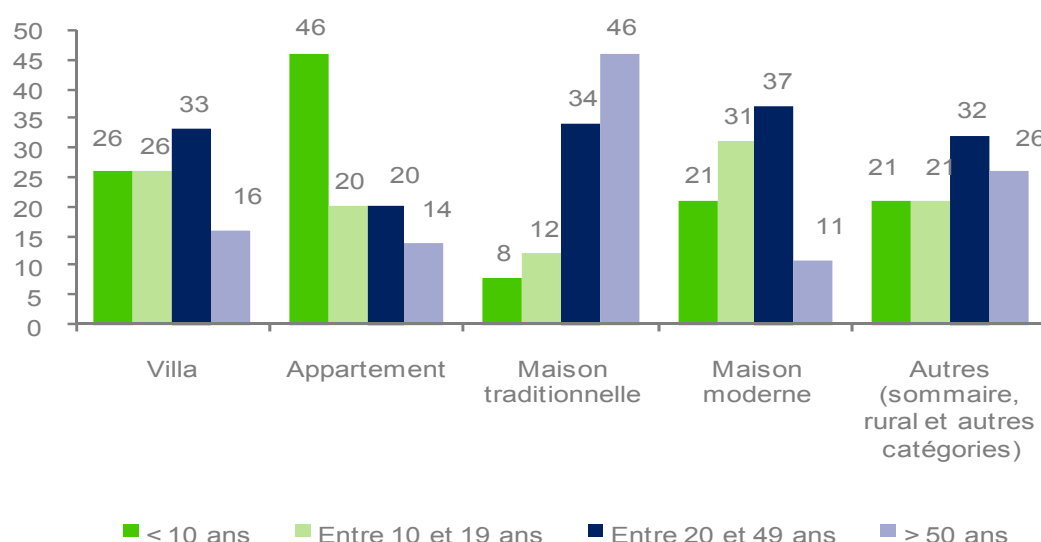
(1)MHUA, Evaluation du déficit en unités d'habitat en milieu urbain, janvier 2009.

4. REVUE DU MARCHÉ

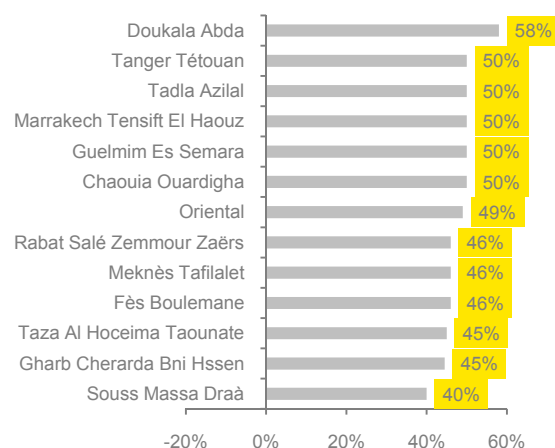
4.2. Analyse de la demande : Rénovation

- ▶ La demande comporte aussi les ménages habitant dans des logements nécessitant rénovation.
- ▶ En l'absence d'information sur l'état du parc de logements urbains, le besoin en rénovation se justifie par l'analyse de l'âge du parc **des unités urbaines (hors déficit)** :
 - ▶ **Près de 50% des logements urbains ont plus de 20 ans en 2004, plus de 15% ont plus de 50 ans,**
 - ▶ Une majorité pour les maisons traditionnelles.
- ▶ Aujourd'hui, l'**absence de visibilité sur l'état des logements anciens** (hors âge des unités) et **de leur situation urbaine** ainsi que sur la **politique de gestion et d'entretien** des unités produites sur la dernière décennie empêche d'évaluer le réel besoin en rénovation du parc. De ce fait, il est nécessaire de disposer d'indicateurs sur l'état, la qualité et l'entretien des logements afin d'anticiper leur dégradation.

Répartition des logements urbains (en %) par type et selon l'ancienneté en 2004



- ▶ Au niveau des régions, la part des logements dépassant les 20 ans d'âge varie très peu et correspond de façon globale à la moitié du parc logement.



Sources :

HCP, Indicateurs sociaux du Maroc, 2007,

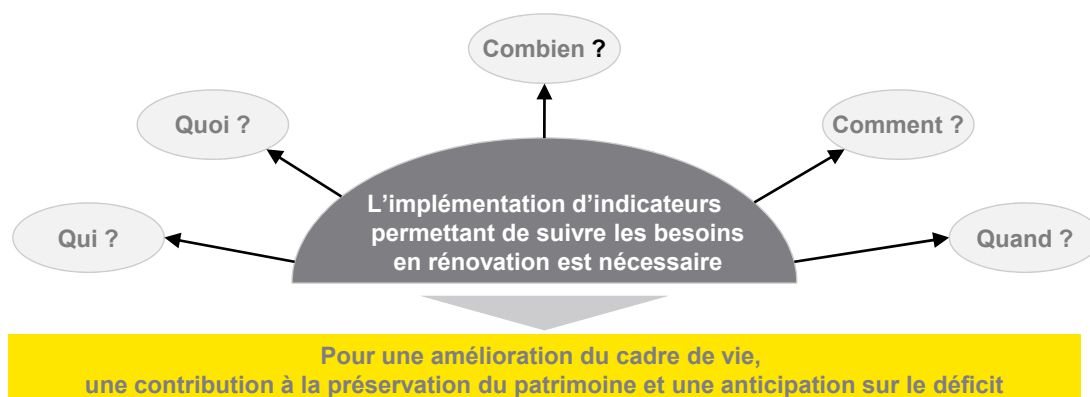
MHUAU, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Indicateurs de rénovation

Principaux enseignements issus du Benchmark

- L'implémentation d'indicateurs permettant de suivre les besoins en rénovation est nécessaire. Ces indicateurs doivent apporter des réponses aux questions suivantes et ce dans le but d'améliorer le cadre de vie des ménages, de préserver le patrimoine et d'anticiper sur le déficit.



Quoi ?

- Le processus actuel de rénovation est **concentré** essentiellement sur les **médinas** :
 - La rénovation et la reconversion de riads anciens en maisons d'hôtes,
 - La préservation du patrimoine historique du Maroc (Fès, Marrakech, Tanger...) par les organismes internationaux (Unesco...).

Ce processus ne permet pas d'avoir une visibilité sur les autres biens nécessitant rénovation : Logement individuel / collectif, gamme et standing, taille des unités, zones de localisation.

Combien ?

- Il serait opportun de mettre en place un **indicateur** permettant de **suivre les investissements dédiés à la rénovation et le budget nécessaire pour satisfaire les besoins en comparaison avec d'autres pays similaires**.

Comment ?

- La création d'une **agence pour l'amélioration de l'habitat** permettant de centraliser l'ensemble des informations concernant la rénovation est possible.
- Un baromètre servant à mesurer et suivre les besoins en entretien / rénovation pourrait également être mis en place.

QUAND ?

- Un croisement entre l'âge et l'état des logements occupés devrait être réalisé en vue d'une priorisation des besoins en rénovation.

QUI ?

- **Les propriétaires** des logements sont les particuliers, les promoteurs privés ou l'Etat, .

4. REVUE DU MARCHÉ

4.2. Analyse de la demande : Synthèse

- ▶ Une **dynamique sociale** qui reflète à la fois une population jeune, au pouvoir d'achat en hausse et qui connaît une amélioration progressive de ses conditions d'habitat / cadre de vie. Toutefois, cette dynamique gagnerait à être évaluée de manière plus précise sur la base des fourchettes de revenus des ménages et de leur trajectoire résidentielle, afin de permettre une corrélation entre la demande et l'offre sur le marché.
- ▶ Une **résorption du déficit** en logements et en équipements cumulés, incluant bidonvilles sommaires, habitats vétustes, habitats insalubres (...) représentant l'action prioritaire du Ministère et caractérisée par une résorption plus rapide de la part du déficit en équipements par rapport à celle du déficit en logements, beaucoup plus difficile à contrôler.
- ▶ Un **besoin en rénovation** du parc vieillissant occupé et des quartiers non évalué en raison de l'absence d'information concernant l'état du parc (hors âge des unités).
- ▶ **En l'absence de données sur la répartition des ménages par fourchette de revenus, il est difficile d'évaluer l'adéquation du stock de logements urbains (hors résidences secondaires et unités en cours de construction) par rapport au besoin de la population, en termes de taille, typologie, budget.**

4. REVUE DU MARCHÉ



4.3. Focus sur les marchés régionaux : Maroc : analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales
OFFRE	Production	153.771 logements achevés en moyenne par an (2006-2009).
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	49% des logements achevés par auto-construction en 2009.
	Part des logements urbains dans le parc global	Proportion des logements urbains prédominante sur l'ensemble du parc national : 64% en 2004 (taux d'urbanisation de l'ordre de 56,4% en 2007).
	Typologie des logements urbains	Prédominance de la maison marocaine : 69% des logements urbains et 71% des ménages urbains suivie du type « appartement » avec respectivement 16% et 12%, « logements sommaires et bidonvilles » avec 11% et 9% et villas avec 4% et 8% (en 2004).
	Age du parc urbain	49% des logements urbains ont plus de 20 ans (16% de plus de 50 ans) en 2004. 50% des ménages urbains habitent dans des logements de plus de 20 ans (en 2004).
	Non raccordement en eau / électricité	17% des logements / ménages urbains non raccordés en eau et 10% non raccordés en électricité en 2004.
	Degré de cohabitation	De l'ordre de 1,064 ménage/ logement en 2004.
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	19% en 2004.
	Structure du parc urbain inoccupé	Plus de 70% par des logements vacants, environ 25% des logements secondaires et 4% par des logements en cours de construction (en 2004).
	Focus sur le logement social	75% des logements achevés relèvent d'opérations économiques et sociales et 7% d'opérations à faible valeur immobilière.
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population: de l'ordre de 2,1% - Ménages : 3,25% (1994-2004).
	Pyramide des âges de la population urbaine	28% de moins de 15 ans et 64% de 15 à 59 ans en 2004.
	Taille des ménages urbains	4,8 personnes / ménage en 2004 et 4,6 en 2006.
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	Prédominance du statut de "propriétaire" : 65% contre 25% de locataires en 2004.
DEFICIT	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	- Plus de la moitié des ménages (tout milieu confondu) percevant entre 2.800 et 6.700 MAD mensuel aujourd'hui (classe moyenne). - Les DAMM s'élèvent à 59 KMAD. *
	Déficit en unités	En 2008 : Près de 985 000 unités dont près de 40% d'habitat non réglementaire, près du 25% liés à la cohabitation et le reste constitué d'habitat insalubre et vétuste.

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Chaouia - Ouardigha : Dynamique régional

Présentation de la région :

- ▶ **Fortement influencée par la région du Grand Casablanca**, la région de Chaouia Ouardigha est souvent considérée comme une **solution à la « décongestion » de Casablanca (accueil de population et délocalisation d'activités économiques)**.
- ▶ Elle est à **dominante agricole** (près de 42% de la population active employée dans le secteur agricole) **et minière** (réserve de phosphate dans la province de Khouribga).
- ▶ **L'industrie est, quant à elle, en forte évolution.** En revanche, le **secteur tertiaire**, malgré sa progression au cours des 5 dernières années, demeure encore **faiblement représenté** (prédominance de petites unités de commerce).

Indicateurs clefs

part du territoire national	2,4%
Population (en million d'habitant en 2004)	1,7
part de la population nationale globale (en 2004)	5,5%
part des dépenses de la région/ Dépenses nationales (2000-2001)	4,5%

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ 109 projets d'investissements ont été instruits en 2008 et ont porté sur une enveloppe de **près de 40 Mds de MAD**, un nombre d'emplois prévus d'environ **33.000** et une assiette foncière de **3.560 Ha**.
- ▶ La réalisation de **la ville nouvelle Sahel Lakhyayta** avec un pôle urbain et industriel sur 360 ha et dont les travaux d'infrastructure sont en cours et un 2^{ème} pôle urbain sur 1200 ha dont le foncier est en cours d'acquisition.
- ▶ La mise en œuvre d'un pôle industriel et commercial au niveau de la région est en cours d'étude.
- ▶ Settlat compte parmi les 2 villes ayant une stratégie de développement urbain

Focus sur l'industrie régionale

- **5 %** du tissu industriel national en termes de **nombre** d'entreprises
- **6%** de la **production** nationale
- **4%** du **PIB** industriel national
- **4,7%** de **l'effectif** employé au niveau national

Urbanisme :

- ▶ Le taux de couverture en document d'urbanisme atteint les 100 % pour les communes urbaines. Toutefois la majorité de ces documents arrivent à échéance et sont dépassés.
- ▶ Les caractéristiques urbanistiques des principaux centres urbains se résument comme suit :
 - ▶ Settlat souffre d'une faible structure urbaine se manifestant par une absence de centralité, une déficience des infrastructures de base et une extension se faisant par les lotissements.
 - ▶ L'extension urbaine de la ville de Berrechid se fait de façon anarchique au détriment des espaces agricoles. Par ailleurs, les services urbains sont déficients et particulièrement le ramassage des ordures.
 - ▶ L'extension de Khouribga empiète sur les espaces agricoles et provoque la destruction de la forêt domaniale d'eucalyptus conçu comme un écran de protection de la ville. Les transferts des RME ont des impacts directs sur la dynamique urbaine de cette ville et sont à considérer comme un mécanisme structurant de son urbanisation.
 - ▶ Avec un tissu caractérisé par une forte discontinuité urbaine, Benslimane peine à construire une identité urbaine en absence de centralité et de cohérence urbaine.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Chaouia Ouardigha : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	3.730 logements sont achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	2% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	86% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global		N/D
	Typologie des logements urbains	▪ 82% des ménages urbains habitent dans des maisons marocaines en 2004.	++
		▪ 4% dans des appartements (trois fois moins que le niveau national) en 2004.	--
		▪ 3% dans des villas en 2004.	--
		▪ 7% dans des logements sommaires / bidonvilles en 2004.	-
	Age du parc urbain	▪ La moitié des logements ont plus de 20 ans en 2004 .	=
		▪ La part des plus de 50 ans est près de deux fois moins élevée qu'au niveau national.	-
	Non raccordement en eau / électricité	16% et 10% de logements urbains non raccordés respectivement en eau et électricité en 2004.	=
Degré de cohabitation		N/D	
Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global		N/D	
Structure du parc urbain inoccupé	27.889 logements, dont 75% de logements vacants et 25% de secondaires/saisonniers en 2004.	N/D	
Focus sur le logement social	▪ 27% des logements achevés relèvent d'opérations à faible valeur immobilière.	-	
	▪ 54% sont des opérations économiques et sociales .	-	
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : de l'ordre de 2,1% sur la période 1994-2004.	=
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains		N/D
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	63% de propriétaires urbains et 25% de locataires en 2004.	=
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ Dépenses annuelles moyennes (DAM) : 3,5% des DAM nationales ;	-
		▪ DAM par ménage au niveau de la région représente 85% de celle au niveau national en 2000-2001 : 50 KMAD.*	-
	Déficit en unités	14.990 unités en milieu urbain dont 9% d'habitat menaçant ruine et 10% d'unités liées à la cohabitation (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Chaouia Ouardigha : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la Région de Chaouia Ouardigha

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 ne représente que 2% du national,
- ▶ 54% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 27% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Compte plus d'unités achevées par auto-construction qu'au niveau national : **86%** contre 49% au niveau national (en 2009, tout milieu confondu),
- ▶ Est caractérisé par une **prédominance du type "maison marocaine" plus marquée** qu'au niveau national avec **80%** des ménages urbains dans ce type de logement et environ **3 fois moins de ménages habitant un appartement (4%)** en 2004. Les ménages habitant des villas et des logements sommaires sont moindre que ceux enregistrés au niveau national avec respectivement 3% et 7%,
- ▶ Est constitué d'une proportion de logement de plus de 20 ans similaire à celle observée au niveau nationale (50% en 2004) avec toutefois **près de 2 fois moins d'unités âgées de plus de 50 ans (9% en 2004)**,
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort :
 - ▶ **Aligné sur celui des logements au niveau national** en termes de raccordement en eau et électricité : 16% des logements urbains sont non raccordés en eau et 10% non raccordés en électricité,
 - ▶ **Inférieur en termes de surface moyenne** annuelle autorisée par logement : **107 m²** (moyenne sur 1999-2007) contre 151 m² au niveau national (moyenne sur 1998-2007),
 - ▶ Conforme à la moyenne nationale avec environ **3 pièces par logement** (moyenne sur 1999-2007).

La population urbaine de la Région de Chaouia Ouardigha

- ▶ La population urbaine est **essentiellement rurale** avec un taux d'urbanisation de **moins de 50%** en 2009, et un rythme de croissance aligné au national (**2,1%** par an en moyenne sur la période 1994-2004),
- ▶ Est **majoritairement propriétaire** de son logement, à hauteur de **plus de 60%** (contre 25% de locataires) en 2004 (conformément aux chiffres observés au niveau national),
- ▶ A des dépenses annuelles moyennes (DAM) représentant **3,5% des DAM nationales**.
 - ▶ En 2000-2001, les DAM par ménage représentent **85%** de celle des ménages urbains au niveau national soit **près de 50 KMAD**.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Doukkala Abda : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Doukkala Abda est une **région à vocation agricole** et à grande prédominance rurale, comptant 90% de communes rurales

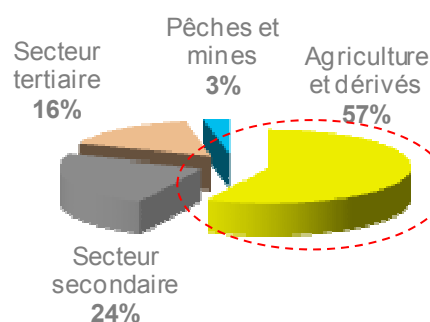
Indicateurs clefs

Population globale (en million d'habitants en 2004)	1,98
part de la population nationale (en 2004)	6,6%
Taux d'urbanisation (en 2008)	37%

Déclinaison de stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ Le **parc industriel de Jorf Lasfar** s'étend sur une superficie de près de 500 Ha et prévoit la création de 50.000 emplois.
- ▶ 3 **stations balnéaires** sont en cours de développement dans la région :
 - ▶ Projet Mazagan découlant de la stratégie nationale du tourisme « Plan Azur » sur une superficie de près de 500 Ha prévoyant 8.000 lits et 5.000 emplois directs
 - ▶ Souiria Kdima sur 600 Ha et 12.000 emplois prévus
 - ▶ Le projet Golden Bay sur 67 Ha
- ▶ **Des projets d'infrastructures** sont prévus tels que la réalisation d'une autoroute reliant El Jadida à Jorf lasfar jusqu'à Safi.
- ▶ El Jadida compte parmi les 2 villes au niveau national ayant une stratégie de développement urbain.

Structure des emplois dans la région en 2006





4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Doukkala Abda : Dynamique régionale

Urbanisme et foncier :

- ▶ Le taux de couverture en document d'urbanisme atteint les 80% avec plusieurs documents en cours d'élaboration ou d'homologation. Le SDAU du Grand El Jadida réactualisé en 2006 est en cours d'homologation. Par contre, le SDAU de Safi établi en 1983 est jugé dépassé.
- ▶ Les caractéristiques urbanistiques des deux principaux centres urbains de la région se résument comme suit :
 - ▶ La ville Safi présente un tissu éclaté et continue sa croissance autour de plusieurs centres périphériques.
 La sortie de la ville de son site naturel suppose un coût d'équipement excessif. Le lancement d'opérations en périphérie par des coopératives d'habitat risque d'intensifier ce phénomène par une urbanisation plus ou moins légale.
 Par ailleurs, le tissu de l'agglomération est moins dense que prévu par le SDAU signifiant une consommation importante de foncier urbanisable.
 - ▶ Le développement urbain du Grand El Jadida s'est fait globalement conformément aux principes généraux du SDAU. Toutefois, il est à noter que les prévisions de ce document (à horizon 2000) se sont avérées surestimées en termes de population, taux d'urbanisation...
 Dans cet ensemble, la ville d'El Jadida a été la plus dynamique de point de vue urbain (taux d'urbanisation de 61%) sans pourtant échapper au phénomène de développement de quartiers dans sa périphérie.
- ▶ Les terrains publics recensés dans la province de Safi couvrent une superficie de 251 ha (répartie entre 9 centres sur 18 parcelles). Ces terrains sont couverts à 90% par des documents d'urbanisme :
 - ▶ 110 ha aéroport de Safi (demandé par Al Omrane),
 - ▶ 113 ha appartenant aux domaines privés de l'Etat,
 - ▶ 22 ha de terrains communaux,
- ▶ Les terrains publics de la province d'El Jadida sont importants et atteignent 1.682 ha terrains publics (répartis entre 7 centres et sur 13 parcelles). 99% de cette réserve appartient à l'Etat mais seul 6% est couvert par documents d'urbanisme.
- ▶ Le Grand El Jadida est le plus pourvu avec 1.630 ha grâce à l'importante opportunité foncière offerte par le site du pénitencier d'El Adir (1.513 ha) dont le déplacement est en projet.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Doukkala Abda : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	4.845 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	3% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	78% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	44% en 2008. (Taux d'urbanisation : 37% en 2008).	N/C
	Typologie des logements urbains	▪ 81% des ménages urbains occupent une maison marocaine en 2004. ▪ 4% des ménages urbains occupent un appartement en 2004. ▪ 7% des ménages urbains occupent un logement sommaire / bidonville ou rural en 2004. ▪ 5% des ménages urbains occupent une villa en 2004.	+ -- - -
	Age du parc urbain	▪ 58% des ménages urbains habitent dans des logements de plus de 20 ans en 2004. ▪ 17% de ménages urbains dans des logements de plus de 50 ans en 2004.	+ +
	Non raccordement en eau / électricité	▪ 18% de ménages urbains non raccordés en eau en 2004. ▪ 13% non raccordés en électricité en 2004.	= +
	Degré de cohabitation	1,07 personnes par logement en milieu urbain en 2008.	N/C
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	11% du parc urbain régional est inoccupé en 2004.	N/C
	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 55% sont des logements vacants. ▪ 45% des logements sont des résidences secondaires.	N/C
	Focus sur le logement social	▪ 84% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales. ▪ 11% sont à faible valeur immobilière.	+ -
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	▪ Population urbaine : 1,3% - Ménages urbains : 2% sur la période 1994-2004 (communes urbaines). ▪ 3.000 ménages (Date non précisée).	-
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	Environ 4,7 personnes par ménage en 2004 et 2008.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 57% de ménages urbains propriétaires en 2004. ▪ 28% de ménages urbains locataires en 2004.	- =
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	Dépense annuelle moyenne des ménages urbains représente 92% de celle observée au niveau national en 2001 : 54 KMAD en 2000/2001.*	-
DEFICIT	Déficit en unités	13.095 unités dont 37% de cohabitation, 27% de QHNR et 24% de bidonvilles (2008).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Doukkala Abda : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Doukkala Abda

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 3% du national,
- ▶ 84% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 11% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Représente 44% du parc global de logements en 2008,
- ▶ Est produit majoritairement par auto-construction : 78% des logements achevés en 2009,
- ▶ Est dominé par le type "maison marocaine" (de manière plus accentuée qu'au niveau national) avec 81% des ménages urbains dans ce type de logement en 2004 contre 69% à l'échelle du Royaume. La part des ménages habitant des appartements, logements sommaires et villas est inférieure au niveau national avec respectivement 4%, 7% et 5% en 2004,
- ▶ Est plus âgé que le parc urbain national en 2004 avec 58% des ménages urbains occupant un logement de plus de 20 ans (contre 50%), près de 17% dans des logements de moins de 10 ans d'âge (contre 23%) et 17% dans des logements de plus de 50 ans (contre 13%),
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort (en 2004) :
 - ▶ Inférieur au niveau national en termes de raccordement en eau et électricité: ainsi, 18% des ménages ne sont pas raccordés à l'eau potable (contre 17%) et 13% ne sont pas raccordés en électricité (contre 10% au niveau national),
 - ▶ Aligné au niveau national en termes de degré de cohabitation : 1,07 personnes par ménage en 2008 contre 1,063,
- ▶ Comporte 11% de logements inoccupés : 55% sont vacants ou en cours de construction et 45% sont des résidences secondaires (centres urbains - date non précisée).

La population urbaine de la région de Doukkala Abda

- ▶ Connaît un TAAM (population urbaine et ménages) inférieurs à ceux observés au niveau national : 1,3% et 2% sur la période 1994-2004,
- ▶ Enregistre de nouveaux ménages représentant en moyenne annuelle 3000 ménages sur la période 1994-2008, soit 3% de la moyenne nationale,
- ▶ Est formée de ménages comptant environ 4,7 personnes en 2004 et 2008 contre 5,2 en 1982,
- ▶ Présente un degré de cohabitation supérieur à la moyenne nationale 1,07 en 2008 contre 1,06,
- ▶ Est composée majoritairement de propriétaires (57% d'entre eux) malgré une prédominance moins marquée qu'au niveau national (près de 65%). La part des locataires, quant à elle, est supérieure à celle enregistrée au niveau national, 28% contre 26% en 2004,
- ▶ A des dépenses moyennes annuelles en 2001 de l'ordre de 54. KMAD contre 59 KMAD au niveau national. La région occupe ainsi le 8^{ème} rang au niveau national en terme de revenus,
- ▶ Est majoritairement composée d'artisans et d'ouvriers qualifiés, 27% des actifs occupés contre 30% au niveau national,
- ▶ Exprime des besoins en terme de résorption de l'habitat insalubre qui s'élèvent à 10.850 logements sur la période 1994-2008 (milieu non précisé).



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Fès Boulemane : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Fès-Boulemane est une **région à forte dominante agricole** avec 80% de communes rurales.
- ▶ Sa population est **majoritairement urbaine : taux d'urbanisation de 73%**.
- ▶ Le secteur du BTP est le 1^{er} pourvoyeur d'emplois dans la région, regroupant **33% des emplois totaux en 2004**

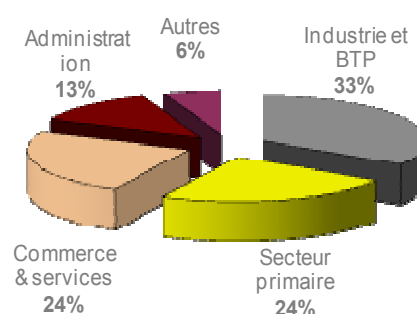
Indicateurs clefs

Population (en millions d'habitants en 2008)	1,68
part de la population nationale globale (en 2008)	5%
part de la population urbaine régionale / régionale totale (en 2008)	73%

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ La région s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du « Plan Emergence » au travers du Plan de développement régional de l'Industrie.
- ▶ Un programme de **développement régional du tourisme est en cours**.
- ▶ Une **stratégie de bipôle avec Meknès** est en cours d'étude.
- ▶ **Des projets agricoles locaux** sont menés dans la région tels que la réalisation d'aménagements hydro-agricoles notamment.

Répartition des emplois par branche d'activités en 2004



Urbanisme et foncier :

- ▶ Le taux de couverture en document d'urbanisme atteint les 100% pour les communes urbaines et 92% pour les communes rurales.
- ▶ Avec un taux d'urbanisation régionale de 73% et la concentration de 60,6% de la population régionale dans la ville Fès, la région présente une croissance déséquilibrée des agglomérations urbaines. Déséquilibre se manifestant par :
 - ▶ un dysfonctionnement de l'armature urbaine ;
 - ▶ une pression importante et croissante de l'habitat insalubre sous forme d'habitat menaçant ruine et de poches de bidonvilles ;
 - ▶ une fragilisation des tissus historiques patrimoniaux (Médinas).
- ▶ Au niveau des centres chefs lieux des communes rurales de la région, le développement de l'habitat se fait ne s'alignent pas sur les orientations des documents d'urbanisme engendrant une consommation excessive des terrains agricoles ;
- ▶ L'urbanisation se fait également au niveau de zones à risques (zones connaissant des contraintes géologiques, zones inondables) donnant lieu un phénomène d'effondrement de bâtiment ;
- ▶ Le foncier urbain de la région se caractérise par
 - ▶ un épuisement de la réserve domaniale au niveau de la ville de Fès,
 - ▶ une prédominance du statut collectif au niveau de la majorité des centres urbains de la région (en dehors de la ville de Fès) : Aïn Chkef, Aïn Cheggag, Ouled Tayeb, Missour,....



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Fès Boulemane : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	7.353 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	5% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	51% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	79% en 2008 contre 64% au niveau national en 2004. (taux d'urbanisation : 73% en 2008 et 72% en 2004).	+
	Typologie des logements urbains	▪ 74% de maisons marocaines en 2004.	+
		▪ 16% d'appartements en 2004.	=
		▪ 3% de villas en 2004.	-
		▪ 4% de bidonvilles en 2004.	-
	Age du parc urbain	▪ 46% des ménages urbains habitent des logements âgés de plus de 20 ans en 2004.	=
		▪ 14% habitent dans des logements de plus de 50 ans.	-
	Non raccordement en eau / électricité		N/D
DEMANDE	Degré de cohabitation	1,07 en 2008 et 2004.	+
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global		N/D
	Structure du parc urbain inoccupé	39.260 logements vacants en 2004.	
	Focus sur le logement social	▪ 75% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales .	+
		▪ 18% sont à faible valeur immobilière .	+
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	▪ Population urbaine : 3% en moyenne (1982-2008).	+
		▪ Ménages : 2,8% (1994-2004).	-
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains		N/D
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	62% de propriétaires et 25% de locataires en 2004.	=
DEFICIT	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	DAMM de la région en milieu urbain de l'ordre de 80% du national en 2001 : 47 K MA.D en 2000/2001.*	-
	Déficit en unités	▪ 52.000 unités dont 62% d'habitat menaçant ruine, 17% de bidonvilles et 21% d'unités liées à la cohabitation (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Fès Boulemane : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Fès Boulemane

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 5% du national,
- ▶ 75% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 18% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Est concentré en milieu urbain à hauteur de près de **80%** contre seulement 64% au niveau national en 2004,
- ▶ Est réalisé majoritairement par auto-construction : 51% des logements achevés en 2009 sont le fruit de l'auto-construction ,
- ▶ Est caractérisé par une prédominance du type **maison marocaine** en milieu urbain : **74%** en 2004 contre seulement 69% enregistré au niveau national à la même date. La part des appartements est équivalente au niveau national (16%) tandis que celles des villas et des logements sommaires et bidonvilles est inférieure (respectivement 3% et 4%),
- ▶ Est **relativement jeune** : en 2004, **46% des ménages** urbains occupent des logements âgés de plus de 20 ans. La part des ménages habitant des **logements de plus de 50 ans s'élève**, quant à elle, à **14%** et est très proche de la moyenne urbaine nationale (13,2%),

La population urbaine de la région de Fès Boulemane

- ▶ Connaît un dynamisme démographique **moins prononcé** qu'au niveau national : ainsi, le taux d'accroissement annuel moyen (TAAM) des ménages urbains est inférieur à la moyenne nationale avec 2,8% sur la période 1994-2004 contre 3,3%, et également inférieur au TAAM de la population urbaine de la région,
- ▶ Vit majoritairement dans des logements de 1 à 2 pièces (à hauteur de 43% en 2004) et 3 à 4 pièces (à hauteur de 44% en 2004), une tendance équivalente à l'échelle nationale,
- ▶ Présente un **degré de cohabitation supérieur à la moyenne nationale 1,07** dans le milieu urbain en 2004 et 2008 contre 1,06,
- ▶ Est composée, à plus de 40% par des **artisans et ouvriers qualifiés** (un taux nettement supérieur à la moyenne nationale de 16%),
- ▶ Est marquée par un ratio **propriétaires / locataires** en 2004 **similaire** à celui observé au niveau national : près de **62 %** de propriétaires (contre 65% au niveau national) et environ 25% de locataires (contre 26% au niveau national). Il est à noter que **67%** des dits locataires occupent une **maison marocaine**,
- ▶ Se caractérise par un niveau de DAMM qui représente **80%** du national en 2001, soit 47 KMAD en 2000-2001,
- ▶ Est confrontée à un déficit en logements de l'ordre de **52.000 unités**.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Gharb Chrarda Bni Hssen: Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Gharb Chrarda Bni Hssen est une région à **dominante rurale** avec **seulement 42%** de sa population résidant **en milieu urbain en 2004**.
- ▶ Le secteur de l' « **agriculture, forêt et pêche** » y est le **1^{er} pourvoyeur d'emplois** en concentrant **près de 60%** de la population active occupée âgée de plus de 15 ans en 2008 (tout milieu confondu).
- ▶ Toutefois, en **milieu urbain** en particulier, la majorité de la population active occupe un poste dans le secteur des **services** (64% en 2008).

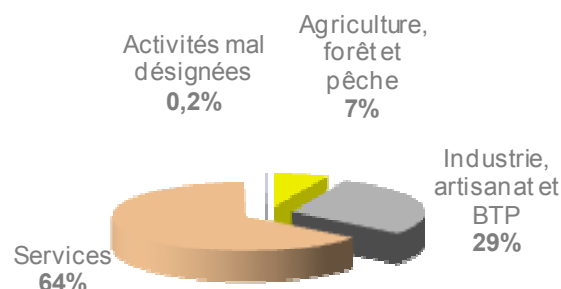
Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ **Le plan Emergence** est implémenté dans la région car celle-ci a été identifiée comme **pôle de l'agro-industrie**,
- ▶ **Des projets d'infrastructures sont également prévus, dont notamment la rénovation** des gares de l'ONCF, l'**aménagement** de la gare Kénitra - Médina par exemple.

Indicateurs clefs (2004)

Population (en millions d'habitants)	1,8
part par rapport à la population nationale globale	6,2%
part de la population urbaine régionale / population régionale totale	42,0%
Nombre de ménages	325.456

Répartition de la population active occupée âgées de plus de 15 ans selon les secteurs d'activité en milieu urbain en 2008



Urbanisme :

- ▶ **La couverture** des centres de la région **en document d'urbanisme est de 100% pour les communes urbaines** et de 81% pour les communes rurales.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Gharb Chrarda Bni Hssen : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	5.790 logements achevés en moyenne par ans entre 2006 et 2009.	4% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	57% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	49% du parc régional global en 2004. (Taux d'urbanisation : 42% en 2004).	--
	Typologie des logements urbains	▪ 72% des ménages urbains occupent une maison marocaine en 2004. ▪ 5% des ménages urbains occupent un appartement en 2004. ▪ 14% des ménages urbains occupent un logement sommaire / bidonville en 2004. ▪ 4% des ménages urbains occupent des villas .	= -- ++
	Age du parc urbain	▪ 44,5% des ménages urbains habitent un logement de plus de 20 ans en 2004. ▪ 12% des ménages urbains occupent un logement de plus de 50 ans en 2004.	- =
	Non raccordement en eau / électricité	▪ 22% des ménages urbains non raccordés en eau en 2004. ▪ 21% des ménages urbains non raccordés en électricité en 2004.	+ ++
	Degré de cohabitation		N/D
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	N/D en milieu urbain. Tout milieu confondu : 8% du parc global en 2004.	N/C
	Structure du parc urbain inoccupé	N/D en milieu urbain. Tout milieu confondu : 80% sont des logements vacants et 20% des logements secondaires en 2004.	N/C
	Focus sur le logement social	▪ 56% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales. ▪ 26% sont à faible valeur immobilière.	- +
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Ménages urbains : 3,4% sur la période 1994-2004/ Population urbaine : 2,3%.	=
	Pyramide des âges de la population urbaine	29% ont moins de 15 ans et 63% entre 15 et 59 ans en 2004 (en milieu urbain).	=
	Taille des ménages urbains	5 personnes par ménage en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	62% de propriétaires et 24% de locataires en 2004.	=
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	Les DAMM s'élèvent à 49 KMAD, soit 83% des DAMM au niveau national.*	-
DEFICIT	Déficit en unités	36.198 unités en 2009 en milieu urbain.	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Gharb Chrarda Bni Hssen : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Gharb Chrarda Bni Hssen

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 4% du national,
- ▶ 56% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 26% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Concentre 49% des logements de la région contre 64% au niveau national en 2004,
- ▶ Est essentiellement réalisé par auto-construction : ainsi, 57% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction,
- ▶ Il est prédominé par le type "maison marocaine" à la même hauteur : 72% des ménages habitent ce type de logements, un taux équivalent au niveau national (71%). La part des ménages habitant un logement sommaire est plus importante au sein de la région : 14% contre 9% au niveau national. 5% des ménages vivent dans des appartements,
- ▶ Est plus jeune que le parc urbain national en 2004, avec 44,5% des ménages urbains occupant un logement de plus de 20 ans (contre 50% au niveau national) et 12% un logement de plus de 50 ans (contre 13% au niveau national),
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort (en 2004) : Inférieur à celui observé au niveau national en termes de raccordement en eau et électricité : 22% des ménages ne disposent pas d'eau potable et 21% ne sont pas raccordés à l'électricité contre respectivement 17% et 10% au niveau national,
- ▶ A noter qu'au niveau du parc global régional (tout milieu confondu) en 2004 : 8% du parc est dit inoccupé décomposé comme suit : 80% de logements vacants et 20% de résidences secondaires.

La population urbaine de la région de Gharb Chrarda Bni Hssen

- ▶ Représentent moins de la moitié **des ménages de la région (tout milieu confondu)**,
- ▶ Enregistrent **un taux d'accroissement moyen annuel légèrement inférieur au niveau national** : 3,4% (contre 3,3% sur la période 1994-2004) et 2,3% au milieu urbain,
- ▶ Sont **propriétaires à hauteur de 62%** et **locataires à 24%** (ratio aligné sur le national),
- ▶ Sont formés par **5 personnes en moyenne** en 2004 contre 5,5 en 1994 (leur taille a donc tendance à baisser mais reste toutefois supérieure à celle observée au niveau national),
- ▶ Vivent **dans des logements de 1 à 2 pièces** à hauteur de 39%, légèrement inférieure au niveau nationale (41%). Par ailleurs, 45% d'entre eux vivent dans **des logements de 3 à 4 pièces** (contre 44% au niveau national),
- ▶ Sont confrontés à un **déficit** de l'ordre de **36.198 unités** en 2009 (en milieu urbain) (**essentiellement bidonvilles et à habitat non réglementaire** à hauteur de **46% et 39% du total**).
- ▶ Disposent d'un pouvoir d'achat faible avec des **dépenses annuelles moyennes par ménage urbain de l'ordre de 49 K MAD** contre 59 K MAD au niveau national en 2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Grand Casablanca : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région du grand Casablanca est une **région fortement urbaine**: En 2004, Près de **92%** de la population habite dans le **milieu urbain**.

Indicateurs clefs

Population (en millions d'habitants en 2008)	3,60
part de la population nationale globale (en 2004)	12,1%
Taux d'urbanisation (en 2004)	92%

Déclinaison de stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ La région du Grand Casablanca est considérée comme l'une des régions les plus dynamiques et particulièrement au niveau économique. Elle connaît la mise en place de plusieurs projets structurants, notamment :
 - ▶ La **lutte contre l'habitat insalubre**,
 - ▶ La **généralisation du raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement liquide et d'électricité**,
 - ▶ Le **marché de gros au poisson**,
 - ▶ Le **centre Sidi Moumen de développement humain**.
 - ▶
- ▶ La région du Grand Casablanca s'inscrit dans le cadre d'une **stratégie de développement ambitieuse** à travers l'élaboration de diverses études stratégiques et de projets structurants notamment :
 - ▶ Stratégie de développement économique et sociale 2010,
 - ▶ Programme Emergence qui a permis l'ouverture de **Casablanca Aéro-City**: spécialisée dans l'industrie Aéronautique, **Casa Nearshore Park** : Zone dédiée à l'offshoring, et d'autres projets de textile, agro-industrie, électronique,...
 - ▶ Le **PDRT** : Programme de développement régional touristique,
 - ▶ Le **PDU** : Programme de développement urbain de la capitale économique pour un coût s'élevant à 3,250 Mds de MAD,
 - ▶ Technopôle de Nouaceur, projet Aéroport Anfa, aménagement de la corniche,...

Urbanisme et foncier :

- ▶ Le SDAU de Casablanca (en cours d'approbation au SGG) prévoit une urbanisation annuelle de 1.000 ha par an (en totalité : 20.000 ha pour le résidentiel et 5.000 ha pour les activités).
- ▶ 31 plans d'aménagement sont en cours d'élaboration. Leur finalisation est prévue en juin 2010.
- ▶ Le problème de la mobilisation du foncier pour l'habitat social reste d'actualité sachant que le foncier ouvert à l'urbanisation est principalement privé. Les besoins pour le social sont estimés à 346 ha pour la résorption des bidonvilles et 224 ha pour la prévention de l'habitat insalubre. La répartition équilibrée de ce foncier constitue également un enjeu déterminant pour favoriser la mixité sociale.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Grand Casablanca : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	17.871 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	12% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	33% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction .	--
	Part des logements urbains dans le parc global		
	Typologie des logements urbains	▪ 51% de maisons marocaines en 2004. ▪ 26% d'immeubles en 2004. ▪ 5% de villas en 2004. ▪ 18% de bidonvilles et autres en 2004.	- + + +
	Age du parc urbain		
	Non raccordement en eau / électricité		
	Degré de cohabitation	Degré de cohabitation 1,1 (milieu non précisé).	N/C
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global		
	Structure du parc urbain inoccupé	Un parc de logements vacants estimé à 47.600 unités en 2009.	N/C
	Focus sur le logement social	▪ 64% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales. ▪ 6% sont à faible valeur immobilière.	- =
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	▪ Le taux d'accroissement annuel de la population) s'élève à 1,5% (1994-2004). ▪ Le taux d'accroissement des ménages urbains : 2,9% (1994-2004).	N/C
	Pyramide des âges de la population urbaine		
	Taille des ménages urbains		
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 55,4% de propriétaires en 2009 (milieu non précisé). ▪ 44,6% de locataires en 2009 (milieu non précisé).	N/C
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	Les DAMM dans la région s'élèvent à 81 KMAD**, soit 137% des DAMM au niveau national.*	+
DEFICIT	Déficit en unités	Déficit cumulé estimé à 125.000 logements dont 38% de bidonvilles, 32% d'unités liées à la cohabitation, 16% d'habitat menaçant ruine et 14% de non réglementaire (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Grand Casablanca : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région du Grand Casablanca

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 12% du national,
- ▶ 64% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 6% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Voit **33%** des logements achevés (tout milieu confondu) en 2009 être produits par auto-construction,
- ▶ Se caractérise par une prédominance du type "**maison marocaine**" : **plus de 51%** du parc (contre 69% au niveau national), 26% d'appartements (contre 16%), 18% de logements sommaires / bidonvilles (contre 11%) et 5% de villas (contre 4%),
- ▶ Est caractérisé par un parc de logements vacants estimé à **47.600 unités** en 2009 contre 40.802 en 2004,
- ▶ **Est marqué par une part des ménages propriétaires de 55,4%. Les locataires** quant à eux représentent 44,6% en 2009.

La population urbaine de la région du Grand Casablanca

- ▶ Connaissent un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de **2,9%** (1994-2004),
- ▶ Disposent du pouvoir d'achat le plus important avec des **dépenses annuelles moyennes par ménage urbain de l'ordre de 81 KMAD** contre 59 KMAD au niveau national en 2001,
- ▶ Se caractérise par un niveau de cohabitation de l'ordre de 1,1 (date non précisée).



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Guelmim Es Semara : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ Guelmim Es Smara est une région à dominante plutôt agricole, composée de communes rurales à plus de 80% et avec près de 20% des actifs occupés¹ sont employés dans le secteur agricole.

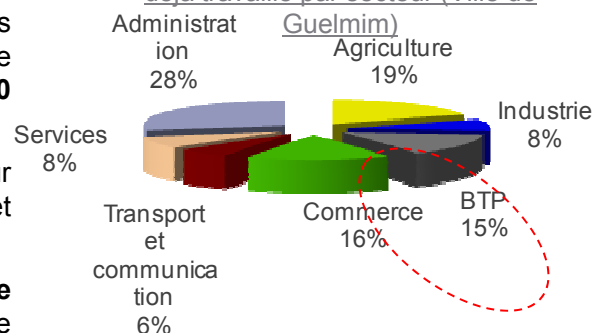
Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ La région s'est vue attribuée une enveloppe de 2,8 Mds de MAD pour la réalisation de 15 projets découlant de la stratégie de l'agriculture « Plan vert ».
- ▶ Les projets implémentés dans le cadre du Plan Azur (plage blanche et Oued Chbika) ont connu un ralentissement.
- ▶ 5 programmes d'habitat ont été réalisés au cours des 10 dernières années et ont concerné 420 lots sur une superficie de 8 Ha environ : 220 lots dont 190 équipés et 200 logements sociaux.
- ▶ 3 programmes sont en cours de réalisation et portent sur 602 lots (dont 435 commercialisés entre 2005 et 2008) et une superficie de 15,78 Ha.
- ▶ Un programme de mise à niveau urbaine de la ville de Guelmim a été lancé (2007 – 2009), porté par un budget de 194 M de MAD (pour la réalisation des voiries, éclairage public, espaces verts et l'acquisition de foncier puis la construction de centre de conférences, complexe sportif, équipements publics...).

Indicateurs clefs (Ville de Guelmim)

Population	95 749
Ménages	Plus de 19 000
part de la population nationale globale	0,31%

Actifs occupés et chômeurs ayant déjà travaillé par secteur (Ville de Guelmim)



Source : HCP 2008 (consultation régionale)

Urbanisme et foncier :

- ▶ La ville de Guelmim connaît un rythme d'urbanisation modeste. Cependant, son développement est caractérisé par un important étalement horizontal engendrant une surconsommation du foncier.
En outre, il existe une forte spéculation autour des lotissements avec un risque d'empiètement sur la ceinture agricole et maraîchère.
- ▶ Concernant le foncier :
 - ▶ Les villes des provinces de Tantan, Es-smara et Tata disposent d'un foncier public (domaine privé de l'Etat et terrains collectifs) alors que la situation foncière reste plus complexe dans la province d'Assa-zag en raison de la nature juridique ambiguë des terrains.
 - ▶ Le foncier au niveau de la ville de Guelmim est difficilement mobilisable :
 - ▶ Faiblesse du taux d'immatriculation,
 - ▶ Dominance des terrains privés,
 - ▶ Multitude de conflits. Ainsi un litige bloque un important foncier situé au centre de la ville.

1. Il s'agit des actifs occupés et chômeurs ayant déjà travaillés dans ledit secteur,
Sources : MHUAE, Consultation régionale.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Guelmim Es Semara : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	1.036 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	1% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	100% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu dans la région) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	<i>Non applicable : l'analyse ne repose que sur la ville de Guelmim</i>	N/C
	Typologie des logements urbains	▪ Plus de 91% des logements urbains sont des maisons marocaines.	++
		▪ 1% d'appartements en 2004.	--
		▪ 1% de villas en 2004.	--
		▪ 5% de logements sommaires, Bidonvilles ou rural en 2004.	--
	Age du parc urbain	▪ La moitié des logements urbains ont plus de 20 ans en 2004.	=
		▪ 5% des logements ont plus de 50 ans.	-
	Non raccordement en eau / électricité	Près de 3 fois moins de logements non raccordés en eau en 2004.	--
DEMANDE	Degré de cohabitation	1,008 personnes par ménage en 2008.	N/C
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	Près de ¼ des logements urbains en 2004.	+
	Structure du parc urbain inoccupé	16,7% du parc est vacant en 2004.	N/C
	Focus sur le logement social	▪ 200 logements sociaux sur les 10 dernières années (réalisation de 5 programmes).	N/C
		▪ 100% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales .	+
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : près de 3% sur la période 1994-2004 - Ménages urbains : environ 4%.	+
	Pyramide des âges de la population urbaine	Plus de 30% de moins de 15 ans en 2004.	+
	Taille des ménages urbains	De l'ordre de 5 personnes par ménage en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 52,9 % de propriétaires (2004).	-
		▪ 33,6 % de locataires (2004).	+
DEFICIT	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ Près de 95% des ménages perçoivent moins de 5 400 MAD mensuel en 2007 .	+
		▪ Les DAMM s'élèvent à 63 KMAD, soit 107% des DAMM au niveau national. *	+
	Déficit en unités	7.231 unités dont 69% de bidonvilles, 23% d'habitat sommaire et 8% d'unités liées à la cohabitation (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Guelmim Es Semara : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la ville de Guelmim

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 ne représente que 1% du national,
- ▶ La totalité des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales,
- ▶ Est **majoritairement réalisé par auto-construction** : à hauteur de **100%** des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu au niveau de l'ensemble de la région) contre 49% au niveau national.
- ▶ Est caractérisé par une **prépondérance du type "maison marocaine" bien plus marquée** qu'au niveau national : **plus de 90%** des logements urbains en 2004 contre moins de 70% au niveau national. La part des villas et des appartements est très faible avec une part de 1% chacun. Les logements sommaires / bidonvilles ou ruraux représentent quant à eux 5% du parc en 2004,
- ▶ Est constitué à **près de 50% de logements âgés de plus de 20 ans** (conformément à la moyenne nationale), avec toutefois **3,5 fois moins de logements de plus de 50 ans qu'au niveau national**,
- ▶ Connaît un confort en termes de **raccordement en eau et électricité meilleur** qu'au niveau national. Ainsi, **près de 3 fois moins** de logements urbains souffrent d'un non raccordement en eau par rapport à la moyenne nationale (en 2004),
- ▶ **Détient une proportion de logements inoccupés plus élevée** que celle observée au niveau national : près de 25% contre moins de 20% en 2004.

La population urbaine de la ville de Guelmim

- ▶ Connaît un rythme de croissance **plus élevé** qu'au niveau national : ainsi, son taux d'accroissement annuel moyen s'élève à **près de 3%** sur la période 1994-2004 contre **2,1%** au niveau national,
- ▶ Est **jeune** : **plus de 30%** des personnes sont âgées de moins de 15 ans,
- ▶ Est caractérisée par une **tendance à la nucléarisation** des ménages et donc à la **baisse de leur taille** : **5 personnes par ménage** en moyenne en 2004 (avec un taux d'accroissement annuel moyen des ménages urbains des près de 4% contre 3,25% au niveau national sur la période 1994-2004),
- ▶ Semble donner de l'importance aux notions d'"individualité du logis" et d'"intimité familiale" comme en témoigne le **très faible taux de cohabitation**, de l'ordre de 1,008 en 2008,
- ▶ Est constituée de ménages **plus pauvres** qu'à l'échelle du Royaume. Les ménages régionaux appartiennent **presque exclusivement à la classe moyenne ou inférieure**. Ainsi, **près de 95%** d'entre eux ont un **salaire inférieur à 5.400 MAD mensuel** (en 2007) **contre 72% percevant moins de 6.000 MAD au niveau national** (en 2008).
- ▶ Les DAAM de la région sont supérieures à celles enregistrées au niveau national et s'élèvent à 63 KMAD en 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra : Dynamique régionale

Présentation de la ville de Laâyoune :

- ▶ La ville de Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra est marquée principalement par :
 - ▶ **L'importance du secteur agricole employant 11% de l'ensemble des ménages (2008),**
 - ▶ **La forte présence de l'industrie « agro-alimentaire » : 50% des entreprises industrielles locales (2008),**
 - ▶ **Le poids de l'industrie « chimique et para chimique » : près de 60% du chiffre d'affaires industriel réalisé (2008).**
- ▶ Les activités de commerce, quant à elles, se sont développées progressivement sur les 10 dernières années et sont **essentiellement liées aux métiers de la mer.**

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ L'Etat a lancé un **projet de construction de 3 villes rattachées à Laâyoune**, soit des extensions de 750 Ha destinés à l'habitat (hors comptabilisation des espaces verts, équipements...) prévoyant plus de **21.000 lots**.

Urbanisme et foncier :

- ▶ Le développement urbain de Laâyoune est confronté à deux contraintes physiques :
 - ▶ le lit de l'Oued Sakia El Hamra qui constitue un obstacle mais également une ressource majeure à préserver.
 - ▶ l'existence d'une grande dune qui est non constructible vu qu'elle est profonde et mouvante. En outre elle constitue une source d'ensablement .
- ▶ La densité urbaine prévue reste relativement basse densité urbaine .
- ▶ Le problème du foncier aménagé se présente avec moins d'acuité que dans d'autres villes marocaines grâce à la mobilisation des terrains privés de l'Etat et aux possibilités d'extension existantes. La réserve foncière de la ville est constitué à 26 % de terrains privés, 25% de foncier public de l'Etat, 48% de foncier privé de l'Etat, et 2% de terrains habous.
- ▶ Cependant, deux problématiques constituent un frein au développement de la ville : l'eau et l'assainissement. L'option aujourd'hui retenue est de limiter la population de la ville à 350.000 habitant et le transvasement des populations vers Fout El Wadd et El Marsa).

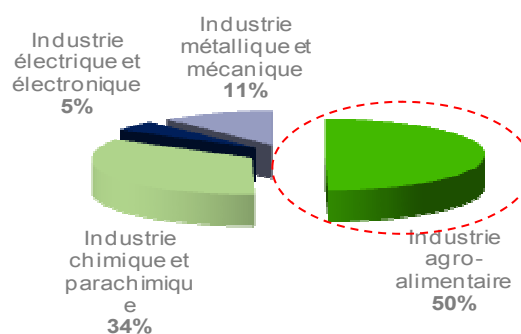
Indicateurs clefs (Ville de Laâyoune)

Population (2004)	183 691
part de la population	0,6%
Nombre de ménages (en 2004)	37 545

Données en 2008

Population en milliers	284
Superficie en km ²	78 259
part de la population urbaine régionale /	93,7%

Répartition des entreprises (en%) du secteur industriel (Ville de Laâyoune)



Source : MCINT 2008



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra : Analyse du marché

► L'analyse du marché de cette Région repose uniquement sur l'analyse de la ville de Laâyoune

	Critères		Spécificités nationales	
OFFRE	Production	2.586 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	2% du national	
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	100% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu dans la région) sont le fruit de l'auto-construction.	++	
	Part des logements urbains dans le parc global	Non applicable : l'analyse ne repose que sur la ville de Laâyoune.	N/C	
	Typologie des logements urbains	- Moins de 60% sont des « maisons marocaines » en 2004. 25% sont des appartements soit 1,5 fois plus qu'au niveau national en 2004. 1% de villas, 13% de logements sommaires et bidonvilles en 2004.	- + - / +	
	Age du parc urbain	25% des ménages urbains dans logements de moins de 10 ans. 1% des ménages urbains dans logements de plus de 55 ans.	= --	
	Non raccordement en eau / électricité	23% des ménages urbains non raccordés en eau (en 2004). 5% des ménages urbains non raccordés en électricité (en 2004).	+ -	
	Degré de cohabitation	Environ 1,009 pers/ logement en 2004.	-	
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	Environ 17% du parc urbain global en 2004.	=	
	Structure du parc urbain inoccupé		N/D	
	Focus sur le logement social	60% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales 38% sont à faible valeur immobilière.	- +	
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : 3% ; Ménages : 3,7% (moyenne 1994-2004).	+	
	Pyramide des âges de la population urbaine	32% ont moins de 15 ans et 64% entre 15 et 59 ans en 2004.	=	
	Taille des ménages urbains	4,9 personnes / ménage en 2004.	=	
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	- Près de 40% de propriétaires - Près de 46% de locataires (2004).	-- / ++	
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	- Près de 70% des demandeurs de logements ont un revenu entre 3.000 et 6.000 MAD et seulement 10% gagnent plus de 6.000 MAD (date non communiquée). - Les DAMM s'élèvent à 63 KMAD, soit 107% des DAMM au niveau national.*	N/C +	
DEFICIT	Déficit en unités	566 dont 65% d'habitat menaçant ruine et 35% de cohabitation (2004).	N/C	

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux : Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la ville de Laâyoune

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 ne représente que 2% du national,
- ▶ 60% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 38% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Représente **1%** du parc de logements urbains national en 2004,
- ▶ Est majoritairement réalisé par auto-construction : 100% des logements achevés en 2009 en sont le fruit (tout milieu confondu),
- ▶ Est constitué de ménages **moins bien raccordés en eau mais mieux raccordés en électricité** en comparaison avec la moyenne nationale (**23%** de ménages urbains non raccordés en eau et **5%** non raccordés en électricité contre 17% et 10% en milieu urbain au Maroc en 2004),
- ▶ Est caractérisé par une proportion moindre **du type "maison marocaine"** qu'au niveau national : **moins de 60%** contre 69% au niveau national et une part **plus importante d'appartements** : **25% soit 1,5 fois plus** qu'à l'échelle du Royaume (en 2004). La part des logements sommaires est supérieure au niveau national : 13% contre 11%. La part des villas est quasi nulle avec uniquement 1% du parc de logement urbain.
- ▶ Est **jeune** : en effet, **25%** des ménages habitent dans des logements de **moins de 10 ans** (similaire au niveau national) et **1% dans des logements de plus de 55 ans** contre 13% dans des logements de plus de 50 ans au niveau du Royaume en milieu urbain (en 2004),
- ▶ Est formé à hauteur de **17% de logements inoccupés** en 2004 (conforme à la moyenne nationale).

La population urbaine de la ville de Laâyoune

- ▶ Connaît des taux d'accroissement **annuels moyens (population et ménages) supérieurs** à ceux de la population urbaine nationale : **3% et 3,7%** par an en moyenne contre 2,1% et 3,25% au niveau national sur la période 2004-1994,
- ▶ **Est alignée sur les tendances nationales** en termes de **taille moyenne** des ménages (de l'ordre de 4,9 personnes par ménage en 2004),
- ▶ A une **structure d'âge similaire** à celle observée au niveau national en milieu urbain: **plus de 30 %** de personnes âgées de moins de 15 ans et **64%** âgés entre 15 et 59 ans en 2004,
- ▶ Est constituée **majoritairement de ménages locataires** (**46%** en 2004 contre 25% des ménages urbains au niveau national) et de seulement **38%** de propriétaires contre 65% à l'échelle du Royaume en milieu urbain.
- ▶ Est **moins marquée par le phénomène de cohabitation** que la population urbaine nationale : 1,009 personnes par logement urbain dans la région contre 1,064 au niveau national (en 2004),
- ▶ Est composée de **près de 70%** de demandeurs de logements percevant un **revenu compris entre 3.000 et 6.000 MAD** contre **seulement 10% gagnant plus de 6.000 MAD** (date non communiquée).
- ▶ Est composée de ménages qui ont un niveau de dépenses moyennes annuelles supérieur à celui enregistré au niveau national et représente 107% de ce dernier, soit 63 KMAD en 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Marrakech Tensift Al Haouz : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ Malgré sa position de 1^{ère} destination touristique du pays, la région de Marrakech Tensift Al Haouz reste à **prédominance rurale**. Ainsi, **moins de 40% de la population est urbaine en 2004**.
- ▶ Elle dispose d'atouts clefs tels que la position de **Marrakech**, comme **capitale régionale**, accessible par routes/ autoroutes/trains/avion et le port d'Essaouira, au rang des 1^{ers} ports de pêche du Royaume.

Indicateurs clefs

part du territoire national	4,4%
Population (en million d'habitant en 2004)	3,1
part de la population nationale globale (en 2004)	10,4%
part de la population urbaine régionale / urbaine nationale (en 2004)	7,4%

Secteurs majeurs de la région :

▶ Industrie de transformation

- ▶ 4% du total national
- ▶ 5% en termes d'investissement soit plus de 400 M de MAD

▶ Construction :

- ▶ + 15,5% de consommation de ciment entre 2007 et 2003 - 1,4MT en 2007 (contre plus de 8% au niveau national)

▶ Artisanat

- ▶ 20% des exportations artisanales nationales

▶ Hôtellerie

- ▶ 11,4% de l'offre hôtelière nationale
- ▶ 18% de la capacité hôtelière nationale.
- ▶ 1^{ère} destinée touristique du pays au cours des dernières années.

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ **L'implémentation de la Vision 2010** du Tourisme et du Plan Azur dans la région a permis :
 - ▶ A la ville de Marrakech de connaître une croissance soutenue
 - ▶ De voir se développer les stations de Mogador (Essaouira) et de l'Oukaimeden (Emaar) ainsi que de nombreux resorts golfiques.
- ▶ Le **Programme « Ville sans bidonville »** accompagné de **contrats villes** est décliné dans la région,
- ▶ Des **projets d'infrastructures** sont menés tels que la **mise en service de l'autoroute vers le Nord** et la **construction de celle vers le Sud**, la fréquence accrue de vols à l'international et du passage de trains (de Marrakech vers le nord),
- ▶ De nombreux projets d'investissements industriels, de commerce et résidentiels sont également entrepris.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Marrakech Tensift Al Haouz : Dynamique régionale

Urbanisme et foncier :

- ▶ La ville de Marrakech n'est pas dotée de documents d'urbanisme homologués. Le SDAU a été récemment lancé.
 - ▶ L'urbanisation de Marrakech se caractérise par un **étalement urbain important** :
 - ▶ En effet, le périmètre urbain s'est multiplié par 9 en seulement 3 années pour atteindre 18.100 ha en 2004.
 - ▶ Avec cet étalement, la **tendance à la baisse de la densité urbaine de la ville continue** :
 - ▶ 75 m² / habitant en 1988,
 - ▶ 269 m² / habitant en 1994,
 - ▶ 220 m² / habitant en 2004.

En outre, cette densité n'est pas homogène faisant que **7% des habitants occupent 35% de la superficie urbaine**.

 - ▶ Le développement récent de la ville s'est fait par « projets » et s'est appuyé fortement sur la **dérogation** et les **opportunités foncières**. Cette **urbanisation est très consommatrice de foncier**. Elle engendre des vides et espaces interstitiels au sein du périmètre urbain et dilue les limites entre l'urbain et le rural.
 - ▶ Il est à souligner que la ville dispose encore de **2.500 ha de terrains libres et de friches à l'intérieur du périmètre urbain**.
-
- ▶ La ville de **Kelâa Sraghna** s'est développée par juxtaposition de lotissements donnant lieu à une extension horizontale, un **éclatement désordonné des quartiers** et à un développement des **douars périphériques**.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Marrakech Tensift Al Haouz : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	19.446 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	13% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	30% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	--
	Part des logements urbains dans le parc global		N/D
	Typologie des logements urbains	75% de maisons marocaines en 2004. 7% de type « appartement », soit deux fois moins qu'au niveau national en 2004. 4% de type villas en 2004. - et 10% de type logements sommaires ou bidonvilles en 2004.	+ -- = +
	Age du parc urbain	Plus de la moitié des logements urbains ont plus de 20 ans en 2004 et 21% ont plus de 50 ans.	= / +
	Non raccordement en eau / électricité	14% de ménages urbains non raccordés en eau (en 2004). 11% de ménages urbains non raccordés en électricité (en 2004).	- =
	Degré de cohabitation		N/D
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	16.091 logements inoccupés en 2004.	N/D
	Structure du parc urbain inoccupé		N/D
	Focus sur le logement social	70% de logements achevés sont des opérations économiques et sociales 1% d'opérations à faible valeur immobilière.	- -
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	- Population urbaine : de l'ordre de 2,5%. - Ménages urbains : environ 3,5% (sur 1994-2004).	=
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	Environ 4,9 pers. / ménage en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	56% de ménages propriétaires en 2004. 29% de ménages locataires en 2004.	- +
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	DAMM urbains de la région représente 78% de celle au niveau national (en 2000-2001) : 46 KMAD. *	-
DEFICIT	Déficit en unités	53.054 dont 47% de cohabitation, 25% de bidonvilles et 26% de QHNR (date non précisée).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Marrakech Tensift Al Haouz : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Marrakech Tensift Al Haouz

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 13% du national,
- ▶ 70% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 1% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Est **très faiblement réalisé par auto-construction** : ainsi, seuls **30%** des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction,
- ▶ Est constitué majoritairement de **maisons marocaines** (à hauteur de **75%**), comprend : **7% d'appartements** soit **2 fois moins** d'appartements qu'au niveau national en 2004, 10% de logements sommaires et 4% de villas, des parts équivalentes au niveau national,
- ▶ Bénéficie d'un niveau de raccordement légèrement supérieur à celui au niveau national: ainsi, moins de 15% des ménages urbains ne sont pas raccordés en eau contre 17% à l'échelle nationale,
- ▶ Est formé à **plus de 50% par des logements urbains âgés de plus de 20 ans** en 2004 et 21% de plus de 50 ans.

La population urbaine de la région de Marrakech Tensift Al Haouz

- ▶ Représente **39%** de la population régionale
- ▶ A un taux d'accroissement annuel moyen **supérieur** au national: **2,5%** contre 2,1% au niveau national sur la période 1994-2004 ,
- ▶ Est constituée de près de **250.000 ménages urbains** soit **7%** de l'ensemble des ménages urbains au niveau national,
- ▶ Participe à hauteur de **2% environ** au croît des nouveaux ménages urbains au niveau national,
- ▶ Est composée de ménages formés d'environ **4,9 personnes** en 2004 (aligné sur la tendance nationale),
- ▶ Est marquée, en 2004, par la **prédominance de ménages propriétaires**, bien que **moins accentuée** qu'au niveau national (56% contre 65%) avec une proportion de ménages **locataires plus élevée** qu'à l'échelle du Royaume (29%),
- ▶ Dispose d'un **pouvoir d'achat plus faible qu'au niveau national** (en milieu urbain) : ainsi, les dépenses annuelles moyennes par ménage sont de l'ordre de **46 KMAD** (contre 59 KMAD) en 2000-2001 soit **seulement 78%** des DAMM nationales (milieu urbain),



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Meknès Tafilalet : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Meknès Tafilalet est à **vocation agricole, majoritairement rurale avec 56% de communes rurales**,
- ▶ Classée dans la catégorie région à « **développement économique moyen** » par le Ministère des Finances et de la privatisation (MFP), elle est caractérisée par :
 - ▶ Des activités industrielles représentant **moins de 4% de la production nationale**.
 - ▶ Une capacité hôtelière regroupant **8,6% du total national en termes d'hôtels classés et 5,6% des lits des hôtels / lits au niveau du Royaume**.

Indicateurs clefs

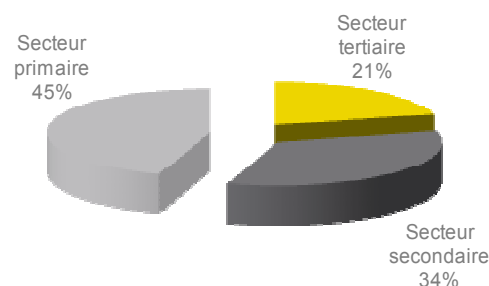
part du territoire national	11%
Population régionale actuelle (en million d'habitants)	2,24
part de la population nationale globale actuelle	7,3%
part de la population urbaine régionale / régionale totale (en 2004)	58%

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ La région prévoit l'implémentation du projet Agropolis en continuité avec la mise en œuvre de la stratégie industrielle nationale « Plan Emergence ».

Ce projet s'étend sur une superficie totale de 350 ha regroupant un pôle agro-industriel, une plate-forme logistique régionale, une plate-forme commerciale et de distribution,

Répartition des emplois par secteur d'activité





4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Meknès Tafilalet : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	10.787 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	7% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	68% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	66% en 2004. (taux d'urbanisation : 58% en 2008) .	=
	Typologie des logements urbains	▪ 81% de maisons marocaines en 2004.	+
		▪ 7% d'appartements en 2004.	--
		▪ 9% de bidonvilles et habitat rural en 2004.	-
		▪ 3% de villas en 2004.	-
	Age du parc urbain	▪ 46% de logements urbains de plus de 20 ans en 2004.	=
		▪ 13,4% de logements de plus de 50 ans en (2004).	-
	Non raccordement en eau / électricité	▪ 12% des ménages non raccordés en eau en 2004.	-
		▪ 8,4% des ménages non raccordés en électricité en 2004.	-
	Degré de cohabitation	1,06 ménages / logement en milieu urbain en 2004.	=
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	▪ 16.210 logements inoccupés en 2009 (8% du parc urbain global (estimation mais date non précisée))	--
DEMANDE	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 63% de logements vacants (2009).	-
		▪ 37% de résidences secondaires (2009).	+
	Focus sur le logement social	▪ 86% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales .	+
		▪ 2% sont à faible valeur immobilière .	-
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : 2,2% sur la période 1994-2004.	=
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	Environ 4,5 pers. / ménage en 2008 .	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 55% de propriétaires en 2004.	-
		▪ 29% de locataires en 2004.	+
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	Dépenses moyennes annuelles par ménage urbain: de l'ordre de 82% des DAMM en milieu urbain au niveau national en 2001 : 49 KMAD en 2000/2001. *	-
DEFICIT	Déficit en unités	Estimé à 19.248 unités à fin 2009 dont 64% unités liées à la cohabitation, 21% à l'accroissement annuel, 10% aux bidonvilles et 5% à l'habitat menaçant ruine.	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Meknès Tafilalet : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Meknès Tafilalet

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 7% du national,
- ▶ 86% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 2% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Représente **66% du parc de logement** global contre 64% au niveau national,
- ▶ Voit **68%** des logements achevés (tout milieu confondu) en 2009 être produits par auto-construction,
- ▶ Se caractérise par une prédominance du type "**maison marocaine**" : **plus de 80%** du parc (contre 69% au niveau national), 7% d'appartements (contre 16%), 9% de logements sommaires / bidonvilles (contre 11%) et 3% de villas (contre 4%),
- ▶ Est plus jeune que le parc national avec **46% de logements urbains de plus de 20 ans** et **13,4%** de plus de 50 ans contre respectivement 49% et 16% au niveau national en 2004,
- ▶ Présente un parc inoccupé composé de 63% de logements vacants et de 37% de résidences secondaires en 2009,
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort (en 2004) :
 - ▶ **Supérieur** à celui observé au niveau national en termes de **raccordement en eau et électricité** : ainsi, seuls 12% des ménages ne sont pas raccordés en eau potable contre 17% au niveau national, et 8,4% ne sont pas raccordés en électricité contre 10% au niveau national,
 - ▶ **Aligné** à celui observé à l'échelle du Royaume en termes de degré de cohabitation : 1,06 ménages par logement en milieu urbain en 2004,
- ▶ **Est marqué par une part des ménages propriétaires inférieure à la tendance nationale**, 55% contre près de 65%. **Les locataires** quant à eux sont **légèrement supérieur** et représentent 29% contre 25,5% au niveau national.

La population urbaine de la région de Meknès Tafilalet

- ▶ Connaissent un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de **3,10%** (1994-2008), **comparable** à celui observé au niveau national (3,3% 1994-2004). Le TAAM est de l'ordre de 2,2% en milieu urbain sur la période 1994-2004
- ▶ Sont formés de 4,5 personnes en 2008 (similaire au niveau national) contre 4,6 en 2004 et 5,2 en 1982,
- ▶ Sont alimentés par **5.800** nouveaux ménages en moyenne par an sur la période 1994-2008 soit **6% du nombre de nouveaux ménages au niveau national**,
- ▶ Occupent essentiellement les professions **d'artisans et d'ouvriers qualifiés** : 29% des actifs occupés dans la région contre 30% au niveau national en 2004 (Maroc urbain),
- ▶ Disposent d'un pouvoir d'achat faible avec des **dépenses annuelles moyennes par ménage urbain de l'ordre de 48.6 KMAD** contre 59 KMAD au niveau national en 2001. La région occupe le **12^{ème} rang au niveau national**.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux L'Oriental : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ Longtemps considérée comme une région périphérique du Maroc, l'Oriental connaît une dynamique de développement économique au travers de plusieurs projets, notamment au travers du programme MedEst visant à développer les activités industrielles et commerciales de la région.

Déclinaison des stratégies nationales et des projets structurants dans la région :

- ▶ Des **projets d'infrastructures de transport / formation** sont également menés :
 - ▶ Autoroute Fès - Oujda, rocade méditerranéenne, chemin de fer Taourirt - Nador, agrandissement des aéroports internationaux d'Oujda et El Aroui, etc.
 - ▶ Elargissement et diversification de l'offre de formation.
- ▶ Le Plan Vert est décliné au sein de la région et prévoit notamment le développement du bassin agricole de la région de Berkane.
- ▶ La région a été la cible du 1^{er} projet du « Plan Azur » par la station **touristique** de Saidia, d'un investissement de 1,2 milliards EUR.
- ▶ Le **projet de développement de la lagune Marchica de Nador** est en cours d'étude, prévoyant 48.000 emplois et 1 milliard EUR d'enveloppe d'investissement.
- ▶ La **déclinaison du "Plan Emergence"** est en cours dans la région au travers de la zone industrielle de Selouane, le technopark d'Oujda et la zone franche de Nador.
- ▶ Plusieurs autres projets sont réalisés **au niveau des villes** (Oujda, Nador, Saïdia), voire **même des quartiers** (projets INDH...).

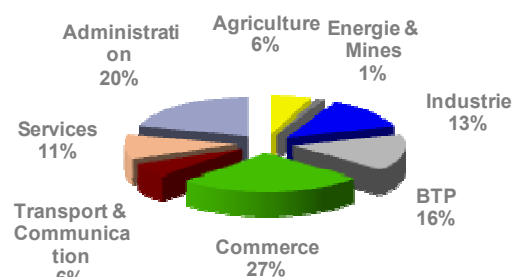
Urbanisme et foncier :

- ▶ Le taux de couverture de région de l'Oriental en documents de d'urbanisme est de **90% en 2009** contre **84% en 2003**. Ce taux de couverture atteindra **92%** après homologation de 50 documents en cours d'élaboration (2 SDAU, 1 SDAULMO, 21 PA et 13 PDAR).
- ▶ Les villes relevant du ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda disposent d'une importante réserve foncière à l'intérieur de leur périmètre ou dans un rayon de 25 km évaluée à près de 43.597 hectares dont :
 - ▶ 70% de terrains collectifs et 27% de terrains privés de l'Etat, le reste relevant de foncier privé communal et public de l'Etat (1% chacun),
 - ▶ Près de 39% de ce foncier est situé aux alentours de la ville d'Oujda (dont 28% à l'intérieur de la ville), 32% de la ville d'El Aioun Sidi Mellouk et 22% de Taourirt.

Indicateurs clefs

part du territoire national	12%
Population régionale actuelle (en million d'habitants en 2008)	1,98
part de la population nationale globale (2008)	6,4%
part de la population urbaine régionale / régionale totale (en 2008)	7%

Structure de la population active urbaine de la région (en % en 2004)



Focus sur l'investissement dans le secteur de l'habitat et l'urbanisme (2002-2007)

- ▶ De l'ordre de **4,9 Mds de MAD au total**
- ▶ Dont **2,4 Mds** dans le cadre de **projets subventionnés**



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux L'Oriental : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	12.883 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	8% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	76% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global		
	Typologie des logements urbains	▪ 85% des ménages urbains occupent des maisons marocaines (2004). ▪ 4% des ménages urbains habitent en appartement (2004). ▪ 4% aussi en logements sommaires / bidonvilles (2004). ▪ Et 3% en villas (2004).	++ -- - -
	Age du parc urbain	49% des ménages urbains habitent dans des logements de plus de 20 ans (2004). 9% habitent dans des logements de plus de 50 ans.	=
	Non raccordement en eau / électricité	19% et 10% des ménages urbains sont non raccordés respectivement en eau et en électricité (en 2004).	= -
	Degré de cohabitation	1,02 personne par logement en 2004.	-
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	21% du parc urbain global en 2004.	=
	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 69% de logements vacants. ▪ 31% de logements secondaires en 2004.	= +
	Focus sur le logement social	▪ 81% de logements achevés sont des opérations économiques et sociales. ▪ 8% sont à faible valeur immobilière.	+ +
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : estimé à 1,5% sur la période 1994-2004.	-
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains		N/D
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 61% des ménages urbains sont propriétaires et 18% sont locataires. ▪ Part significative des ménages logés gratuitement (19% en 2004).	- +
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ 40% des ménages urbains avaient un revenu inférieur à 2.000 MAD (2000). ▪ Les DAMM s'élèvent à 47 KMAD, soit 80% des DAMM au niveau national.	N/C -
DEFICIT	Déficit en unités	26.911 unités à fin 2009 dont 39,4% de construction non destinés à l'habitat, 34,4% d'habitat menaçant ruine, 18,7% d'unités sommaires et de 7,4% d'unités liées à la cohabitation	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux L'Oriental : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de l'Oriental

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 8% du national,
- ▶ 81% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 8% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Est composé de **près de 300.000 logements** en 2004 soit environ **8% du parc urbain national en 2004**,
- ▶ Est construit **majoritairement par auto-construction**: de l'ordre de **76%** des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu),
- ▶ Est caractérisé par une part du type « **maison marocaine** » **plus importante** qu'au niveau national avec **85%** des ménages occupant un tel logement en 2004 contre une **part moindre** des types **appartement** (**4%** des ménages), **logements sommaires / bidonvilles** (**4%** des ménages) et villas (**3%** des ménages),
- ▶ A un **âge aligné sur la moyenne nationale**: ainsi, **49%** des ménages habitent un logement de plus de 20 ans en 2004. 9% des ménages habitent dans des logement de plus de 50 ans soit moins que la moyenne nationale ,
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort :
 - ▶ **Aligné** à la moyenne nationale en termes de **raccordement en eau et électricité**, en 2004.
 - ▶ **Supérieur** à la moyenne nationale en termes de nombre de ménages par logement : seuls **1,02 ménages** habitent un logement en 2004 contre 1,064 à l'échelle nationale,
 - ▶ **Supérieur** à la moyenne nationale en termes de nombre de pièces par logement. Ainsi, bien que la **majorité** des ménages habitent des **logements de 3-4 pièces** (comme au niveau national), la proportion des ménages vivant dans **des logements de grande taille** (+ de 5 pièces) est **supérieure**.
- ▶ Comprend **21% de logements inoccupés en son sein en 2004** avec 69% de logements vacants et **31% de logements secondaires** (proportion supérieure à celle observée au niveau national).



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux L'Oriental : Analyse du marché

La population urbaine de la région de l'Oriental

- ▶ Représente **63% de la population régionale en 2008** (contre un taux d'urbanisation national de l'ordre de 56% en 2007),
- ▶ Est constituée de ménages représentant environ **7% du nombre total de ménages urbains** au niveau national en 2004,
 - ▶ Ces derniers contribuent à hauteur de **6% environ au croît national des ménages urbains nationaux** : plus de 5 500 ménages urbains additionnels par an dans la région entre 2004 et 1994,
- ▶ A un taux d'accroissement annuel moyen **inférieur** au national : **1,5% contre 2,1%** sur la période 1994-2004,
- ▶ Est constituée d'une **part moindre des propriétaires (61% des ménages urbains en 2004)** et des **locataires (18%)** qu'au niveau national. Cela s'explique principalement par la part importante de **ménages logés gratuitement : près de 20% des ménages urbains en 2004**,
- ▶ Est caractérisée par l'**importance des métiers d'artisans, ouvriers qualifiés ou manœuvres agricoles** : en effet, ces derniers occupent près de la moitié des actifs,
- ▶ Dispose d'un **pouvoir d'achat faible** : en 2000-2001, **plus de 40%** des ménages urbains perçoivent un **revenu inférieur à 2.000 MAD** et leurs dépenses annuelles moyennes sont environ **1,3 fois inférieures** à celles des ménages urbains nationaux.
- ▶ En 2000-2001, les DAM par ménage représentent **80%** de celle des ménages urbains au niveau national soit **près de 47 KMAD**.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Oued Ed Dahab Lagouira : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- L'activité économique de la région est **dominée par le secteur de la pêche maritime (3 millions T / an)**.
- Le secteur du BTP est faiblement représenté au niveau de la région; il emploie seulement 0,7% des emplois totaux de la région.
- La région est caractérisée par un **fort mouvement de migration**, notamment vers Dakhla où ce mouvement représente 61% de la croissance démographique.

Indicateurs clefs (Ville de Dakhla)

Population (en 2004)	58 104
Nombre de ménages (2004)	13 715
part de la population nationale globale	0,2%

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- Le tourisme connaît un développement important au niveau de la région, lié notamment au projet de **nouvelle zone touristique à Dakhla**, caractérisé par une assiette foncière de **200 Ha** (extension possible à 600 Ha), une **capacité d'accueil additionnelle de 5.000 lits**, et vise la **création de 5.000 emplois directs et indirects**, pour un investissement privé d'environ **3 Mds de MAD**.
- Des programmes actuellement **en cours de valorisation**, tels que le projet de réalisation d'un **transfert des lotissements vers la côte, face à la mer** notamment (les lotissements en cours ou programmés sont destinés au recasement de population (programme VSB, plus de 4.000 lots).

Données 2008

Population (en milliers d'habitants)	135
Superficie (en Km²)	130 899
part de la population urbaine régionale / population régionale totale	62,2%

Foncier :

- L'ensemble du périmètre couvert par le plan d'aménagement de Dakhla est immatriculé.
- Le foncier est en grande majorité domanial mais pas entièrement immatriculé.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Oued Ed Dahab Lagouira : Analyse du marché

► L'analyse du marché de cette Région repose uniquement sur l'analyse de la ville de Dakhla.

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	1.553 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	1% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	93% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu dans la région) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	<i>Non applicable : l'analyse ne repose que sur la ville de Dakhla.</i>	N/C
	Typologie des logements urbains	▪ 52% de maisons marocaines en 2004.	-
		▪ 10% des appartements en 2004.	-
		▪ Plus de 30% de logements sommaires / bidonvilles en 2004.	+
	Age du parc urbain	La moitié des logements ont plus de 15 ans en 2004.	-
	Non raccordement en eau / électricité		N/D
	Degré de cohabitation	1,03 personnes par ménage (date non précisée).	N/C
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	17% en 2004.	=
DEMANDE	Structure du parc urbain inoccupé	Près de 80% de logements vacants au sein des logements urbains inoccupés en 2004.	+
	Focus sur le logement social	85% des logements achevés relèvent d'opérations économiques et sociales.	+
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	▪ Population urbaine : plus de 3 fois supérieur à la moyenne nationale (sur la période 1994-2004). ▪ 1.492 logements.	++
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	De l'ordre de 4,24 pers./ ménage en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 47% de propriétaires en 2007 , 46% en 2004.	-
		▪ 22% de catégorie autre que propriétaires et locataires (2007), 32% en 2004.	+
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ Près de 40% des ménages gagnent moins de 3 000 MAD mensuels en 2007 (30% à l'échelle nationale en milieu urbain en 2008).	+
		▪ Les DAMM s'élèvent à 63 KMAD, soit 107% des DAMM au niveau national. *	+
	Déficit en unités	459 dont 82% d'habitat menaçant ruine et 18% unités liées à la cohabitation (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Oued Ed Dahab Lagouira : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la ville de Dakhla

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 ne représente que 1% du national,
- ▶ 85% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales,
- ▶ Représente **0,41% du parc urbain national en 2004**,
- ▶ Voit environ **350 autorisations de construire** être émises par an (moyenne sur 1994-2006),
- ▶ Est presque **exclusivement réalisé par auto-construction**, à hauteur de **93%** des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu dans l'ensemble de la région) contre 55% au niveau national,
- ▶ Est particulièrement touché par l'importance **des logements sommaires / bidonvilles**, à hauteur de **plus de 30%** du parc de logements urbains régionaux contre seulement 11% au niveau national (en 2004). Parallèlement, les parts occupées par les « maisons marocaines » et « appartements » sont inférieures à celles observées au niveau national : **52% / 10%** contre 69% / 16% (en 2004) voire nulle comme c'est le cas pour les villas,
- ▶ Détient **17%** des logements inoccupés en 2004 (conformément à la moyenne nationale). Toutefois, la **part des logements vacants** en leur sein est **plus marquée** qu'à l'échelle du Royaume. Ainsi, **près de 80% des logements inoccupés sont vacants** contre respectivement 71% au niveau national (en 2004),
- ▶ Le parc de logements urbains régional est **plus jeune** que le national. Ainsi, la moitié des logements ont plus de 15 ans en 2004 **contre près de 49% de plus de 20 ans au niveau national**.

La population urbaine de la région de la ville de Dakhla

- ▶ Est marquée par un taux d'accroissement annuel moyen **plus de 3 fois supérieur** à la moyenne nationale (période 1994-2004) soit 6,9% contre 2,1%.
- ▶ Est composée de ménages dont la taille moyenne est alignée à la moyenne nationale : environ **4,24 personnes / ménage** contre 4,8 au niveau national (en 2004),
- ▶ Connaît un taux de cohabitation **faible** : de l'ordre de **1,03** personnes par logement (*date non précisée*),
- ▶ Est caractérisée par un **taux de ménages urbains locataires plus élevé** qu'au niveau national : plus de 30% (en 2007) contre 26% environ (moyenne annuelle sur 2001-2007) et un taux de ménages propriétaires près de 1,5 fois moins élevé : 46% contre 65%.
- ▶ Est **plus pauvre** que la population urbaine nationale avec une proportion **plus élevée** de ménages gagnant **moins de 3.000 MAD mensuel** : **près de 40%** au niveau de la région en 2007 contre 30% à l'échelle du Royaume (tout milieu confondu) en 2008.
- ▶ Est composée de ménages qui ont un niveau de dépenses moyennes annuelles supérieur à celui enregistré au niveau national et représente 107% de ce dernier, soit 63 KMAD.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Rabat Salé Zemmour Zaïers : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Rabat Salé Zemmour Zaïers est une région **majoritairement urbaine** : **plus de 80%** des ménages régionaux résidant **en milieu urbain** en 2008.
- ▶ Son activité économique repose essentiellement sur le **secteur tertiaire**.

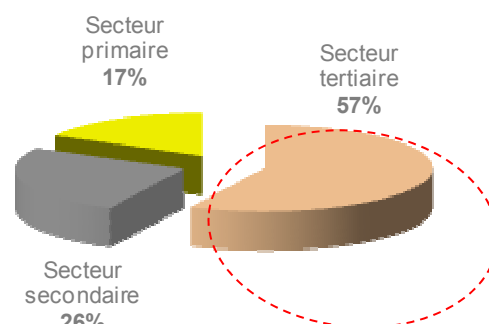
Quelques secteurs clefs dans la région

- ▶ Artisanat :
 - ▶ Produits orientés essentiellement vers l'exportation. Aucune donnée chiffrée communiquée dans la consultation,
- ▶ Tourisme, essentiellement culturel et d'affaires :
 - ▶ 4,8% du nombre de chambres au niveau national
- ▶ Industrie (textile, agro-alimentaire et produits minéraux non métalliques) :
 - ▶ 5% du PIB industriel national

Indicateurs clefs

Population (en millions d'habitants 2004)	2,4
part de la population nationale globale (en 2004)	8%
part de ménages urbains (en 2008)	84%

Répartition des secteurs en fonction du % de la population active de la région employée (date non communiquée)



Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ **L'aménagement et le développement de la vallée du Bouregreg** est prévu sur une surface de l'ordre de **500 Ha** intégrant de nombreux projets à volets **"tourisme et loisirs", "habitation" et "éducation"**.
- ▶ **La ville nouvelle de Tamesna** est conçue pour abriter 350.000 habitants sur 542 km²,
- ▶ Le **projet Technopolis** découlant du plan "Emergence" consiste en l'implantation d'une cité technologique sur une surface de 300 ha, regroupant des entreprises de l'offshoring, médias, microélectronique, recherche et développement ainsi qu'un pôle académique.
- ▶ **L'aménagement de la corniche** (13 kms) est prévu avec un positionnement sur les activités touristiques et de loisirs, générant ainsi **7.300 emplois directs**.
- ▶ **La rénovation** des avenues MED V et de la Victoire est en cours pour un coût prévu de **50 M de MAD** et une **enveloppe budgétaire de 400 M de MAD / an jusqu'en 2010 pour la ville de Rabat**.
- ▶ **La modernisation du transport en commun** est en cours dans la région, à travers notamment le projet du Tramway.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Rabat Salé Zemmour Zaërs : Dynamique régionale

Urbanisme et foncier :

- ▶ Au niveau de l'Agglomération de Rabat Salé Témara, les plans d'aménagement des trois principaux centres urbains sont arrivés à leur terme. Excepté le plan d'aménagement unifié de l'agglomération qui est en cours (PAU) et le schéma fonctionnel d'aménagement (SOFA) (qui reste un document d'orientation pas opposable), l'agglomération n'est pas actuellement dotée d'un document donnant une vision globale de l'urbanisation de l'agglomération et opposable.
- ▶ Les aspects majeurs interpellant l'urbanisation de l'Agglomération peuvent être résumés comme suit :
 - ▶ Le tissu urbain se caractérise par une densité relativement basse : la densité nette en 2008 ne dépasse pas 29 ménages par hectares contre 49 prévue par les plans d'aménagement .
 - ▶ Le mode de gouvernance de l'agglomération a été dominé par une planification scripturale et technocratique en absence de stratégie de développement urbain.
 - ▶ L'urbanisation des trois principaux centres urbains Rabat, Salé et Témara s'accompagne de desserrement urbain sur les périphéries. Ce phénomène est dû à la conjugaison de deux facteurs :
 - ▶ La difficulté de mobilisation du foncier urbanisable pourtant disponible au sein des sites originaux .
 - ▶ la logique de promotion à la recherche d'opportunité foncière.
 Les développements périphériques impliquent la réalisation des équipements urbains à postériori dans une démarche d'urbanisme de rattrapage coûteux .
 - ▶ Le développement de l'agglomération en modèle de "ville archipel" s'est confirmé et nécessite l'apport de réponses pour la gestion :
 - ▶ des menaces sur les sites agricoles inter urbains,
 - ▶ des couronnes périurbaines en absence de moyens de coordination et de régulation,
 - ▶ de la préservation des espaces périphériques interstitiels contre les développements anarchiques au niveau des douars ruraux,
 - ▶ des problématiques inhérentes aux conurbations.
- ▶ Les centres de Khemisset et Tiflet souffrent d'une déficience en équipement urbain et d'une difficulté de maîtrise de développements non réglementaires



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Rabat Salé Zemmour Zaïers : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	9.519 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	6% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	59% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	+
	Part des logements urbains dans le parc global	83% du parc global en 2004. (Taux d'urbanisation : 83% en 2008).	++
	Typologie des logements urbains	62,4% des ménages résident dans des maisons marocaines, 18,2% dans des appartements, 4,4 % dans des villas, 10,8% dans l'habitat insalubre et 0,1 dans des logements de type "rural".	=
	Age du parc urbain	46% des ménages urbains résident dans des logements de plus de 20 ans et 9% dans des logements de plus de 50 ans (en 2004).	- -
	Non raccordement en eau / électricité	15% des logements urbains non raccordés en eau (en 2004). 13% non raccordés en électricité (en 2004).	- +
	Degré de cohabitation	1,04 personnes par logement (date non précisée).	N/C
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	- N/D en milieu urbain. 17% du parc global en 2004 tout milieu confondu.	N/C
	Structure du parc urbain inoccupé	- N/D en milieu urbain. Tout milieu confondu : 71% du parc inoccupé global sont vacants en 2004. 29% du parc inoccupé global sont des résidences secondaires en 2004.	N/C N/C
	Focus sur le logement social	63% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales. 20% sont des opérations à faible valeur immobilière.	- +
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : 2,1% (1994-2004)	=
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	De l'ordre de 4,6 personne par ménage en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	55% de ménages urbains propriétaires en 2004. 31% de ménages urbains locataires en 2004.	- +
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	30% des ménages urbains dépensent moins de 3.000 MAD / mois. - Les DAMM s'élèvent à 60 KMAD, soit 102% des DAMM au niveau national. *	N/C +
DEFICIT	Déficit en unités	65.000 unités en milieu urbain dont 62% de bidonvilles, 37% d'unités liées à la cohabitation et 1% d'habitat insalubre en 2008.	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Rabat Salé Zemmour Zaïers : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Rabat Salé Zemmour Zaïers

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 6% du national,
- ▶ 63% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 20% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Concentre **près de 83% du parc de logement global** soit une proportion plus élevée que celle observée au niveau national (64%) en 2004.
- ▶ Représente **10% du parc de logements urbains au niveau national** avec **près de 400.000** logements,
- ▶ Est marqué par une part d'auto-construction atteignant 59% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu),
- ▶ A un âge comparable à celui observé au niveau national: **46%** des logements ont plus de 20 ans. Toutefois la proportion de logements de plus de 50 ans y est **inférieure: 9,4%** contre 16% au niveau national.
- ▶ Bénéficie d'un niveau de confort (en 2004) :
 - ▶ **Supérieur** à celui observé au niveau national en termes de **degré de cohabitation** : 1,045 personnes par ménage (*Date non communiquée*) contre 1,064.
 - ▶ Supérieur au niveau national en termes de raccordement en eau avec 15% de ménages urbains non raccordés (contre 17%) et inférieur en termes de raccordement en électricité avec 13% contre 10%,
- ▶ A noter qu'au niveau du **parc global régional (tout milieu confondu) en 2004** : **17%** du parc est dit **inoccupé** décomposé comme suit : **71% de logements vacants et 29% de résidences secondaires.**

La population urbaine de la région de la région de Rabat Salé Zemmour Zaïers

- ▶ Connaît un TAAM similaire au national : 2,1% sur la période 1994-2004,
- ▶ Concentre **84% de l'ensemble des ménages** en 2004 alimenté par **35.400 nouveaux ménages par an en moyenne** sur la période 1994-2004 (soit **37%** du nombre de nouveaux ménages enregistrés au niveau national),
- ▶ Est formée de ménages comptant environ **4,3 personnes** en 2008 (4,6 en 2004) contre 4,8 personnes par ménage au niveau national en 2004,
- ▶ Est **majoritairement propriétaires (55%** contre 65% au niveau national) avec une proportion **plus élevée de locataires** qu'à l'échelle du Royaume : **31%** contre 26% (en 2004),
- ▶ Est composée de **30%** de ménages **dépensant moins de 3.000 MAD par mois**,
- ▶ Est confrontée à un **déficit en logements** estimé à **61.622 logements** (tout milieu confondu) (**indécents** c'est-à-dire logements sommaires, ruraux, non réglementaires ou autres) en 2004. En 2008 ce dernier est estimé à 65.000 unités en milieu urbain
- ▶ Dispose de ménages avec un pouvoir d'achat légèrement supérieur au niveau national : Les DAMM de la région représentent 102% des DAMM enregistrées au niveau national.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Souss Massa Draâ : Dynamique régionale

Présentation du Territoire du Grand Agadir :

- ▶ Métropole de la région de Souss Massa Draâ, le territoire du Grand Agadir draine **l'essentiel de la vitalité économique de la région** :
 - ▶ **Agadir est la 1^{ère} station balnéaire** du Maroc,
 - ▶ La région est la **1^{ère} exportatrice de primeurs** au niveau national,
 - ▶ **Le Grand Agadir** abrite le **1^{er} port** au niveau national et concentre **55% des activités industrielles de la région** avec une importance particulière de l'industrie agro-alimentaire.

Indicateurs clefs - Grand Agadir

Population (en 2008)	914 000
part de la population nationale globale	3%
part de résidents étrangers dans le Grand Agadir	0,28%

Déclinaisons des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ L'implémentation du **Plan Azur** s'est illustrée par le projet de Taghazoute comme station balnéaire (686 Ha, capacité de 21.000 lits avec équipements de loisirs, etc.) et par d'autres projets touristiques.
- ▶ Le **programme "Ville sans bidonville" (VSB)** a été mis en œuvre comme en témoigne la ville d'Agadir déclarée VSB en 2008 et la **signature prévue de contrats villes** (Inzegane, Dcheira et Ait Melloul) en vue d'une éradication complète des bidonvilles.
- ▶ Ont également été menés :
 - ▶ le 1^{er} programme de construction en milieux urbain et rural de près de 130.000 logements par Al Omrane (**VIT inférieure à 140.000 MAD**),
 - ▶ des **initiatives de restructuration de quartiers non règlementaires** (plus de 1.800 Ha, **32.103 ménages** concernés avec un coût global de **505 M de MAD** - à juin 2009),
 - ▶ des **projets d'équipements, d'infrastructures et d'équipement urbain** (port, barrages, autoroute Agadir - Marrakech - juin 2010, etc.),
 - ▶ un **projet de la ville nouvelle : Tagadirt - 1.130 Ha / 200 000 habitants**,
 - ▶ **33 Projets d'habitat lancés par S.M Le Roi** (dont plus de 50% achevés) portant sur la réalisation de 65.847 unités dont 11% sont des unités de relogement et 45% des unités de restructuration,
 - ▶ des **projets de mise à niveau de ZI** (Tassila, Ait Melloul).

Urbanisme et foncier :

- ▶ La région de Sous Massa Draâ est pourvue d'une importante couverture en documents d'urbanisme.
- ▶ L'urbanisation du Grand Agadir a été caractérisée par la coexistence de développements urbains planifiés et de développements anarchiques. Ainsi, se sont développés des entités excentrées souffrant de situation de précarité sociale : sous équipement, forte densité, faible qualité urbanistique. Il est à noter que l'agglomération a connu un rythme accéléré de réalisation des projets de restructuration depuis 2003. Cette action a couvert 18.883 hectares (32103 ménages concernés).
- ▶ L'agglomération doit relever des enjeux majeurs :
 - ▶ l'étalement urbain sur des zones sensibles (terres agricoles et forestières, arganiers, littoral, zones inondables et même sismiques),
 - ▶ l'épuisement des espaces urbanisables : en effet, les projections spatiales ont été atteintes avant le terme du SDAU,
 - ▶ le stress hydrique et les choix de développement durable qu'il implique,
 - ▶ la régulation des flux migratoires qui se concentrent actuellement sur le Grand Agadir et l'atteinte d'équilibres territoriaux régionaux



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Souss Massa Draâ : Analyse du marché

► L'analyse du marché de cette région repose essentiellement sur l'analyse du **Territoire du Grand Agadir**.

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	25.284 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	16% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	43% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu dans la région) sont le fruit de l'auto-construction.	-
	Part des logements urbains dans le parc global	<i>Non applicable : l'analyse ne repose que sur le Grand Agadir.</i>	N/C
	Typologie des logements urbains	▪ 76% des ménages urbains habitent dans des maisons marocaines en 2004.	+
		▪ 7% des ménages habitent en appartements et 2% en villas en 2004.	- / --
		▪ 10% habitent des logements sommaires / Bidonvilles en 2004.	+
	Age du parc urbain	40% des ménages urbains habitent des logements de plus de 20 ans en 2004. 5% habitent dans des logements de plus de 50 ans.	-
	Non raccordement en eau / électricité		N/D
	Degré de cohabitation		N/D
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	18% du parc urbain global en 2004.	=
DEMANDE	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 77% de logements vacants en 2004. ▪ 23% de résidences secondaires en 2004.	=
	Focus sur le logement social	▪ 90% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales .	+
		▪ 1% sont à faible valeur immobilière .	-
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : 3,8%, soit près de 2 fois supérieur à celui observé au niveau national (1994-2004).	++
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	De l'ordre de 4,6 personnes par ménage .	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 58% de ménages propriétaires .	-
		▪ Plus de 30% de ménages locataires .	+
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ Moins de 7% des ménages urbains perçoivent plus de 5.000 MAD en 2001 (contre 10% au niveau national).	-
		▪ Les DAMM s'élèvent à 61 KMAD, soit 103% des DAMM au niveau national.*	+
DEFICIT	Déficit en unités	45.185 unités à fin 2009.	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.

4. REVUE DU MARCHÉ



4.3. Focus sur les marchés régionaux Souss Massa Draâ : Analyse du marché

Le parc de logements urbains du Grand Agadir

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 16% du national ,
- ▶ 90% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 1% d'opérations à faible valeur immobilière ,
- ▶ Représente **5% du parc de logements urbains national** en 2004,
- ▶ A une proportion de logements réalisés par auto-construction inférieur aux tendances nationales. Ainsi, **43%** des logements achevés en 2009 dans l'ensemble de la région (tout milieu confondu) ont été réalisés par **auto-construction**,
- ▶ Est caractérisé par une **prédominance du type "maison marocaine"** (dans le Grand Agadir tout comme en milieu urbain dans l'ensemble de la région de Souss Massa Draâ) : 76% des ménages urbains occupent ce type de logement tandis que seulement 7% habitent un appartement soit **près de 2 fois moins** qu'au niveau national en 2004. La part des ménages habitant des logements sommaires est légèrement supérieure à la moyenne nationale et représente 10% en 2004. Les ménages habitant des villas sont 4 fois moins inférieur que le niveau national (2%).
- ▶ Est plus **jeune** qu'au niveau national en 2004 : **40 %** des ménages urbains occupent un logement de plus de 20 ans et moins de 5% des logements de plus de 50 ans contre respectivement 50% et 13% au niveau national,
- ▶ Est formé, à hauteur de **18%** de logements inoccupés en 2004 (**77% vacants et 23% secondaires**) comme ce qui est observé au niveau national.

La population urbaine du Grand Agadir

- ▶ Connaît un taux d'accroissement annuel moyen **près de 2 fois supérieur** à celui observé au niveau national (3,8% contre 2,1% sur la période 1994-2004), et une taille des ménages alignée sur la moyenne nationale : environ **4,6 personnes par ménage** en 2004,
- ▶ Est formée de **plus de 30% de ménages locataires** et **58% de propriétaires** contre respectivement 65% et 25% au niveau national (en 2004),
- ▶ Bénéficie d'un **niveau de vie / pouvoir d'achat inférieurs** (au niveau de la région dans son ensemble) à ceux observés au niveau national (données de 2000-2001) : **moins de 7%** des ménages perçoivent plus de 5.000 MAD mensuel contre 10% au niveau national. De la même façon, les dépenses annuelles moyennes par personne au niveau de la région s'élèvent à **13, 7 KMAD** contre 13, 9 KMAD au niveau national.
- ▶ Est caractérisée par un niveau de dépenses moyennes annuelles par ménage supérieur au niveau national : 61 KMAD contre 59 KMAD en 2000/2001.

4. REVUE DU MARCHÉ



4.3. Focus sur les marchés régionaux Tadla Azilal : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Tadla Azilal est **essentiellement rurale et agricole**.
 - ▶ Ainsi, **près de 53% de la population active régionale est employée dans ce secteur** contre **moins de 8% en industrie** (essentiellement agro-alimentaire). Le secteur tertiaire y est, quant à lui, **faiblement représenté**.
- ▶ Le **phénomène de migration à l'étranger est particulièrement connu** au sein de la population régionale. Toutefois, *aucun chiffre ne vient illustrer cette donnée au sein de la consultation.*

Indicateurs clefs

Population	1 465 000
part du territoire national	2,40%
Taux d'urbanisation (2006)	37%
part de la population nationale globale	4,80%

Données 2008

Population (en millions 2008)	1,47
Superficie (en km²)	17 209

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ Le MHUAE a mobilisé une surface de **1.600 Ha** (englobant 39 communes de la région) particulièrement dans le milieu rural en vue de réaliser des **projets d'habitat social et économique et des ensembles commerciaux**.
- ▶ Entre 2003 et 2008, de nombreuses opérations de **lotissement et de construction** ont été menées dans les villes de Beni Mellal et Azilal :
 - ▶ **8 projets de lotissement** concernant **2.389 lots** avec une enveloppe budgétaire de **près de 143 M de MAD**,
 - ▶ **21 projets de restructuration** concernant **plus de 11.500 ménages** avec une enveloppe budgétaire de **plus de 120 M de MAD**.
- ▶ Un projet d'agropole prévu par le plan "Emergence" est en cours d'étude, d'une superficie de **plus de 240 ha**, prévoyant **plus de 4.500 emplois** avec un investissement de **2,5 milliards de MAD**.

Focus sur les projets d'investissement en 2008 validés par la Commission régionale d'investissement

- ▶ De l'ordre de **7,1 Mds de MAD** soit + **215%** par rapport à 2007
- ▶ Baisse de **13%** de l'investissement dans le secteur immobilier entre 2006 et 2007 (**0,41 Mds de MAD** en 2007)
- ▶ Exemples de projets relatifs au secteur de l'habitat réalisés : La mise en place d'un pôle urbain par ONAPAR, la réalisation d'un ensemble immobilier par la société Somaa, un projet écotouristique par la société PLH, etc.

Urbanisme et foncier :

- ▶ Le **taux de couverture** en document d'urbanisme de la région est de **100% en milieu urbain**.
- ▶ La région se caractérise par la **faiblesse de l'armature urbaine et de la dynamique urbaine**.
- ▶ Les centres urbains de la région **s'étendent au détriment des espaces agricoles**. Ainsi à Béni Mellal l'empiétement est estimé en moyenne à **13,65 ha par an**. A Fqih Ben Saleh, des terrains irrigués à fort potentiel sont touchés par ce phénomène.
- ▶ Le **sous équipement** de ces villes constitue une contrainte importante.
- ▶ La région recèle d'**importantes opportunités foncières** : **929 ha** de terrains publics urbanisables dont **84** de terrains collectifs et **11%** domaine privé de l'Etat.

Si à Béni Mellal, le foncier étatique et collectif s'épuisent, Fqih Ben Saleh présente d'importantes opportunités. Il s'agit d'une réserve de terrains domaniaux à l'intérieur du périmètre urbain et d'une assiette foncière très importante de terre collectives pouvant accueillir les extensions futures.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Tadla Azilal : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	2.461 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	2% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	84% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global		N/D
	Typologie des logements urbains	▪ Plus de 85% des ménages urbains habitent une maison marocaine. ▪ 1,5 fois moins de ménages urbains habitent un logement sommaire / bidonville (comparé au national) : 6% (en 2004). ▪ 2% des ménages urbains habitent des villas en 2004. ▪ 2% des ménages urbains habitent des appartements en 2004.	++ - -- --
	Age du parc urbain	La moitié des logements urbains ont plus de 20 ans en 2004 et 10% des logements ont plus de 50 ans.	= -
	Non raccordement en eau / électricité	Près de 25% / 15% des ménages urbains non raccordés en eau et électricité (date non précisée).	++
	Degré de cohabitation		N/D
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	9% du parc de logements est inoccupé en 2004.	--
	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 8% du parc régional global est vacant et 1% est composé de logements secondaires et ou saisonniers en 2004.	N/C
	Focus sur le logement social	79% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales . *	+
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : environ 1,7% sur la période 1994-2004 .	-
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains		N/D
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	86% de propriétaires en 2004.	++
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	Les DAMM s'élèvent à 57 KMAD, soit 97% des DAMM au niveau national. *	=
DEFICIT	Déficit en unités	82.353 dont 92% relèvent de QHNR (2009	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Tadla Azilal : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Tadla Azilal

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 ne représente que 2% du national,
- ▶ 79% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales,
- ▶ Est **majoritairement réalisé par auto-construction**: à hauteur de **84%** des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) contre 55% au niveau national,
- ▶ Est caractérisé par une **prépondérance** du nombre de ménages occupant une **maison marocaine** : **plus de 85%** contre moins de 75% au niveau national (en 2004). La part des ménages habitant des villas, appartements et logements sommaires est inférieure à la moyenne nationale avec respectivement 2%, 6% et 2%,
- ▶ Est **moins touché par l'existence de logements sommaires / bidonvilles** : **près de 2 fois moins** de ménages occupent de tels logements en comparaison avec les ménages nationaux (en 2004). Toutefois, le **confort des logements y est globalement plus faible** qu'au niveau national en termes de **raccordement** en eau / électricité (respectivement 23% / 13% des ménages urbains régionaux – *date non précisée* contre 17% / 10% à l'échelle du Royaume en 2004),
- ▶ Est constitué à **près de 50% de logements âgés de plus de 20 ans** (conformément à la moyenne nationale) en 2004. La part de logements âgés de plus de 50 ans en 2004 s'élève quant à elle à 10% et est donc **inférieure** à celle observée au niveau national (16%),
- ▶ A noter qu'au niveau du **parc régional (tout milieu confondu)** : **8%** est déclaré vacant et **1%** secondaire / saisonnier en 2004.

La population urbaine de la région de la région de Tadla Azilal

- ▶ Connaît un rythme de croissance **inférieur** à celui observé au niveau national : ainsi son taux d'accroissement annuel moyen est de l'ordre de **1,7%** contre 2,1% au niveau national (sur la période 2004 et 1994),
- ▶ Est constituée de plus de ménages (tout milieu confondu) occupant **des logements de plus de 5 pièces** qu'au niveau national : **près de 20%** d'entre eux (*date non communiquée*) contre moins de 15% au niveau du Royaume (en 2004),
- ▶ Est marquée par une proportion de ménages propriétaires plus élevée qu'au niveau national : **86%** de ménages urbains contre **moins de 15%** de locataire en 2004 (contre respectivement 65% / 25% à l'échelle du Royaume en 2004),
- ▶ Les DAMM enregistrées au sein de la région représentent 97% de celles du niveau national en 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Tanger Tétouan : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Tanger Tétouan bénéficie d'un positionnement spécifique au niveau national.
 - ▶ Elle est considérée comme le **second pôle industriel après celui de Casablanca**, comme en témoigne la ville de Tanger qui concentre, à elle seule, **4 zones industrielles dont 2 avec statut de zones franches**.

Indicateurs clefs

Population (en million d'habitants en 2004)	2,5
part de la population nationale globale (en 2004)	8,3%
part de la population urbaine régionale / régionale totale (en 2004)	58,4%
part de la population urbaine régionale / urbaine nationale (en 2004)	8,8%

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ La région de Tanger-Tétouan compte plusieurs grands projets :
 - ▶ Le Port de **Tanger-Med**,
 - ▶ Le **renforcement du réseau routier et autoroutier**,
 - ▶ Les **projets d'habitat et d'urbanisme** lancés par S.M Le Roi,
 - ▶ Les projets de **villes nouvelles** :
 - ▶ **Geznaya : 1.070 Ha – 350 000 habitants**,
 - ▶ **Kssar-Seghir - Ksar majaz : 1.500 Ha** - capacité d'accueil de 100.000 habitants dont 40% de touristes,
 - ▶ **Chrafat : 1.300 Ha, 30 000 logements, 150.000 habitants**.

Données 2008

Population (en millions 2008)	2,59
-------------------------------	------

Focus sur les projets d'investissement en 2008 validés par la Commission régionale d'investissement

- ▶ De l'ordre de **7,1 Mds de MAD soit + 215% par rapport à 2007**
- ▶ **Baisse de 13% de l'investissement dans le secteur immobilier entre 2006 et 2007 (0,41 Mds de MAD en 2007)**
- ▶ Exemples de projets relatifs au secteur de l'habitat réalisés : La mise en place d'un pôle urbain par ONAPAR, la réalisation d'un ensemble immobilier par la société Somaa, un projet éco-touristique par la société PLH, etc.

Urbanisme et foncier :

- ▶ La région dispose d'un important taux de couverture en documents d'urbanisme.
- ▶ Cependant, la problématique du non respect des options des documents d'urbanisme se pose avec acuité. Par ailleurs, le recours à la dérogation a donné lieu à des changements de vocation de zones, à la surdensification, à l'occupation d'espaces réservés aux équipements socio-collectifs, et à l'empiètement sur des zones agricoles intensives, des réserves naturelles et boisements
- ▶ Les titres khalifiens posent problème du fait qu'ils sont incompatibles avec la législation en matière d'urbanisme et de la difficulté de leur transformation en titres fonciers engendrant ainsi un faible taux d'immatriculation.
- ▶ Les transactions non réglementaires continuent avec un recours important au morcellement et au partage clandestin des terrains, la vente en indivision des biens de petites surfaces, l'établissement des actes adulaires malgré leur interdiction.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Tanger Tétouan : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	19.682 logements achevés en moyenne par an entre 2006 et 2009.	13% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	21% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	--
	Part des logements urbains dans le parc global		N/D
	Typologie des logements urbains	▪ 77% des ménages urbains habitent une maison marocaine en 2004. ▪ 12% habitent des appartements en 2004. ▪ 5% habitent des logements sommaires ou bidonvilles en 2004. ▪ 2% habitent des villas en 2004.	+ - - -
	Age du parc urbain	Près de 50% des ménages urbains habitent des logements de plus de 20 ans et 14% dans des logements de plus de 50 ans.	= -
	Non raccordement en eau / électricité		N/D
	Degré de cohabitation		N/D
	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	22% du parc urbain global en 2004 soit 85.600 logements.	+
	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 64% de logements vacants en 2004. ▪ 36% de secondaires / saisonniers en 2004.	- +
	Focus sur le logement social	70% des logements achevés sont des opérations économiques et sociales .	=
DEMANDE	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	▪ Population : 2,4% / ménages : 3,5% (sur la période 1994 - 2004). ▪ 43.400 personnes et 10.318 ménages (Date non précisée).	+
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	De l'ordre de 4,6 personnes / ménage urbain en 2004.	=
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 51% de propriétaires en 2004. ▪ 32% de locataires en 2004.	- +
	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ 88% des ménages urbains touchent moins de 5.000 MAD en 2000 (90% au niveau national au niveau national en 2000). ▪ Les DAMM s'élèvent à 56 KMAD, soit 95% des DAMM au niveau national. *	= -
DEFICIT	Déficit en unités	▪ 71.170 dont 76% d'habitat non réglementaire (2009).	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Tanger Tétouan : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Tanger Tétouan

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 13% du national,
- ▶ 70% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales,
- ▶ Représente **10%** du parc de logements urbains au niveau national soit **387.415** logements,
- ▶ En 2009, **21%** des logements achevés sont le fruit de l'auto-construction,
- ▶ Est marqué par la **prédominance plus marquée** du type "**maison marocaine**" qu'au niveau national : ainsi, **77%** des ménages urbains occupent une maison marocaine en 2004 contre **69%** à l'échelle du Royaume. Par ailleurs, les parts des ménages urbains en appartements, villas et habitat sommaires sont inférieures dans la région avec respectivement 12%, 5% et 2%
- ▶ A un âge comparable au parc urbain national avec **près de 50%** des ménages occupant des logements âgés **de plus de 20 ans** (contre 50% au niveau national), et **13,8% des logements de plus de 50 ans** (contre 13,2% au niveau national),
- ▶ Est déclaré **inoccupé** à hauteur de **22%** (du parc urbain global) : avec 64% de logements vacants (proportion inférieure à la moyenne nationale) et 36% de logements secondaires (contre 25% au niveau national) en 2004. Ces données ne prennent pas en compte les logements en cours de construction (information non disponible).

La population urbaine de la région de la région de Tanger Tétouan

- ▶ Est constitué d'une majorité de ménages urbains (64% de l'ensemble des ménages). Ces derniers enregistrent un **taux d'accroissement moyen annuel de l'ordre de 3,50% (1994-2004)**, équivalent à celui enregistré au niveau national sur la même période (3,3%),
- ▶ Est formée de ménages **urbains propriétaires** à hauteur de **51%** en 2004 (contre près de 65% au niveau national) et de **32% d'urbains locataires** (contre 25,5% au niveau national),
- ▶ Dispose de faibles revenus avec **88% des ménages** urbains percevant moins **de 5.000 MAD** en 2000 (proportion comparable au niveau national : 90%) et 70% gagnant moins de 3.000 MAD (contre 74% au niveau national). Les chiffres nationaux précités sont issus de la consultation de Tanger -Tétouan.
- ▶ Est confrontée à un déficit de 71.170 unité en 2009 dont 76% d' "**habitat non réglementaire**",
- ▶ Dispose de ménages avec un pouvoir d'achat inférieur au niveau national : Les DAMM de la région représentent 95% des DAMM nationaux, soit 56 KMAD en 2000-2001.

4. REVUE DU MARCHÉ



4.3. Focus sur les marchés régionaux Taza Al Hoceima Taounate : Dynamique régionale

Présentation de la région :

- ▶ La région de Taza Al Hoceima Taounate est **majoritairement rurale**. Ainsi, **plus de 75%** de sa population vit en milieu rural.

Déclinaison des stratégies nationales et projets structurants :

- ▶ Le programme **"Villes sans bidonvilles"** a été **décliné au niveau de la région**.
- ▶ **Plusieurs** projets dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisation ont été lancés par S.M Le Roi (relogement de sinistrés, mise à niveau urbaine, ...) concernant près de **14.000 unités** pour un coût de l'ordre de **860 M de MAD**.
- ▶ Le projet du pôle Badis situé dans la province d'Al Hoceima s'étend sur 53 ha. Les travaux d'aménagement sont à 95% d'avancement.

Urbanisme et foncier :

- ▶ Les centres urbains régionaux subissent une urbanisation des centres urbains rapide et difficile à contrôler.
- ▶ En outre, il existe des besoins importants en matière d'équipement et d'infrastructures.
- ▶ Le développement urbain reste handicapé par une offre en foncier constructible limitée due à une faible immatriculation des terrains liée à la problématique des titres khalifiens et ce, notamment dans la province d'Al Hoceima.
- ▶ Près de 643 ha de terrains publics potentiellement urbanisables ont été identifiés au niveau des provinces de Taounate et Taza. Cette dernière en accueille 508 hectares. Les terrains en question sont en majorité domaniaux mais également militaires et collectifs.

Indicateurs clefs

part du territoire national	3%
Population (en millions d'habitants en 2008)	1,81
part de la population nationale globale (en 2004)	6%
part de la population urbaine régionale / nationale (en 2004)	3%



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux

Taza Al Hoceima Taounate : Analyse du marché

	Critères	Spécificités nationales	
OFFRE	Production	8.978 logements achevés en moyenne par entre 2006 et 2009.	6% du national
	Mode opératoire (lots, auto-construction, etc.)	65% des logements achevés en 2009 (tout milieu confondu) sont le fruit de l'auto-construction.	++
	Part des logements urbains dans le parc global	▪ N/D. ▪ 98.000 logements urbains en 2004. (taux d'urbanisation : 24% en 2004).	2% du national
	Typologie des logements urbains	▪ 80% des ménages urbains habitant des maisons marocaine en 2004.	+
		▪ 4% dans des appartements , soit 3 fois moins qu'au niveau national (2004).	--
		▪ 12% dans des logements sommaires / bidonville en 2004.	+
		▪ 1% dans des villas en 2004.	--
	Age du parc urbain	45% des ménages urbains habitent dans des logements de plus de 20 ans en 2004 et 8% dans des logements de plus de 50 ans.	-
	Non raccordement en eau / électricité		N/D
	Degré de cohabitation		N/D
DEMANDE	Proportion du parc urbain inoccupé dans le parc urbain global	18% du parc urbain global (2004).	=
	Structure du parc urbain inoccupé	▪ 71% de logements vacants (en 2004).	=
		▪ 29% de logements secondaires (en 2004).	+
	Focus sur le logement social	▪ 90% de logements achevés relèvent d'opérations économiques et sociales .	+
		▪ 3% d'opérations à faible valeur immobilière.	-
	Taux d'accroissement de la population / des ménages urbains	Population urbaine : de l'ordre de 1,6% (période 1994-2004).	-
	Pyramide des âges de la population urbaine		N/D
	Taille des ménages urbains	Environ 5,1 pers. / ménage en 2004.	+
	Statut d'occupation en milieu urbain (propriétaires, locataires)	▪ 55% des ménages urbains sont propriétaires en 2004.	-
		▪ 25% sont locataires en 2004.	=
		▪ 12% des ménages urbains sont logés gratuitement.	+
DEFICIT	Pouvoir d'achat (en termes de revenus et dépenses)	▪ 48% des ménages urbains perçoivent moins de 2.000 MAD mensuels en 2000 (52% au niveau national en milieu urbain en 2000).	-
		▪ 10,9% des ménages urbains perçoivent plus de 5.000 MAD mensuels en 2000 (10,3% au niveau national en milieu urbain en 2000).	+
		▪ Les DAMM s'élèvent à 63 KMAD, soit 107 % des DAMM au niveau national . *	+
	Déficit en unités	6.441 unités dont 61,3% d'unités liées à la cohabitation, 32,2 % aux bidonvilles et 6,4% à l'habitat menaçant ruine.	N/C

Sources : MHUAE,

* HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2000-2001.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Focus sur les marchés régionaux Taza Al Hoceima Taounate : Analyse du marché

Le parc de logements urbains de la région de Taza Al Hoceima Taounate

- ▶ La moyenne annuelle des logements achevés sur la période 2006-2009 représente 6% du national,
- ▶ 90% des logements achevés (2006-2009) relèvent d'opérations économiques et sociales et 3% d'opérations à faible valeur immobilière,
- ▶ Représente environ **2 % du parc de logements urbains national**, avec près de 100 logements en 2004,
- ▶ Voit **65% des logements (tout milieu confondu)** être réalisés par **auto-construction** en 2009,
- ▶ Est caractérisé par une **importance plus marquée des ménages urbains occupant une maison marocaine** (80% en 2004) et une part des ménages urbains dans des appartements de l'ordre de 4% soit **3 fois inférieure** à celle observée au niveau national. Par ailleurs, les logements **sommaires / bidonvilles ont un poids plus grand** dans la région qu'au niveau national en concentrant **12%** des ménages urbains (contre 9% à l'échelle du Royaume). La part des ménages dans les villas est quasi nulle : 1%,
- ▶ Est **plus jeune** que le parc urbain national: **45% / 8%** des ménages urbains occupent un logement de plus de 20 ans / plus de 50 ans en 2004 contre **50% / 13%** au niveau national,
- ▶ Détient 18% de logements inoccupés en 2004 (aligné sur le national) avec une **part des logements secondaires plus marquée** qu'au niveau du Royaume : **29%** du parc urbain inoccupé en 2004 contre 25%.

La population urbaine de la région de la région de Taza Al Hoceima Taounate

- ▶ Représente **moins de 25%** de la population régionale en 2004
- ▶ Est faiblement urbaine avec un taux d'urbanisation de l'ordre de 24% uniquement en 2004
- ▶ A un taux d'accroissement annuel moyen **inférieur** à la moyenne nationale : **1,6%** par an contre 2,1% sur la période 1994-2004,
- ▶ Est formée de **près de 90.000 ménages** soit environ **2%** de l'ensemble des ménages urbains au Maroc,
- ▶ Participe à hauteur de **2%** au croît des nouveaux ménages urbains à l'échelle nationale,
- ▶ Est composée de ménages :
 - ▶ dont la taille moyenne est légèrement supérieure à la moyenne nationale : **5,1 personnes par ménage urbain dans la région en 2004** contre **4,8** à l'échelle du Royaume,
 - ▶ **Propriétaires** à hauteur de **55%** (contre 65% au niveau national), **locataires à 25%** (aligné sur la moyenne nationale) et **logés gratuitement à 12%** (supérieur à la moyenne nationale) en 2004,
 - ▶ Qui perçoivent, en milieu urbain, un **revenu supérieur** à celui observé au niveau national : ainsi **48%** des ménages urbains régionaux perçoivent **moins de 2.000 MAD mensuels** en 2000 contre **52%** au niveau national et **10,9%** un revenu **supérieur à 5.000 MAD mensuels** contre **10,3%** au niveau national.
 - ▶ Dont les **DAMP en milieu urbain représentent 69% des DAMP au niveau national** (en milieu urbain en 2007) soit 9.582 MAD.
 - ▶ Dont les DAMM représentent 107% des DAMM au niveau national en 2000/2001 soit 63 KMAD.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Les marchés régionaux en synthèse

Analyse « Région / Maroc »

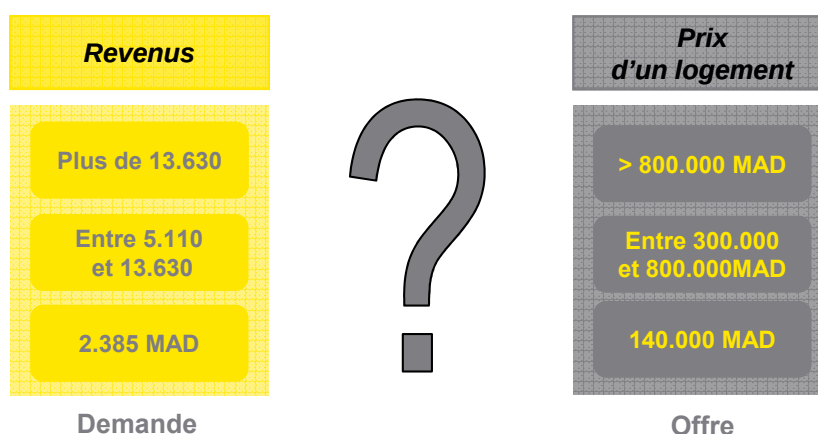
- L'analyse des consultations régionales communiquées a permis de faire ressortir **les principaux constats suivants** :

	Constats régionaux	Maroc
Présentation globale et typologie	La part des maisons marocaines varie entre 51% (Grand Casablanca) et 91% (Guelmim Es Smara)	70% de maisons marocaines
Mode opératoire	L'auto-construction représente entre 21% (Tanger Tétouan) et 100% (Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra, Guelmim Es Semara) des logements achevés en 2009.	49% de logements achevés par auto-construction (2009)
Statut d'occupation	La part des propriétaires varie entre 40% (Laâyoune Sakia Hamra) et 86% (Tadla Azilal)	65% de propriétaires
Parc inoccupé	Le parc inoccupé varie entre 8% (Meknès Tafilalet) et 25% du parc global (Guelmim)	19% du parc global
Production	La moyenne des logements achevés varie entre 1.036 (Guelmim Es Smara) et 25.284 logements (Souss Massa Draa)	153.771 logements achevés en moyenne/an (2006-2009)
Logement social	La moyenne des opérations à faible VIT et économiques et sociales (2006-2009) varie entre 70% des logements achevés (Tanger Tétouan et Grand Casablanca) et 100% (Guelmim Es Smara)	82% en moyenne d'opérations à faible VIT et économiques et sociales (2006-2009)
Pouvoir d'achat	Les dépenses annuelles par ménage (DAMM) varient entre 46 KMAD (Marrakech Tensift El Haouz) et 81 KMAD (Grand Casablanca) en 2000-2001.	DAMM s'élève à 59 KMAD (2000-2001)
Rénovation	La part des ménages habitants des logements de plus de 20 ans varie entre 40% (Souss Massa Draa) et 58% (Doukkala Abda)	50% des ménages habitent des logements > 20 ans

4. REVUE DU MARCHÉ

4.3. Synthèse des enjeux majeurs : Offre – Demande

- ▶ Sur la base des résultats de l'analyse du marché de l'immobilier résidentiel, les principaux leviers d'action permettant l'adéquation de l'offre à la demande tout en optimisant l'utilisation du parc de logement actuel sont :
 - ▶ Une croissance du rythme de résorption du déficit émanant des ménages occupant un **logement sommaire, un bidonville, un habitat vétuste ou habitant en cohabitation** ;
 - ▶ Une action de régulation de l'offre pour une adéquation des prix des unités par rapport aux fourchettes de revenus des ménages :
 - ▶ A ce titre, seules les données relatives aux fourchettes de revenus sont disponibles aujourd'hui; ces dernières restant toutefois **trop larges** pour permettre une réelle analyse. Parallèlement, **aucune information quantitative** n'est communiquée au sujet des prix des **catégories de logements** constituant l'offre (haut standing, luxe, etc.) disponible sur le marché.
 - ▶ En vue de **quantifier cette inadéquation "offre / demande"** et d'y faire face, il est donc **impératif** de **croiser les fourchettes de revenus des ménages avec les produits offerts sur le marché.**

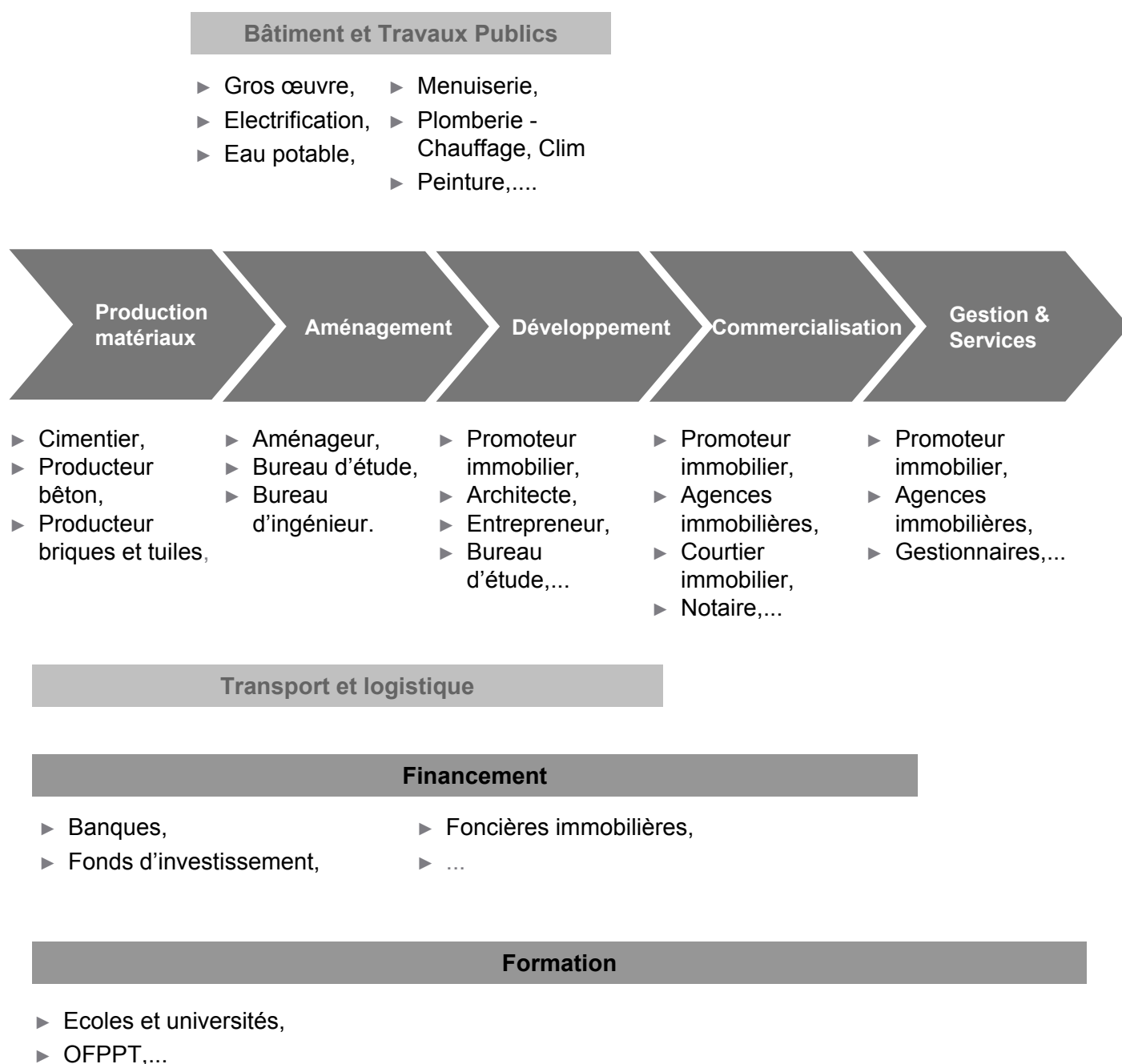


- ▶ Une **exploitation des logements vacants** existant :
 - ▶ Il paraît indispensable d'identifier la nature des logements vacants en termes de typologie, d'âge (etc.) pour mieux comprendre les raisons de leur vacance et pouvoir mettre à profit ce stock en logements pour les ménages demandeurs.
- ▶ Une action sur la **rénovation** qui pourrait contribuer à la valorisation des unités et anticiper la dégradation du parc existant:
 - ▶ Toutefois, **l'absence d'information au sujet de l'état des logements, de leur entretien, de la qualité de la construction rend impossible toute évaluation du besoin en rénovation.**
- ▶ Une structuration du segment du locatif, **qui pourrait apparaître comme une solution transitoire permettant de satisfaire une partie de la demande en logements** pour les ménages, ne pouvant pas **accéder à la propriété.**

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier

- ▶ L'immobilier résidentiel est une activité intégrée dans la filière de l'immobilier et reste assujettie à la performance de l'ensemble des maillons de la chaîne d'acteurs.



4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière : vue synoptique Zoom sur l'industrie, l'aménagement et le développement

	Industrie des matériaux	Travaux publics & Aménagement	Développement
Entreprises / opérateurs	700 entreprises (2007)	- BTP : 50.000 entreprises (5.000 entreprises structurées) - Environ 2.000 architectes exerçant dans le privé - Environ 600 bureaux d'études (160 agréés par la Fédération des bureaux de conseil et d'ingénierie)	- Construction : 3.350 entreprises structurées - Promotion : 1.500 entreprises (500 inscrits à la FNPI)
Production	20 milliards MAD (production) (2007)	50.985 lots habitat/ an (2006-2008) 1.114 lots industriels sur le marché	15,5 M . m² autorisés / an (2000-2007) 55.500 logements / an (part en auto-construction et informel)
Emplois	35.000 (2007)	- Plus de 905.000 emplois formels (2008) (Construction + services associés) 870.000	
Valeur ajoutée	8 milliards MAD de valeur ajoutée (2007) 17% de la valeur ajoutée de l'Industrie (2004)	BTP : 7% du PIB national (2007)	

Sources : Fédération National des bâtiments et travaux publics (FNBTP), Fédération des Matériaux de construction (FMC), Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), MHUAE, Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies (MCINT).

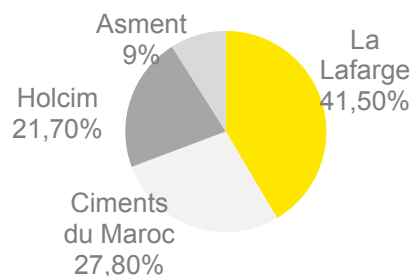
4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le secteur des matériaux de construction

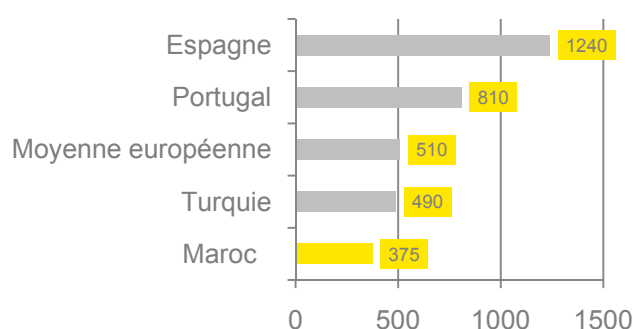
L'industrie du Ciment :

- ▶ La production de ciment atteint 13 millions de tonnes en 2007 avec une capacité de broyage de 16,2 tonnes. En 2015, il est prévu une capacité de broyage de 18,3 tonnes.
- ▶ 4 grandes cimenteries se partagent le marché national.
- ▶ La consommation nationale est de 375 kg/ an/ habitant en 2006. Elle reste relativement basse en comparaison à d'autres pays.
- ▶ Entre 2008 et 1998, les ventes ont doublé. Elles correspondent à environ 14 millions de tonnes en 2008.

Répartition du marché national du ciment entre les 4 cimenteries en 2007



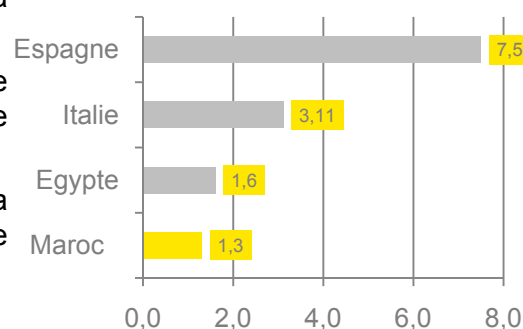
Consommation de ciment annuelle par habitant (en kg) en 2006



L'industrie de la céramique

- ▶ Au niveau national, huit grandes sociétés interviennent dans l'industrie de la céramique employant plus de 6.500 salariés en 2007. Plus de 5000 emplois concernent la branche des carreaux.
- ▶ La production nationale a enregistré une augmentation de plus 69% entre 1998 et 2006. Le Maroc arrive en tête avec le Vietnam en terme de croissance du secteur.
- ▶ La production mondiale est supérieure à la consommation de 10 % engendrant ainsi un climat de concurrence intense (2003).
- ▶ Concernant le carrelage :
 - ▶ La production nationale est de 60 millions de m² en 2007, soit 85% de la capacité de production¹.
 - ▶ Au niveau national, un habitant consomme à fin 2005 1,3 m² par an, contre 7,5 en Espagne.
 - ▶ A horizon 2012, cette industrie cible une consommation de 100 millions m² de carrelage.
 - ▶ La valeur de vente atteint les 2,1 milliards de MAD en 2006.
 - ▶ Cependant, les importations ont atteint 13 M de m² en 2005 (85% en provenance d'Espagne, 7% d'Italie et 6% de France).

Consommation en carreaux annuelle par habitant (en kg) à fin 2005



1. MHUAE, analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc, 2008.

Sources : Fédération National des bâtiments et travaux publics (FNBTP), Fédération des Matériaux de construction (FMC), Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), MHUAE, Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies (MCINT).

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le secteur des matériaux de construction

- ▶ Concernant le sanitaire :
 - ▶ En 2007, la production a atteint 4 millions de pièces sanitaires dont 1,5 millions pour le marché locale. La capacité de production nationale est de 5 millions de pièces (2007).¹
 - ▶ 62,5% de la production a été destiné à l'export (2007).¹ Elle représente 90% des exportations de la filière Matériaux de Construction en 2007.
 - ▶ Les ventes ont atteint les 800 millions de MAD en 2006 dont 300 millions à l'export.

<i>Un atout certain : une main d'œuvre bon marché ...</i>			<i>... mais un coût de production non compétitif</i>		
Coût horaire dans l'industrie de la céramique			Coût de production dans l'industrie de la céramique		
Salaire horaire moyen (MAD)	Maroc	Espagne	Carreau de céramique (MAD)	Maroc	Espagne
	17,32	70		42	30,7

Source : Urbifrance - missions économiques France 2002

L'industrie de l'acier

- ▶ L'industrie marocaine fabrique trois produits : les ronds lisses, les armatures à haute adhérence et les treillis soudés.
- ▶ La production est de 1,2 millions de tonnes de fer à béton en 2007. La consommation d'acier a enregistré une croissance de près de 70% entre 2002 et 2007, avec une augmentation du prix moyen annuel de 7,7% entre 2002 et 2006.
- ▶ L'industrie qui compte cinq opérateurs est dominée par la SONASID.

L'industrie du béton prêt à l'emploi

- ▶ La production de béton est de plus de 3,5 millions de m³ en 2007.
- ▶ Il est prévu une augmentation de la production de plus 14 % à l'horizon 2010, équivalent à 4 millions de m³.
- ▶ Il est à noter que le taux de pénétration sur le marché local est limité : 9%.¹

1. MHUAE, analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc, 2008.

Sources : Fédération National des bâtiments et travaux publics (FNBTP), Fédération des Matériaux de construction (FMC), Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), MHUAE, Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies (MCINT).

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier Le secteur des matériaux de construction

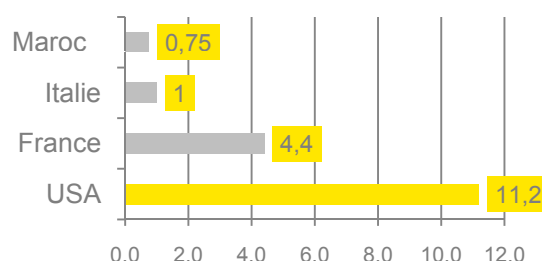
Marbre et pierre dimensionnelles

- ▶ La production annuelle est de 2 millions de m², correspondant à 50% de la capacité nominale. En effet, la capacité de transformation annuelle des tranches et carreaux atteint les 4 millions de m² (données 2007).
- ▶ Cette industrie englobe une centaine d'opérateurs en majorité de petite taille qui interviennent au niveau de l'extraction, de l'importation, de la finition, de la pose et de la commercialisation. Le chiffre d'affaires est de un milliard de MAD (données 2007).
- ▶ La production du marbre est soumise à une concurrence mondiale importante. Le Maroc participe avec seulement 0,38% ¹ dans la production mondiale en marbre. La Chine vient en tête des pays producteurs suivie de l'Italie. L'Egypte occupe le cinquième rang.
- ▶ Les importations restent importantes : 275.000 tonnes contre une production nationale de 150.000 tonnes avec 55.000 tonnes destinés à l'exportation. ¹

Plâtre

- ▶ La production est de plus de 350.000 tonnes correspondant à la demande en 2007. Entre 2002 et 2006, elle a connu une croissance annuelle moyenne de plus 7,2%.
- ▶ La consommation nationale annuelle par habitant ramenée aux m² de cloisons et plafonds est de 0,75 m² contre 11,2 aux Etats-Unis, 4,4 en France et 1 m² en Italie.

Consommation annuelle de plâtre par habitant (en m² ramené aux m² de cloisons et plafonds)



1. MHUAE, analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc, 2008.

Sources : Fédération National des bâtiments et travaux publics (FNBTP), Fédération des Matériaux de construction (FMC), Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), MHUAE, Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies (MCINT).

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le secteur des matériaux de construction



Enjeux majeurs
► Constance des approvisionnements (matières premières)
► Consolidation des entreprises locales (petits fabricants, etc.)
► Innovation et développement de nouveaux produits
► Optimisation de la consommation d'énergie
► Modernisation des unités de production traditionnelles

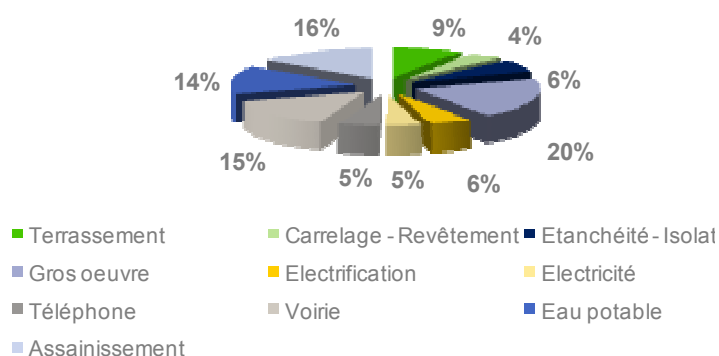
Sources : Fédération National des bâtiments et travaux publics (FNBTP), Fédération des Matériaux de construction (FMC), Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), MHUAE, Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies (MCINT).

4. REVUE DU MARCHÉ

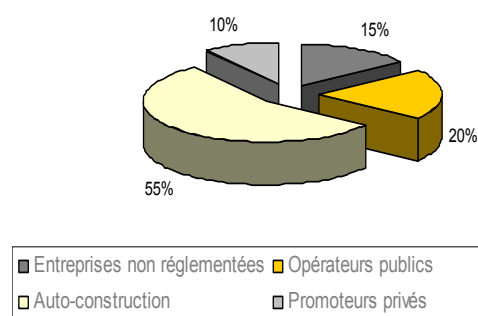
4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le secteur BTP

- ▶ Les entreprises du BTP ¹ regroupent plus de 50.000 opérateurs dont :
 - ▶ Près de **5.000 entreprises structurées et organisées** (une quasi-totalité de PME) dont 2/3 dans le bâtiments et 1/3 dans les travaux publics.
 - ▶ Plus de **40.000 entreprises informelles** (une majorité de TPE), opérant essentiellement dans l'immobilier résidentiel.
- ▶ Ce secteur nécessite une **forte main d'œuvre** : **plus de 950.000 emplois** sont recensés,
- ▶ Les opérateurs sont **concentrés** essentiellement à Casablanca (22%), Rabat-Salé (17%) et Meknès-Tafilalet (11,4%),
- ▶ La majorité des entreprises réalisent un chiffre d'affaire **inférieur à 10 M MAD**,

Répartition des entreprises du BTP par activité



Répartition de la construction de logements (sur 100 000 logements)



- ▶ L'évolution du secteur est portée notamment par l'évolution des marchés du bâtiment et travaux publics :
 - ▶ Les entreprises de "Travaux Publics" sont **les plus structurées** et ont connu la croissance **la plus forte** au cours de ces dernières années,
 - ▶ Les entreprises de "Bâtiments" ont connu, quant à elles, une croissance **favorable** et se sont diversifiées dans les travaux publics,
 - ▶ Un **début de structuration et qualification / classification** des entreprises (1.323) selon une liste de 24 secteurs établie par le MHUAE peut être observé,
 - ▶ Les entreprises hors entreprises de "gris" (Gros œuvres, étanchéité, revêtement...) sont **faiblement intégrées**.

- La part de l'informel est prépondérante,
- Les entreprises de petite taille et non structurées sont nombreuses,
- Nécessité de programmes de formation et de mise à niveau des compétences à destination des ouvriers.

1. Secteur tel que défini par la mission économique MINEFI
2. Chiffres de 2003.

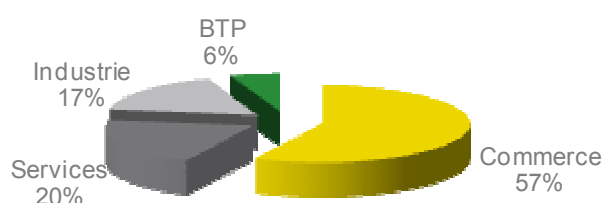
Sources :
MHUAE, tableau de bord du secteur, 2008,
FNBTP,
Bank Al-Maghrib, Enquête de conjoncture,
Missions économiques du Ministère Français de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Focus sur l'informel dans le secteur du BTP

- ▶ Le secteur du BTP apparaît comme étant le **moins représenté** en termes d'unités de production informelles (UPI) en 2007 concentrant seulement **5% de leur nombre total**.
- ▶ Ses emplois informels, quant à eux, contribuent à hauteur de **6%** aux emplois informels totaux.
- ▶ Son poids a diminué entre 2000 et 2007. Ceci peut être illustré comme suit :
 - ▶ En 2007, les emplois informels du secteur constituent près de **17%** des emplois totaux du secteur alors qu'ils atteignaient près de 25% en 1999 / 2000.
 - ▶ Entre 1999 / 2000 et 2007, les emplois formels ont progressé **de plus de 50%** contre seulement **8%** pour les emplois informels.
- ▶ Toutefois, la branche informelle du secteur du BTP se révèle être de plus en plus structurée :
 - ▶ En 2007, le nombre d'UPI du secteur **disposant de patente** est en hausse : **6%** du nombre global d'UPI contre 3,5% en 1999 alors que l'ensemble des autres secteurs voient cette part diminuer.
 - ▶ Elle concentre également le **plus grand nombre de salariés** (en comparaison avec les autres secteurs) : en effet, **33%** des personnes dans les UPI (BTP) ont ce statut.

Effectif et répartition sectorielle des UPI en 2007



Sources :

HCP, Enquête nationale sur le secteur informel 2007 (Principaux résultats).

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4 Organisation de la filière de l'immobilier : Structuration du secteur BTP

- ▶ **Les secteurs du bâtiment et de l'immobilier résidentiel qui se caractérisent par :**
 - ▶ Une forte présence de l'informel¹,
 - ▶ Très peu d'investissements sont réalisés en raison d'un manque de visibilité sur l'évolution du secteur,
 - ▶ Les acquéreurs sont très peu protégés et bénéficient de peu de lois en leur faveur,
 - ▶ La concurrence est "sauvage" (casse des prix et fragilité des petits fournisseurs),
 - ▶ Un retard est accusé en termes de sécurité des chantiers, qualité et normalisation des constructions,
 - ▶ Les marchés publics nécessitent une meilleure structuration en termes de délais et d'intervenants (obligation d'avoir à minima sur un chantier un architecte, un bureau d'étude et un bureau de contrôle réglementé),
 - ▶ Le secteur est caractérisé par une forte auto-construction et fait souvent appel à la sous-traitance de petites entreprises non réglementées.

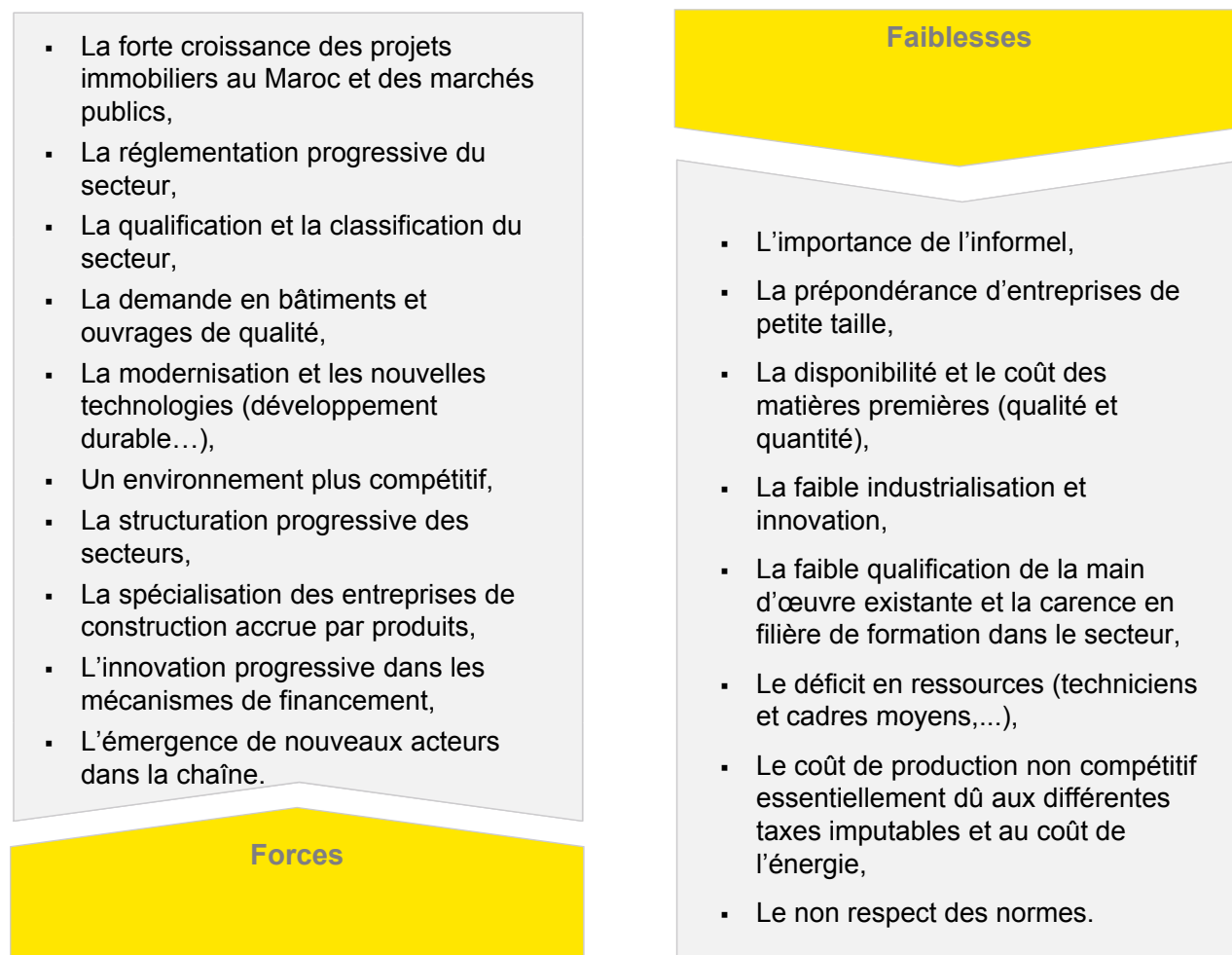
- ▶ Principales faiblesses du secteur bâtiment concernent :
 - ▶ La multiplicité d'acteurs non structurés,
 - ▶ L'absence de standardisation et la faible industrialisation,
 - ▶ Le déficit de main d'œuvre qualifiée :
 - ▶ Les besoins actuels en ressources humaines sont estimés à : 27.000 / an,
 - ▶ Les ressources formées par l'OFPPT en 2008 - 2009 s'élèvent à 23.000 personnes,
 - ▶ L'insuffisance de normes et réglementations,
 - ▶ La faiblesse de l'innovation.

1. A noter que selon la FNBTP, la construction informelle représente 80% de la production de logements.

Sources : Entretiens avec la FNBTP et la FNPI.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Forces et faiblesses du secteur BTP



Enjeux majeures
► Structuration des entreprises et consolidation des entreprises de petite taille,
► Respect des normes de sécurité et de construction,
► Ressources humaines qualifiées et disponibles,
► Industrialisation et innovation,
► Constance des approvisionnements.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Panorama des principaux opérateurs de l'aménagement et du développement

Aménageurs

Aménageurs	Immobilier Résidentiel	Immobilier Touristique	Immobilier Entreprise
 Al Omrane			
 Med Z			
 Grp Addoha			
 Onapar			

Développeurs

Développeurs	Social	Economique	Moyen standing	Haut standing	Immobilier Touristique	Immobilier Entreprise
 Al Omrane						
 Grp Addoha						
 Chaabi						
 Onapar						
 CGI						
 Jamaï						
 Palmeraie Développement						
 G. Fadesa 1 Maroc						
 CMKD						
 Mixta Africa						
 Alliances						

- Faible spécialisation des opérateurs : le positionnement large et instable des opérateurs peut s'expliquer par l'absence de visibilité sur l'ensemble du secteur.

1. Fadesa Maroc : filiale à 50% d'Addoha

Sources : Entreprises, entretiens, sites internet

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Les opérateurs de l'aménagement et du développement

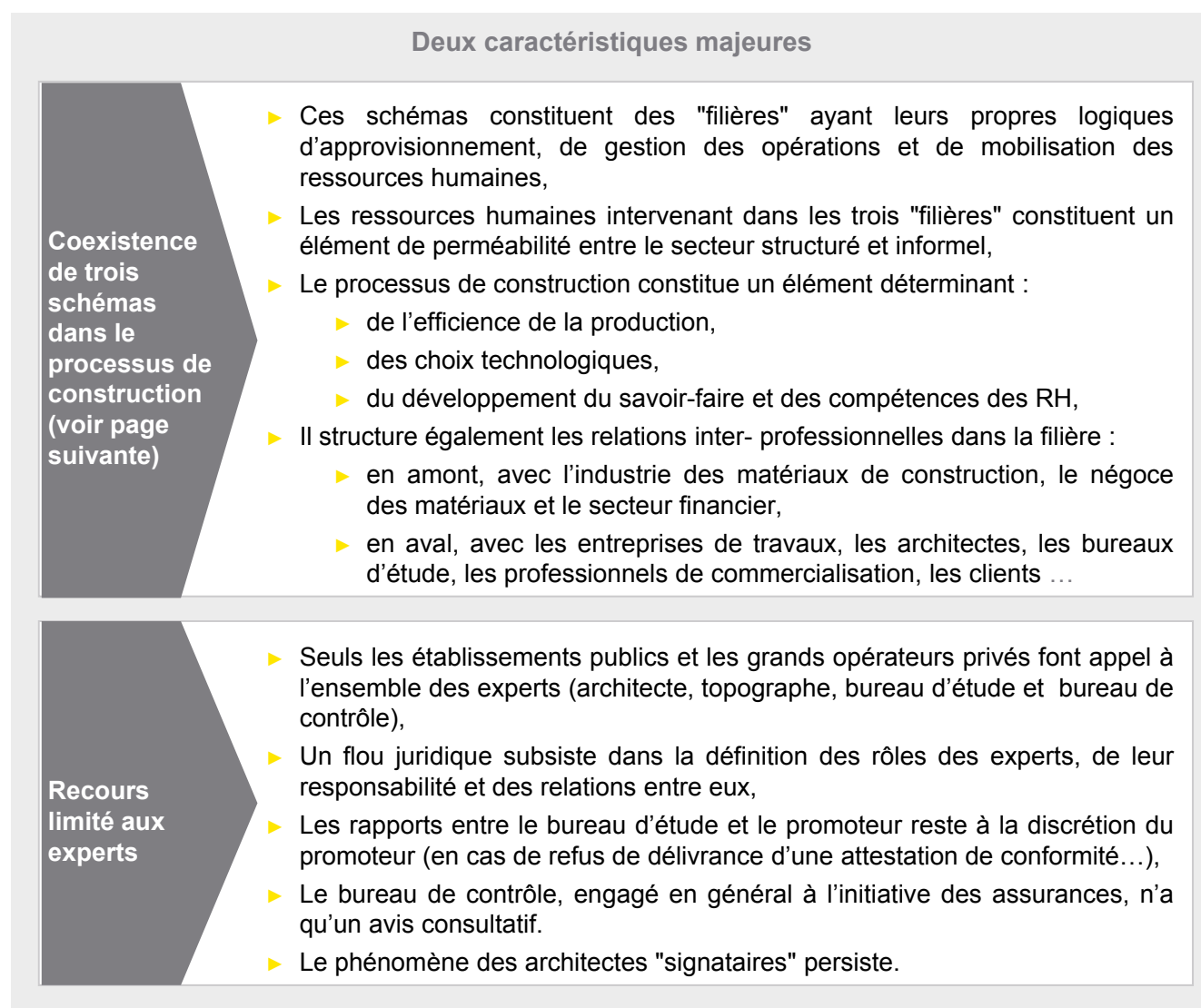
- ▶ Des opérateurs historiques qui ont dû revoir leur positionnement et leur mode d'intervention selon les conjonctures et opportunités :
 - ▶ Aménagement et / ou développement,
 - ▶ Elargissement des segments d'intervention ou abandon de segments historiques,
- ▶ Concentration des professionnels d'aménagement,
- ▶ Entrée de nouveaux opérateurs :
 - ▶ Des opérateurs internationaux spécialisés dans l'immobilier touristique (Kerzner, Orascom),
 - ▶ Des "investisseurs" adossés généralement à des fonds d'investissement (Gulf Finance House, Al Qudra, Qatari Diar....) et ou eux mêmes fonds d'investissement (Maghreb Siah Found),
- ▶ Le lancement de programmes nationaux a permis l'émergence et l'essor d'opérateurs nationaux ainsi que l'attrait d'opérateurs internationaux (logements sociaux, vision Tourisme 2010)
- ▶ Une volonté d'intégration verticale pouvant augmenter les risques chez les opérateurs. :
 - ▶ Industrie : cimenterie, canaux d'assainissement et d'AEP, aciérie, céramique, béton préfabriqué,
 - ▶ Construction et travaux publics,
 - ▶ Services : maîtrise d'ouvrage déléguée, gestion, commercialisation, transport du béton prêt à l'emploi,

Situation pouvant s'expliquer par l'absence d'inter-professionnalisation (recherche de maîtrise de l'approvisionnement ...),

- ▶ Nombre important de petits promoteurs et de promoteurs "opportunistes" du fait de l'attractivité du secteur,
- ▶ Prédominance de l'auto-construction et perte d'opportunité pour la promotion structurée,
- ▶ De rares exportations du savoir faire des promoteurs marocains.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le processus de construction



Dans ce contexte, il paraît nécessaire d'intégrer une stratégie d'amélioration du processus de construction dans les politiques publiques .

Les effets attendus portent sur :

- ▶ l'amélioration de l'efficacité de la production,
- ▶ l'amélioration de la qualité du produit logement et la sécurisation du bien immobilier,
- ▶ un effet d'entraînement sur l'industrie nationale des matériaux de construction,
- ▶ une reconquête progressive du secteur informel,
- ▶ un développement et une diversification des services et métiers : assurance, commercialisation ...

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Le processus de construction

Coexistence de trois schémas

	Schéma "Entreprise "	Schéma "Promotion"	Schéma "Auto-Promotion"
Maître d'ouvrage	Promoteur public ou privé	Promoteur privé	Particulier
Responsable du processus de construction	- Entreprise : - Contrôle, - Coordination de l'approvisionnement des matériaux,	- Promoteur : - Direction du processus de production, - Choix et achat des matériaux, - Coordination de l'intervention des tâcherons, - Possession du matériel (coffrage, pelle, brouette ...).	- Le particulier : - Coordination des intervenants, - Choix des matériaux, - Recours exclusif au tâcheronnat, - Possibilité de réalisation de la construction directement par le particulier.
Caractéristiques	- Recours aux producteurs et négociants structurés, - Ressources humaines de l'entreprise : - Noyau dur de salariés qualifiés, - Effectif changeant recruté en fonction des chantiers en cours, - Petites équipes : maâlem avec un ou deux ouvriers.	- Recours aux producteurs et négociants structurés, - Recrutement d'équipe de construction d'équipes(un maâlem et des ouvriers) indépendantes spécialisées par tâches - Cible principale : Marché privé.	- Recours exclusif au tâcheronnat, - Mode d'organisation du travail similaire quelque soit le standing du logement : - Tâcherons autonomes non encadrés par une entreprise ou un promoteur (matériel appartenant aux tâcherons ou de location).
	- Schéma usuel caractérisé au Maroc par une responsabilisation poussée de l'entreprise, - Forte articulation avec les secteurs structurés des matériaux de construction et du BTP, - Faible stabilité des RH permettant une perméabilité importante avec le secteur informel.	Economie réalisée au niveau de la main-d'œuvre et de l'achat des matériaux (absence de marge d'entreprise).	- Compétitif grâce au : - Recours systématique dans les logements de bas standing à l'informel pour la production des matériaux et la construction, - Contrôle de l'achat des matériaux et du déroulement du chantier par le particulier en fonction de ses disponibilités financières.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Enjeux d'inter-professionnalisation

- ▶ L'intégration de la chaîne de valeur et la promotion de l'inter-professionnalisation suppose :
 - ▶ Des réponses industrielles à apporter aux besoins nationaux spécifiques en matière de construction :
 - ▶ Maîtrise des coûts de production des logements sociaux et à faible valeur immobilière,
 - ▶ Prise en compte de la préoccupation de développement durable
 - ▶ Opportunité de développement d'un parc industriel intégré dédié aux matériaux de construction et rassemblant les activités de production industrielle, de Recherche & Développement ainsi qu'une plateforme de mise en réseau des acteurs (système d'observation, labellisation, veille technologique, transfert d'expertise internationale ...),
 - ▶ Une organisation et professionnalisation de la distribution et du négoce des matériaux de construction pour stabiliser l'approvisionnement et assurer la traçabilité et la qualité des matériaux,
 - ▶ Une action d'amélioration et d'encadrement réglementaire du processus de construction pour une meilleure efficacité de la production du secteur, via notamment :
 - ▶ La définition des rôles et des responsabilités des intervenants : promoteurs, entreprises, bureaux d'études et de contrôle ...,
 - ▶ La réglementation des relations entre ces intervenants,
 - ▶ L'organisation des circuits de distribution et de négoce des matériaux de construction, de la logistique d'approvisionnement ...,
 - ▶ Une dynamisation de l'innovation sur l'ensemble de la chaîne d'acteurs via des opérations pilotes visant à favoriser la reproductibilité, la compétitivité et la performance dans la construction :
 - ▶ Thématique des opérations : concepts et produits nouveaux, efficacité énergétique, optimisation des coûts de production, encadrement de l'auto-construction, introduction des matériaux locaux ...
 - ▶ Animation au niveau régional et local de réseaux de partage d'expériences et développement de partenariats à toutes les échelles de la chaîne d'acteurs,
- ▶ Des actions d'agrégation des acteurs autour des opérateurs majeurs de la filière.

4. REVUE DU MARCHÉ

4.4. Organisation de la filière de l'immobilier : Principaux enjeux



Section 3

Synthèse et recommandations -Du diagnostic à la construction de la stratégie-

1. Récapitulatif des principaux constats
2. Objectifs de la vision stratégique

1. Récapitulatif des principaux constats

Les principaux constats relatifs au secteur en matière d'urbanisme et foncier, des systèmes d'aides publiques, de logement social, de performance du secteur, de l'offre et de la demande. Ces principaux constats sont synthétisés ci-après.

- ▶ En matière **d'urbanisme et de foncier**, les constats majeurs identifiés lors de la phase 1 de cette étude sont les suivants :
 1. **La nécessité d'une réforme du système de planification et de gestion urbaine** est un **constat partagé** par l'ensemble des acteurs publics et privés du secteur. Cette réforme portée actuellement par le projet de code de l'urbanisme se propose de dépasser des dysfonctionnements qui sont autant de contraintes pour le secteur de l'immobilier :
 - ▶ Complexité et lenteur des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et des circuits d'octroi des autorisations,
 - ▶ Faiblesse des outils d'urbanisme opérationnel,
 - ▶ Faiblesse des ressources et outils spécifiques de financement de l'Etat et des collectivités locales,
 - ▶ Multiplicité des acteurs et chevauchement de leurs attributions des acteurs et faible implication des collectivités locales,
 2. **En matière d'urbanisme, l'Etat a envisagé son rôle prioritairement d'un point de vue législatif** : Démarche qui s'est avérée être trop lourde avec des projets de lois non aboutis.
 3. **L'absence de stratégies urbaines se fait ressentir au niveau des territoires (à l'exception des villes de Settat et d'El Jadida qui disposent de stratégies de développement urbain), et ce malgré l'important effort de couverture en documents d'urbanisme.** Stratégie urbaine dans le sens d'une vision partagée du développement urbain permettant une convergence des orientations économiques et des politiques sectorielles et s'appuyant sur des outils et des moyens identifiés. Stratégies à même de construire des cadres de référence fédérateurs pour les actions des pouvoirs publics et des opérateurs privés.
 4. **La lourdeur des procédures de transfert de la propriété** est également mise en cause par les professionnels et confirmée par le classement "Doing Business".
 5. En matière de foncier, le secteur immobilier fait face à la **complexité des régimes juridiques** et à la **multiplicité des statuts fonciers**. Cette diversité de statuts fonciers implique une **diversité de gestionnaires, d'intervenants institutionnels et de modalités de mobilisation du foncier**.

1. Récapitulatif des principaux constats

- ▶ En matière **de systèmes d'aides publiques**, les constats majeurs identifiés lors de la phase 1 de cette étude sont les suivants :
 1. Une connaissance insuffisante du fonctionnement du marché national et des marchés locaux de l'habitat,
 2. Des réponses insuffisamment diversifiées pour accompagner les trajectoires résidentielles et rendre plus efficaces le système d'aide et de financement:
 - a. Un secteur locatif aux potentialités sous estimées dans le dispositif d'aide,
 - b. Une Offre de financement insuffisamment diversifiée et adaptée à la solvabilité des ménages les plus modestes pour le développement du logement social en accession,
 - c. la faiblesse du système d'épargne proposé aux ménages en amont des crédits immobiliers.
 3. Une synergie insuffisante des outils de financement, des aides directes et aides fiscales.

- ▶ En matière **de logement social**, les principaux constats identifiés sont les suivants :
 1. Une politique axée sur la maîtrise du coût d'investissement et l'accès à la propriété,
 2. Des phénomènes de glissement au niveau de la demande et de l'offre,
 3. Une absence d'opérateurs spécialisés et émergence récente d'opérateurs diversifiés.

1. Récapitulatif des principaux constats

- ▶ En matière **de performance du secteur sur la dernière décennie**, les constats majeurs identifiés lors de la phase 1 de cette étude sont les suivants :
 1. Une croissance soutenue ayant contribué de façon continue à la performance économique globale du pays.
 2. Malgré une croissance des logements urbains autorisés, la performance opérationnelle reste difficilement évaluée du fait :
 - ▶ du non respect systématique de la procédure d'autorisation,
 - ▶ du poids de l'informel,
 - ▶ de la non-conformité des nomenclatures entre immobilier, bâtiment, construction, promotion, services.
 3. Insuffisance des normes, réglementation et leur mise en application dans le secteur de la construction,
 4. Initiation par le MHUAE de plusieurs projets en vue de favoriser le contrôle et la réglementation du secteur.
 5. L'immobilier est un secteur attractif aux investissements étrangers mais gagnerait davantage à rendre le climat de l'investissement encore plus attrayant,
 6. La marge de croissance du financement bancaire dans le secteur reste importante,
 7. Plusieurs nouveaux modes de financement ont fait leur entrée sur le marché marocain mais nécessitent encore un effort de développement et restent insuffisamment exploités : titrisation, produits islamiques, épargne logement, fonds d'investissement, introduction en bourse.

1. Récapitulatif des principaux constats

- ▶ Concernant **l'analyse de l'offre**, les constats majeurs identifiés lors de la phase 1 de cette étude sont les suivants :
 1. Une offre **très fréquemment** réalisée par **auto-construction** qui gagnerait à être régulée et encadrée :
 - ▶ Près de la moitié des logements achevés en 2009 ont été produits par auto-construction,
 - ▶ L'auto-construction est fortement encouragée par la **mise en vente de lots, la hausse des coûts de construction et le faible recours à l'endettement bancaire**.
 - ▶ **A ce titre, les opérateurs publics** ont aménagé en moyenne **plus de 4 fois** plus de lots que les opérateurs privés (2006 - 2009),
 2. Une **stagnation du ratio propriétaires / locataires** malgré un coût d'accès à la propriété élevé :
 - ▶ Sur la période 1999 - 2008, la part moyenne des **ménages urbains propriétaires est de l'ordre de 64%** contre 26% de locataires.
 3. **Un marché du locatif non structuré et non porté par les politiques publiques** :
 - ▶ La part du locatif dans les logements urbains occupés est estimée à **moins de 30%**,
 - ▶ Il est porté essentiellement par des **particuliers**,
 - ▶ Il est souvent informel et insuffisamment sécurisé (économiquement et juridiquement)
 4. Une **hausse du prix moyen de construction** ayant touché particulièrement les **maisons marocaines (14,08%)** et les **appartements (9,40%) sur la période 2005 - 2007**,
 5. Un **volume d'unités vacantes** (hors résidences secondaires et unités en cours de constructions) estimé à **5 fois le nombre de logements autorisés durant l'année 2004**.

1. Récapitulatif des principaux constats

- ▶ Concernant l'**analyse de la demande**, les constats majeurs identifiés lors de la phase 1 de cette étude sont les suivants :
 1. Une dynamique sociale qui reflète à la fois une population jeune, au pouvoir d'achat en hausse et qui connaît une amélioration progressive de ses conditions d'habitat / cadre de vie. Toutefois, cette dynamique gagnerait à être évaluée de manière plus précise sur la base de la trajectoire résidentielle des ménages, afin de permettre une corrélation entre la demande et l'offre sur le marché.
 2. Une résorption du déficit en logements et en équipements cumulés, incluant bidonvilles sommaires, habitats vétustes, habitats insalubres (...) représentant l'action prioritaire du Ministère et caractérisée par une résorption plus rapide de la part du déficit en équipements par rapport à celle du déficit en logements, beaucoup plus difficile à contrôler.
 3. Un besoin en rénovation du parc vieillissant occupé et des quartiers non évalué en raison de l'absence d'information concernant l'état du parc (hors âge des unités).
 4. En l'absence de données sur la répartition des ménages par fourchette de revenus, il est difficile d'évaluer l'adéquation du stock de logements urbains (hors résidences secondaires et unités en cours de construction) par rapport au besoin de la population, en termes de taille, typologie, budget.

1. Récapitulatif des principaux constats

Forces et faiblesses du secteur

La phase 1 de l'étude relative à l'affinement de l'évaluation du secteur immobilier résidentiel durant la dernière décennie a permis, suite à l'identification des principaux constats, de mettre en avant les principales forces et faiblesses du secteur.

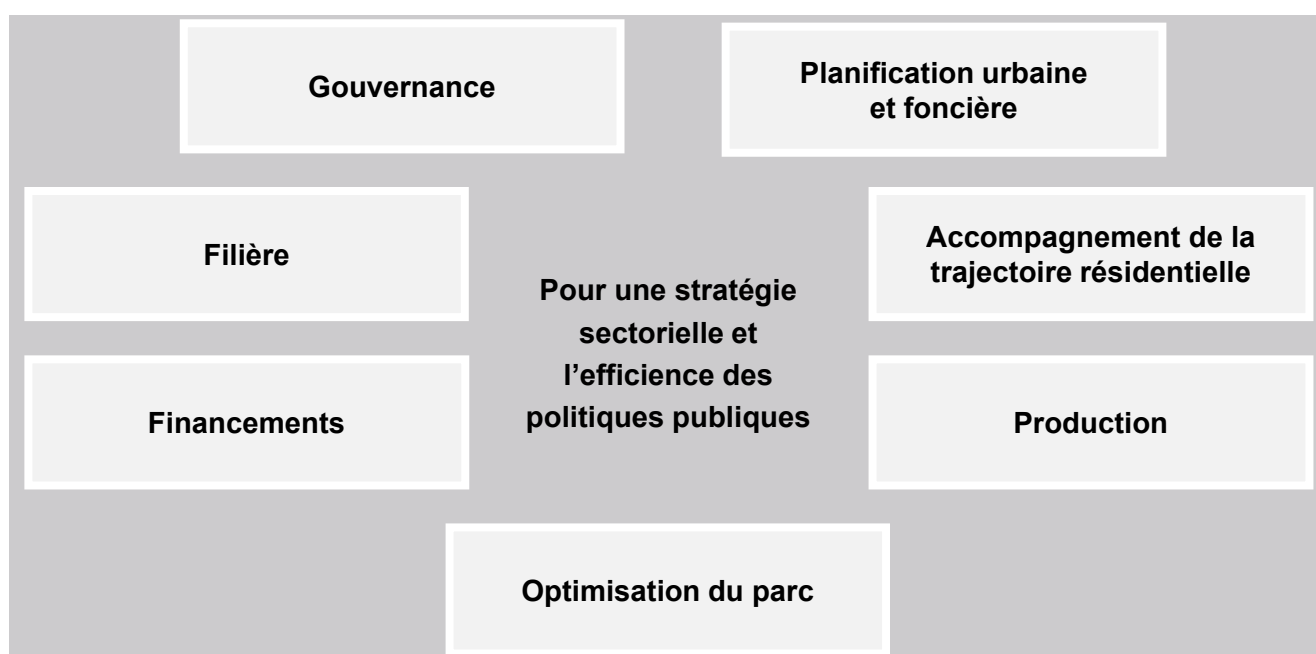
- ▶ Les principales forces du secteur identifiées dans la phase du diagnostic se déclinent comme suit :
 - ▶ L'existence de politiques publiques ciblées qui ont un impact fort sur le secteur,
 - ▶ La réelle capacité d'entraînement qu'exerce le secteur sur l'économie nationale,
 - ▶ Le secteur favorise l'émergence d'opérateurs nationaux de taille qui jouent un rôle important dans son développement,
 - ▶ La professionnalisation entamée des acteurs,
 - ▶ Le secteur permet d'offrir également de réelles opportunités de marché.

- ▶ La phase 1 a permis également de mettre l'accent sur les principales faiblesses dont souffre le secteur, à savoir :
 - ▶ Un **déficit des outils d'observation** et de connaissance des dynamiques du secteur en termes de marché et des besoins,
 - ▶ Un marché déficient ne fonctionnant pas sur la valorisation économique du patrimoine immobilier. Situation engendrant une **perte d'efficience** des réponses construites sur la seule production de l'offre neuve,
 - ▶ Un manque de transparence du secteur,
 - ▶ Des actions publiques partielles et concentrées principalement sur l'offre et sur un nombre limité de segments,
 - ▶ Un déficit de gouvernance territorialisée pour articuler urbanisme, production foncière et politiques d'habitat,
 - ▶ Des outils de financement insuffisamment diversifiés pour répondre à la diversité des besoins et accompagner les trajectoires résidentielles des ménages malgré la maturité du secteur bancaire.

1. Récapitulatif des principaux constats

7 axes d'intervention majeurs

- L'articulation du diagnostic et des leviers d'action identifiés a permis d'identifier sept axes d'intervention majeurs pour la construction de la stratégie du secteur immobilier résidentiel. Ces axes sont résumés comme suit :



1. Récapitulatif des principaux constats

7 axes d'intervention majeurs

- ▶ **Le premier axe** d'intervention concerne le volet « **Gouvernance** », en raison des faiblesses qui ont été identifiées et que sont :
 - ▶ un manque de clarté dans les périmètres d'actions des acteurs et les différents intervenants du secteur (autorités centrales / locales, opérateurs publics / privés...);
 - ▶ un rôle d'animation de l'Etat pouvant être amélioré : régulation, impulsion de l'innovation, planification, partenariats...;
 - ▶ une faiblesse du rôle des territoires en termes de vision et de mise en œuvre;
 - ▶ une faiblesse des mécanismes partagés de l'observation du secteur et d'évaluation des politiques publiques.

- ▶ **Le second axe** concerne « **La trajectoire résidentielle des ménages** », qui représente un élément clé pour la réelle connaissance de la demande. Sa méconnaissance fait que le secteur est caractérisé aujourd'hui par :
 - ▶ une **vision actuelle plutôt statique**, partielle et non dynamique des besoins des ménages ;
 - ▶ une **absence de prospectives** concernant l'évolution des ménages en terme de revenus, de taille, de niveau de vie,... ;
 - ▶ un **manque de synergie entre les politiques de développement économique et l'habitat** ;
 - ▶ un **manque de diversification** des produits.

- ▶ **Le troisième axe** d'intervention est relatif aux « **Financements** ». Ce volet reste aujourd'hui insuffisamment développé dans la mesure où il est caractérisé par :
 - ▶ **des outils de financement peu incitatifs** ne répondant pas à la diversité des besoins et accompagnant faiblement l'évolution des trajectoires de vie des ménages;
 - ▶ **des aides publiques peu diversifiées et orientées** exclusivement vers **l'accès à la propriété** :
 - ▶ Faible réponse à la diversité des besoins,
 - ▶ Faible accompagnement de l'évolution de vie des ménages
 - ▶ **une faible synergie entre les incitations et les produits bancaires**,
 - ▶ **un faible niveau d'investissements directs étrangers (IDE)** dans le secteur,
 - ▶ **peu de fonds d'investissement spécialisés** dans le secteur.

1. Récapitulatif des principaux constats

7 axes d'intervention majeurs

- ▶ **Le quatrième axe** d'intervention concerne la «**Planification foncière et urbaine**». Suite au diagnostic réalisé, ce volet souffre aujourd'hui :
 - ▶ d'une articulation insuffisante des outils de planification urbaine avec les outils des politiques de l'Habitat.
 - ▶ d'une offre foncière utilisable insuffisante ;
 - ▶ d'un urbanisme opérationnel peu outillé.
- ▶ Parmi les autres axes d'intervention identifiés, la «**Production**» qui nécessite une attention particulière notamment concernant l'auto-construction, la qualité, l'informel,... L'analyse de ce volet a permis de mettre l'accent sur les tendances suivantes :
 - ▶ une **part importante de la capacité de production émanant de l'auto-construction**,
 - ▶ une **auto-construction** qui souffre d'une **absence d'encadrement**,
 - ▶ un **poids du « non autorisé » et de l'informel** significatif dans la construction du logement;
 - ▶ une **faiblesse des conditions d'amélioration de la qualité** : faibles normalisation et réglementation, normes existantes non coercitives.
- ▶ **L'optimisation du parc vacant** représente **un des axes d'intervention majeurs** qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la réponse aux besoins des ménages. Le parc vacant :
 - ▶ est aujourd'hui très important et dont les caractéristiques sont peu connues: localisation, état, raison.... ;
 - ▶ souffre d'un manque de visibilité sur le parc ancien : état, localisation, typologie....;
 - ▶ est caractérisé par un marché du locatif non structuré, porté essentiellement par des particuliers, souvent informel et insuffisamment sécurisé (économiquement et juridiquement).
- ▶ Le **dernier axe** d'intervention concerne la «**Filière**» qui se caractérise par :
 - ▶ un **déficit d'organisation** et de chainons manquants : professionnels du locatif et de la rénovation...,
 - ▶ un **grand nombre d'entreprises de petite taille, non structurées avec une forte concentration dans les grandes agglomérations**,
 - ▶ une **absence de dispositifs logistiques** induisant des **coûts élevés des matériaux de construction**,
 - ▶ un **flou du régime de responsabilité** entre les différents intervenants de la filière pour la **sécurisation des relations «investisseur / acquéreur »**.

2. Objectifs de la vision stratégique

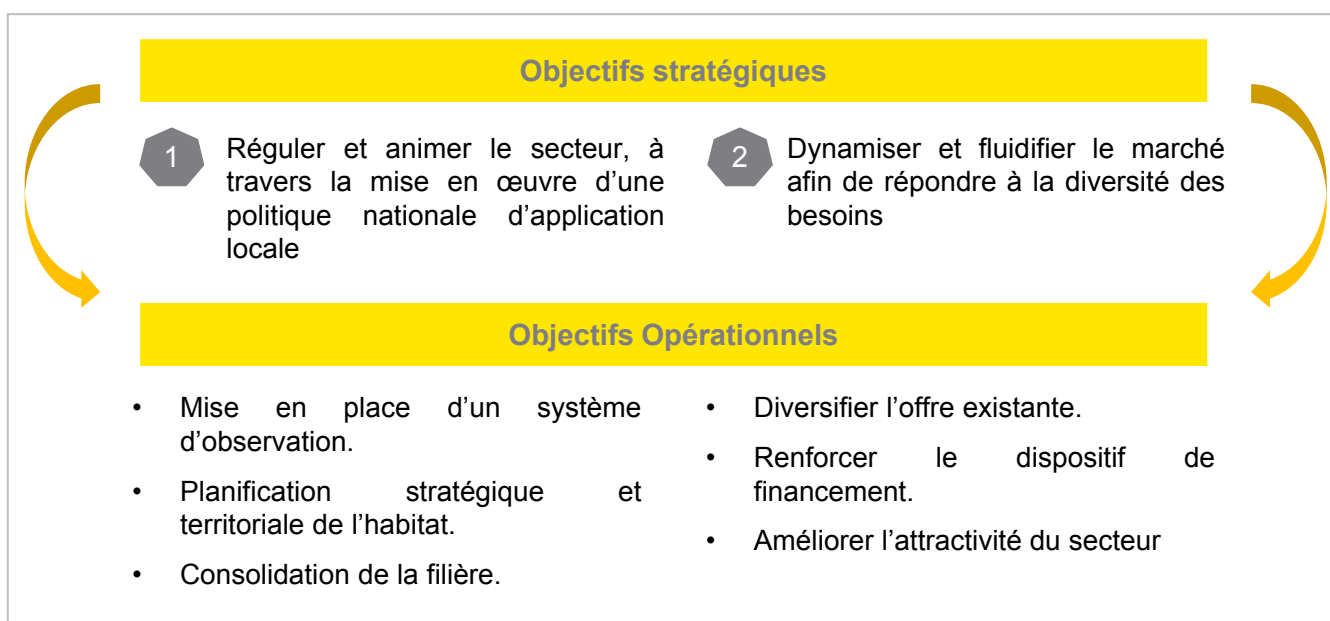
Une vision à construire selon 2 objectifs

- ▶ Suite aux constats relatifs à l'affinement de l'évaluation du secteur immobilier résidentiel sur la dernière décennie, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du l'Espace s'est fixé deux objectifs stratégiques, lesquels ont été déclinés en objectifs opérationnels.
- ▶ **Le premier objectif stratégique** consiste en la **régulation et l'animation du secteur, à travers la mise en œuvre d'une politique nationale d'application locale**. Cet objectif a été décliné en 3 objectifs opérationnels que sont :
 - ▶ **La mise en place d'un système d'observation** du secteur qui permettra d'améliorer la transparence du secteur en vue de faciliter le pilotage stratégique, et de donner une meilleure visibilité aux acteurs pour pouvoir développer le partenariat,
 - ▶ **La planification stratégique territoriale de l'habitat** à travers :
 - La fédération des acteurs nationaux et locaux autour de la mise en œuvre de la politique d'habitat,
 - La mise en cohérence des outils d'urbanisme opérationnel et de l'action foncière,
 - L'optimisation de la valorisation foncière.
 - ▶ **La consolidation de la filière** à travers :
 - Le renforcement du dispositif de contrôle et de la qualité de la production,
 - Le soutien de l'industrialisation et de l'innovation.

2. Objectifs de la vision stratégique

Une vision à construire selon 2 objectifs

- ▶ **Le second objectif stratégique** fixé vise à **dynamiser et fluidifier le marché afin de répondre à la diversité des besoins**. Cet objectif a été également décliné en 3 objectifs opérationnels qui consistent à :
 - ▶ **Diversifier l'offre existante** à travers :
 - La segmentation de l'offre en prenant en compte la trajectoire résidentielle des ménages : jeunes, ménages en mobilité économique,...
 - La réintégration sur le marché d'une partie du parc vacant prêt à l'emploi,
 - L'intégration du locatif dans le processus d'accès au logement, en particulier le social,
 - L'accompagnement de l'auto-construction,
 - L'anticipation sur la dégradation du parc.
 - ▶ **Renforcer les dispositifs de financements** en :
 - Diversifiant les financements dans le but d'accompagner le développement de l'offre ainsi que les trajectoires de vie des ménages,
 - Développant un produit d'épargne logement.
 - ▶ **Améliorer l'attractivité** du secteur en :
 - Facilitant les procédures administratives (e-urbanisme, guichet unique,...),
 - Mettant en place des mesures financières fiscales incitatives.



Section 4

ÉLÉMENTS PROSPECTIFS POUR LE SECTEUR IMMOBILIER À L'HORIZON 2020

1. **Segmentation de la demande**
2. **Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020**

1. Segmentation de la demande

Principes de segmentation

La segmentation de la demande passe par une connaissance de la trajectoire résidentielle des ménages

- ▶ Afin de construire des politiques publiques adéquates en matière d'habitat, il est nécessaire de disposer d'une **bonne connaissance de la demande, une connaissance tournée vers « L'opérationnel » à savoir la trajectoire résidentielle des ménages.**

- ▶ La connaissance de la **trajectoire résidentielle des ménages** représente un élément important qui **permet de caractériser au mieux la demande de manière dynamique.** Elle est le résultat de l'évolution dans le temps des caractéristiques suivantes des ménages :
 - ▶ Le nombre,
 - ▶ La taille ,
 - ▶ Le revenu,
 - ▶ L'emploi / La mobilité.

- ▶ **L'évolution dans le temps** de ces composantes a **un impact important sur le comportement des ménages en termes de consommation du produit de logement .**

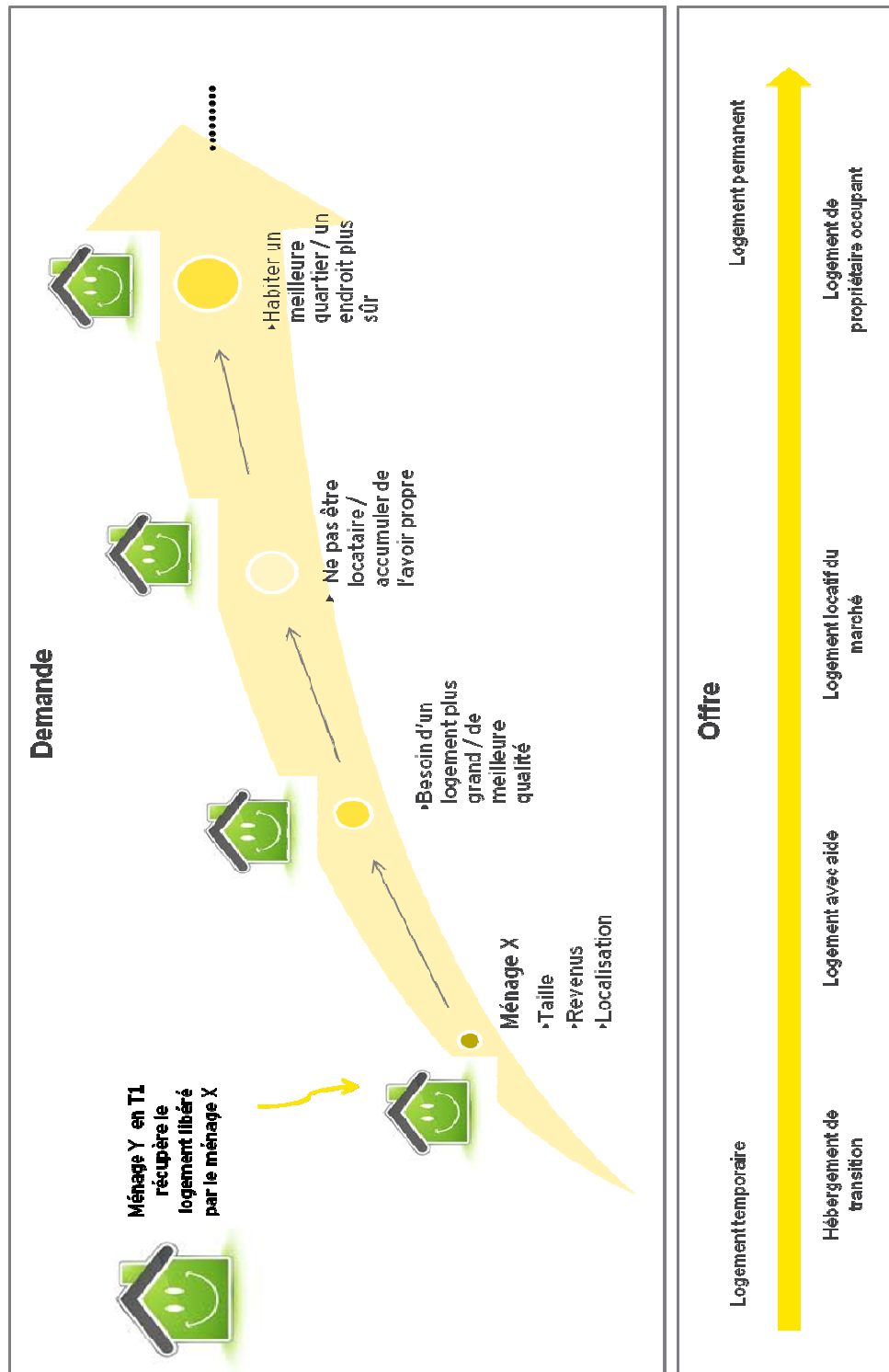
- ▶ **La mobilité** résidentielle se révèle **importante**, en particulier au niveau des régions, dans la mesure où **la dynamique économique constitue un élément important dans le dimensionnement du besoin en logement.** Lors d'une phase de développement économique fort dans une région, celle-ci devient plus attractive en matière d'emploi, ce qui pousse certains ménages à s'y installer. Cette dynamique en matière d'emploi a un impact direct sur la trajectoire résidentielle des ménages et par conséquent sur le besoin en logement. Il convient donc de prendre en compte cette dynamique dans la planification de l'offre.

La mobilité résidentielle est un indicateur essentiel à intégrer dans le système d'observation du secteur afin de piloter au mieux la planification de la réponse au besoin en logements, en termes de typologies d'unités, modes de financements pour les ménages, disponibilité foncière, infrastructures de transport, etc.

1. Segmentation de la demande

Principes de segmentation

La segmentation de la demande passe par une connaissance de la trajectoire résidentielle des ménages



1. Segmentation de la demande

Principes de segmentation

La segmentation de la demande passe par une connaissance de la trajectoire résidentielle des ménages

Pour une meilleure planification, la connaissance de la trajectoire résidentielle des ménages permettra à terme de mieux connaître certaines caractéristiques à savoir :

- ▶ La localisation,
- ▶ La mobilité,
- ▶ L'attractivité en terme d'emploi,
- ▶ Les catégories socioprofessionnelles,
- ▶



Enseignements issus du benchmark

Ce que la connaissance de la trajectoire résidentielle des ménages permet de faire ressortir

Exemple de l'aire d'Evry Centre Essonne

- Le Recensement Général de la Population a permis d'appréhender les mobilités résidentielles en renseignant les lieux de résidence en 1990 et en 1999 de chaque ménage et en spécifiant leur statut d'occupation, leur âge, leur composition familiale,...
- Les principaux constats:
 - ✓ Un lieu de nombreuses trajectoires résidentielles des ménages avec d'important flux internes, de proximité et des flux originaires de première couronne. **L'agglomération participe au desserrement de l'agglomération parisienne.**
 - ✓ Une **attractivité aussi forte pour les petits ménages** que pour les **familles** mais qui se différencie à l'échelle des communes.
 - ✓ Une agglomération **attractive pour toutes les catégories socioprofessionnelles** mais qui ne retient pas les cadres et les professions intermédiaires.
 - ✓ Un **rôle primordial du parc locatif** dans l'accueil des flux.
 - ✓ Une **complémentarité des communes** dans les trajectoires résidentielles des ménages.
 - ✓ Un **pôle d'emploi attractif** pour les actifs de l'Essonne « mobilités domicile-travail ».

1. Segmentation de la demande

Hypothèses de projection

Le dimensionnement du besoin s'appuie sur les projections et données du HCP

En l'absence de données sur les trajectoires résidentielles des ménages au niveau national, le dimensionnement du besoin des ménages est réalisé sur la base des composantes suivantes, dont les données émanent du HCP :

- **Les perspectives à horizon 2025** du nombre des ménages issues de la croissance démographique et de la migration et intégrant le facteur de baisse de la taille des ménages.

	Données à 2009	Perspectives à 2020
Nombres de ménages urbains	4.045.000	5.500.000
Taille des ménages	4,5	3,9

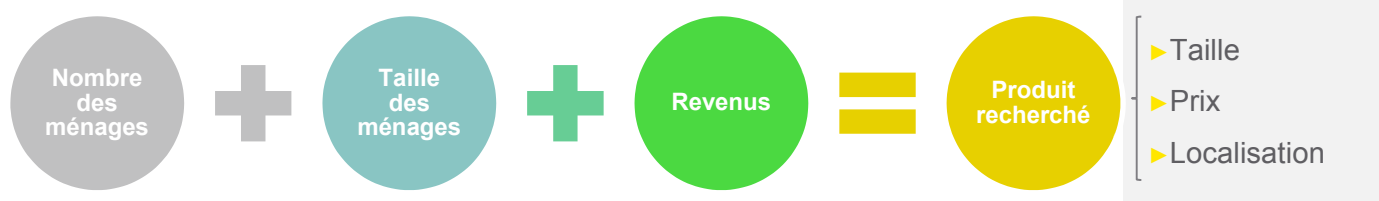


Le nombre de nouveaux ménages à horizon 2020 est alors estimé à près de 1 455 000.

- **La répartition des fourchettes de revenus en 2007 et le poids démographique des couches sociales, telles qu'elles ont été définies par le HCP** et selon les résultats de l'enquête sur le niveau de vie des ménages réalisée par le HCP en 2007.

Couches sociales*	Fourchettes de revenus (2007)	%
Modeste	Inférieur à 2 800 DH	34%
Moyenne	Entre 2 800 et 6 763 DH	53%
Aisée	Supérieur à 6 763 DH	13%

* Nous ne portons aucun avis sur la définition des couches sociales réalisée par le HCP.

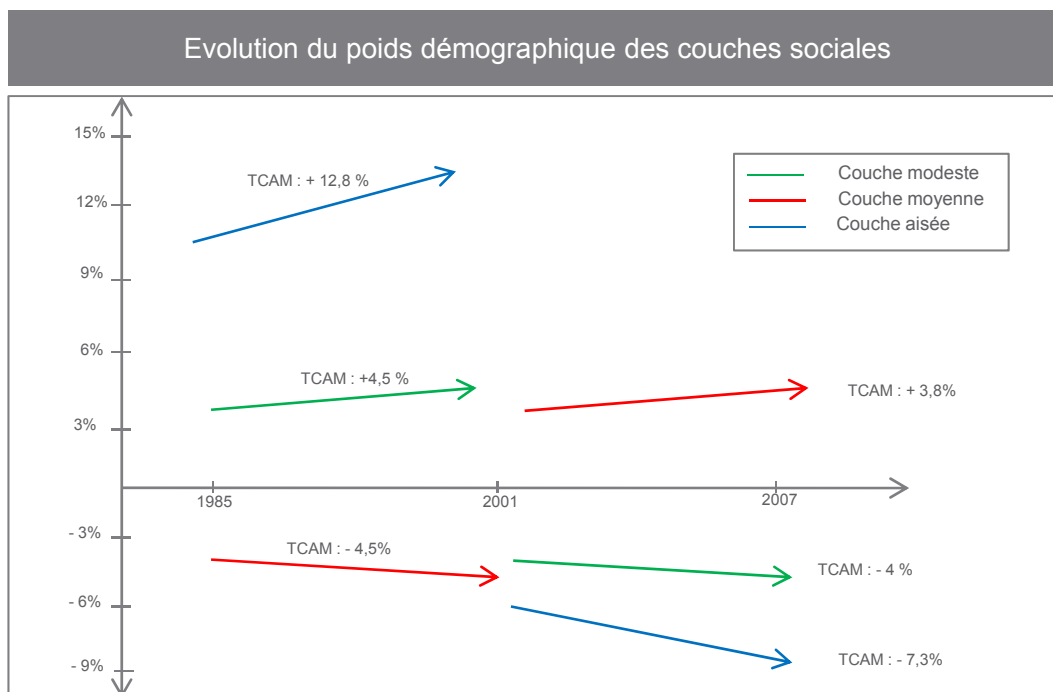
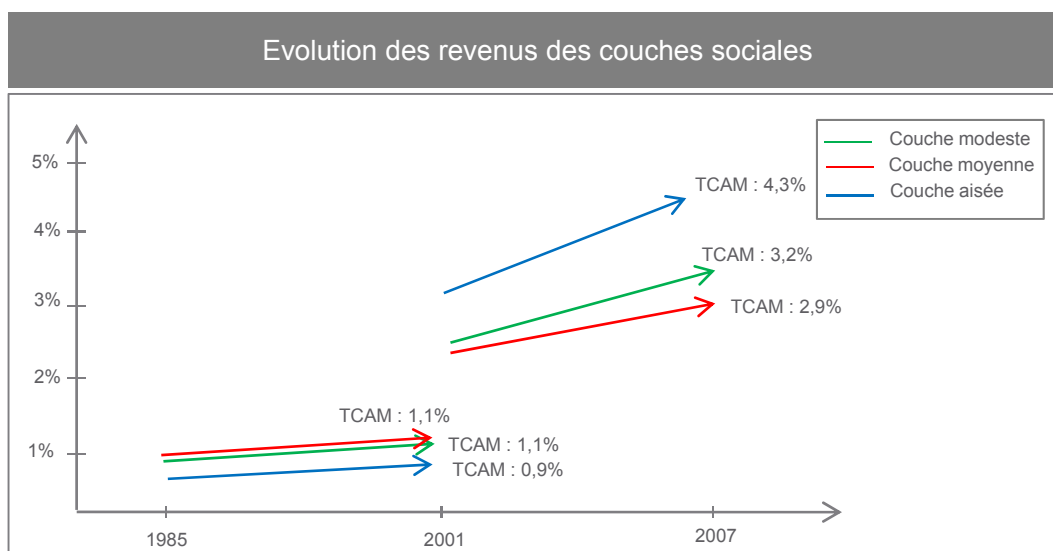


1. Segmentation de la demande

Hypothèses de projection

Le dimensionnement du besoin s'appuie sur les projections et données du HCP

Les données historiques d'évolution des revenus des différentes couches sociales et de leur poids démographique, sur les périodes 1985 à 2001 et 2001 à 2007.



TCAM: Taux de croissance annuel moyen

Sources : Conférence-débat sur les classes moyennes, décembre 2009. (Haut Commissaire au Plan)

1. Segmentation de la demande

Hypothèses de projection : *Limitations au dimensionnement du besoin*

Dans le cadre du dimensionnement du besoin à horizon 2020, certaines limites doivent être prises en considération dans la mesure où les indicateurs suivants n'ont pas été pris en compte en raison de l'absence d'information

1. L'évolution du facteur de cohabitation des ménages : La cohabitation est un phénomène fréquent au Maroc. Les ménages à très faibles revenus, ont recours à la cohabitation en raison de l'absence d'une offre logement adaptée. Ce facteur a un impact non négligeable sur le besoin en logement.
2. Le développement économique des régions : Le Maroc connaît aujourd'hui une phase de développement économique importante au niveau des régions, développement impulsé par les stratégies nationales qui sont déclinées au niveau régional. Cette dynamique régionale aura un fort impact en terme de création d'emploi ce qui va générer un besoin additionnel en logement touchant les différentes couches sociales.

- ▶ Plusieurs montages peuvent être développés pour accompagner l'implantation de zones économiques en termes de réponse au besoin de logement. Parmi ces montages, on retrouve l'exemple de la France qui a développé le concept du 1% logement

Exemple d'un partenariat pour accompagner le développement économique des régions

- ▶ **Création du 1% logement** : Ce système consiste en la cotisation des entreprises par 1% de leur masse salariale dans le but de contribuer au financement de la résidence principale des salariés. Actuellement, la contribution représente 0,95% et la différence est versée au Fonds national d'aide au logement qui finance diverses allocations logement. Depuis 2004 : action de décentralisation pour contribuer aux côtés des collectivités locales à la mise en œuvre des politiques locales de l'Habitat.

3. Le renouvellement du parc : La construction de logements va de paire avec la démolition d'autres unités. Cet indicateur qui résulte de la variation du parc logement hors construction neuve tient compte de la diminution du nombre de logement en raison de démolitions, abandons, changements d'usage, etc, ainsi que de l'augmentation du nombre de logements par divisions, changements d'usage et autres. Ce facteur «Taux de renouvellement du parc» est important dans le calcul du point mort qui permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc logements.

- ▶ En France, le taux de renouvellement du parc est estimé à environ 15%.

Le facteur de cohabitation, le développement économique des régions (création de nouveaux emplois, emplois locaux ou issus de la migration,...) et le taux de renouvellement du parc (nombre de démolitions pour une construction) représentent des indicateurs essentiels à intégrer dans le système d'observation du secteur afin d'anticiper sur les besoins en logements et accompagner le développement économique des régions.

1. Segmentation de la demande

Tendances d'évolution de la demande : *La croissance économique, un facteur déterminant*

- ▶ Au niveau national, outre l'évolution du nombre de ménages, la croissance économique est un élément moteur dans la caractérisation du besoin en logement. Ce facteur a un impact sur l'évolution des revenus des couches sociales ainsi que leur poids démographique. Ainsi, sur la base de l'analyse historique nationale, 2 tendances majeures de l'évolution de la demande ont été identifiées :

- ▶ **La tendance A tient compte des hypothèses suivantes avec :**

- ▶ Evolution des revenus : moyenne enregistrée sur les 2 périodes « 1985 à 2001 » et « 2001 à 2007 » ;
- ▶ Evolution du poids démographique enregistrée durant la période « 1985 à 2001 » : croissance du poids démographique des couches modestes et aisées et recul de celui de la couche moyenne.

Couches sociales	Evolution des revenus	Evolution du poids démographique
Modeste	+ 1,67%	+ 0,28%
Moyenne	+ 1,59%	- 0,28%
Aisée	+ 1,83%	+ 0,8%

Source : M. Ahmed Lahlimi Alami, Haut commissaire au Plan, Conférence - débat sur les classes moyennes, décembre 2009.

- ▶ **La tendance B suit la tendance de la dernière décennie, se traduisant par :**

- ▶ Evolution des revenus : en continuité avec la tendance enregistrée sur la période « 2001 à 2007 » ;
- ▶ Evolution du poids démographique : en continuité avec la tendance sur la période « 2001 à 2007 ».

Couches sociales	Evolution des revenus	Evolution du poids démographique
Modeste	+ 3,2%	- 0,67%
Moyenne	+ 2,9%	+ 0,63%
Aisée	+ 4,3%	- 1,22%

Source : M. Ahmed Lahlimi Alami, Haut Commissaire au Plan, Conférence-Débat sur les classes moyennes, décembre 2009.

1. Segmentation de la demande

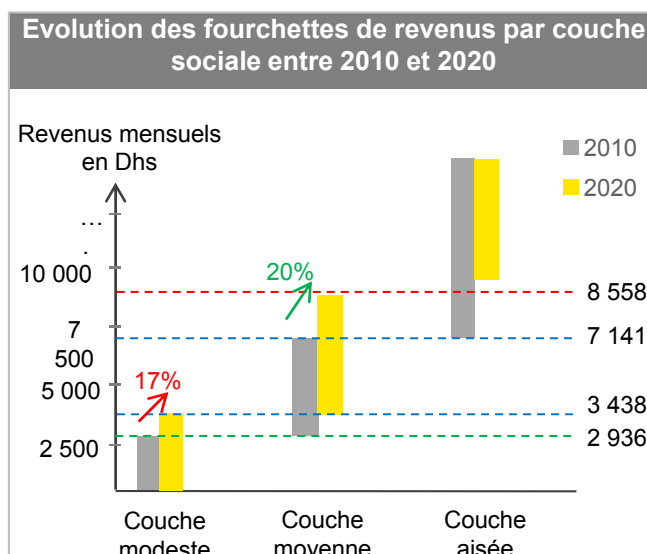
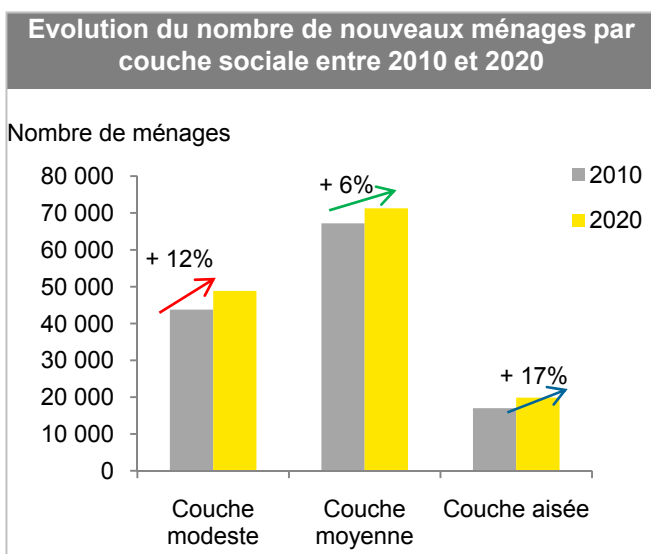
Tendances d'évolution de la demande : *Tendance A*

- Sur la base des hypothèses présentées précédemment relatives à la **tendance A**, les résultats obtenus pour l'année 2010 et 2020 sont les suivants :

2010		
Couches	Nombre de nouveaux ménages	Revenus (Dhs)
Couche modeste	43 776	< 2936
Couche moyenne	67 200	Entre 2936 et 7141
Couche aisée	17 024	> 7141

2020		
Couches	Nombre de nouveaux ménages	Revenus (Dhs)
Couche modeste	48 860	< 3438
Couche moyenne	71 260	Entre 3438 et 8558
Couche aisée	19 880	> 8558

Nombre total de nouveaux ménages en cumulé à horizon 2020	
Couches	Nombre de nouveaux ménages
Couche modeste	503 733
Couche moyenne	751 665
Couche aisée	199 602
Total	1.455.000



1. Segmentation de la demande

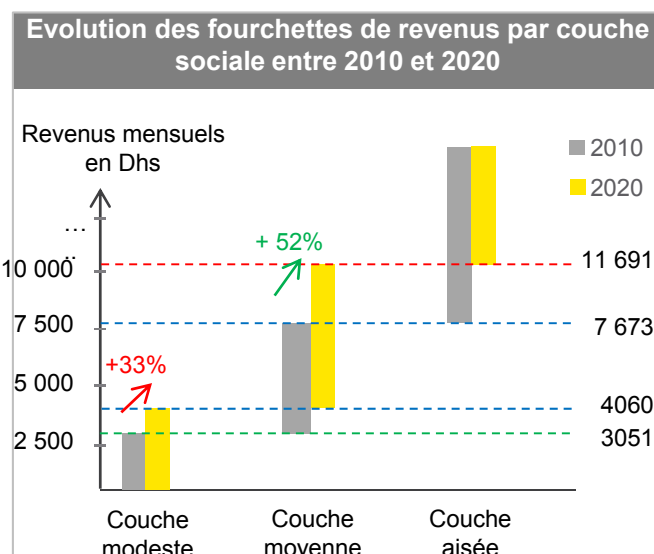
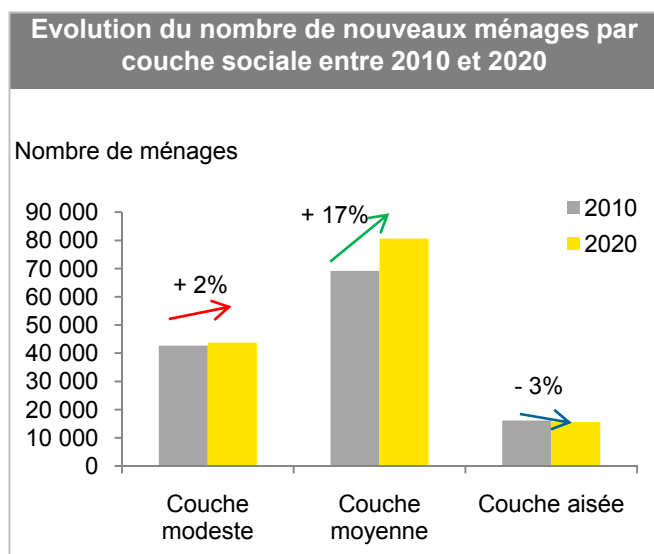
Tendances d'évolution de la demande : *Tendance B*

- Sur la base des hypothèses présentées précédemment relatives à la **tendance B**, les résultats obtenus pour l'année 2010 et 2020 sont les suivants :

2010		
Couches	Nombre de nouveaux ménages	Revenus (Dhs)
Couche modeste	42 688	< 3051
Couche moyenne	69 184	Entre 3051 et 7673
Couche aisée	16 128	> 7673

2020		
Couches	Nombre de nouveaux ménages	Revenus (Dhs)
Couche modeste	43 750	< 4060
Couche moyenne	80 640	Entre 4060 et 11691
Couche aisée	15 610	> 11691

Nombre total de nouveaux ménages en cumulé à horizon 2020	
Couches	Nombre de nouveaux ménages
Couche modeste	469 722
Couche moyenne	812 717
Couche aisée	172 561
Total	1.455.000



1. Segmentation de la demande

Synthèse

- ▶ La projection de la demande a été réalisée selon les 2 tendances suivantes :
 - ▶ Une **augmentation modérée des revenus** accompagnée d'une **diminution du poids démographique de la couche moyenne**,
 - ▶ Une **augmentation importante des revenus** suivant la tendance observée durant la dernière décennie, accompagnée d'un **renforcement du poids démographique de la couche moyenne**.
- ▶ Les résultats des 2 tendances sont récapitulés dans le tableau suivant:

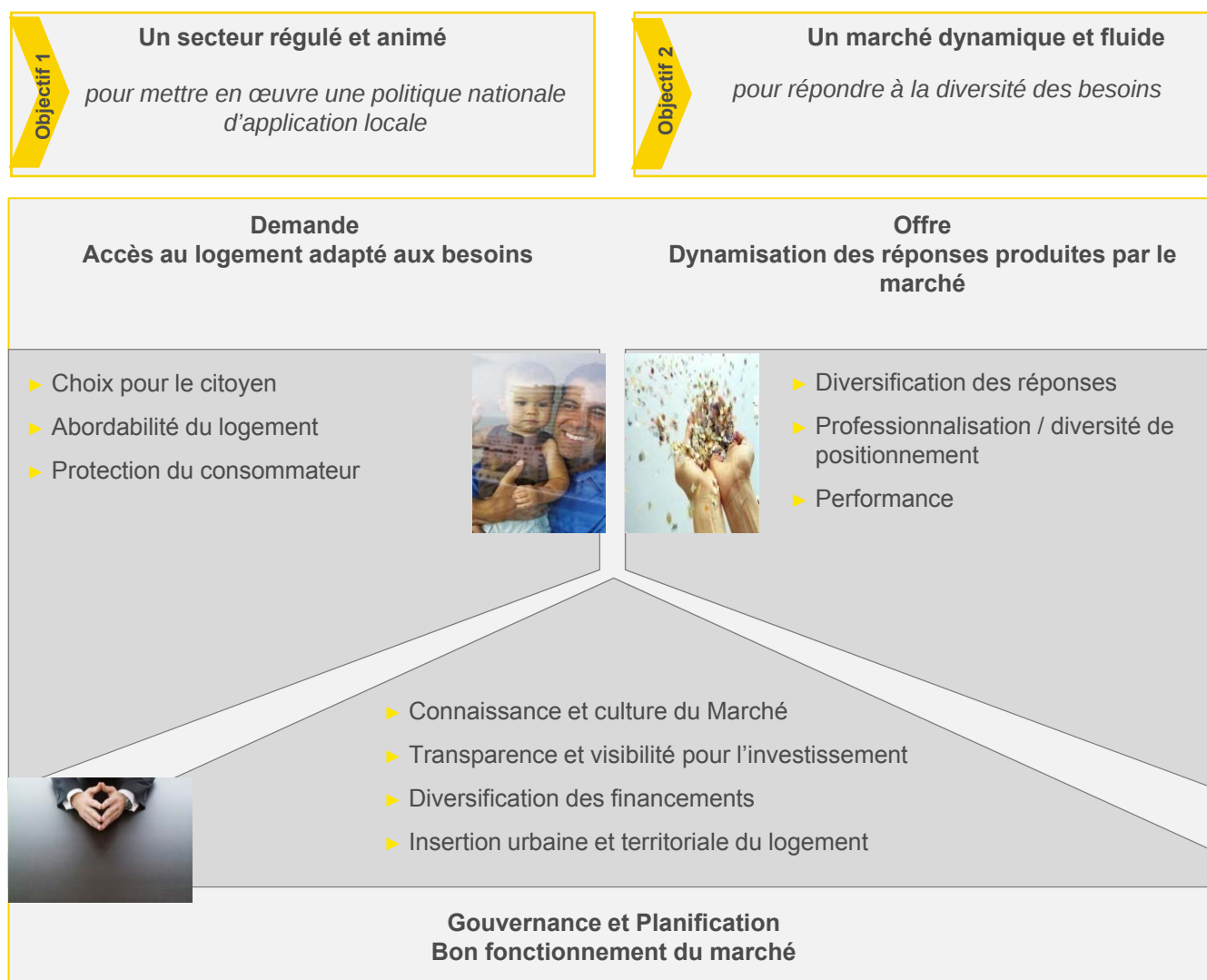
Couches	Nombre cumulé de nouveaux ménages à horizon 2020
Couche modeste	469 722 à 503 733
Couche moyenne	751 655 à 812 717
Couche aisée	172 561 à 199 602
Total	1.455.000

- ▶ Ces résultats démontrent essentiellement l'**émergence de la classe moyenne** qui représente la **couche la plus importante** en terme de volume dans les nouveaux ménages à horizon 2020. Il est donc nécessaire d'analyser l'impact et la sensibilité de cette couche en termes de demande de logement.
- ▶ La **couche modeste** a également un **poids non négligeable**, qu'il est donc nécessaire de prendre en compte.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Principes de scénarisation : *Les briques élémentaires pour la construction du scénario cible de la stratégie*

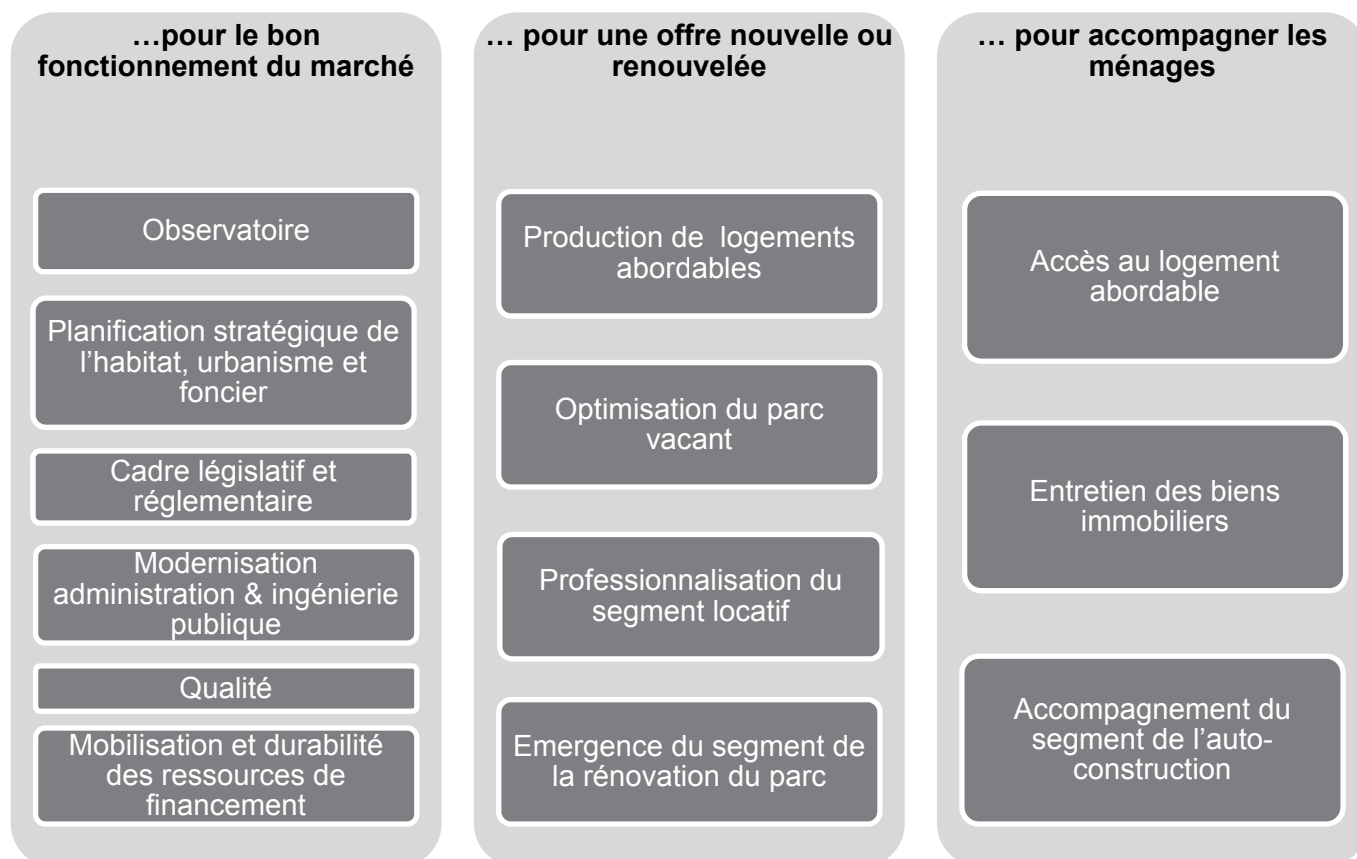
- La proposition est basé sur 3 leviers d'actions pour atteindre les deux objectifs stratégiques



2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Principes de scénarisation : *Les briques élémentaires pour la construction du scénario cible de la stratégie*

- Les principales briques de construction relatives aux 3 leviers d'actions sont représentées ci-dessous :



2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

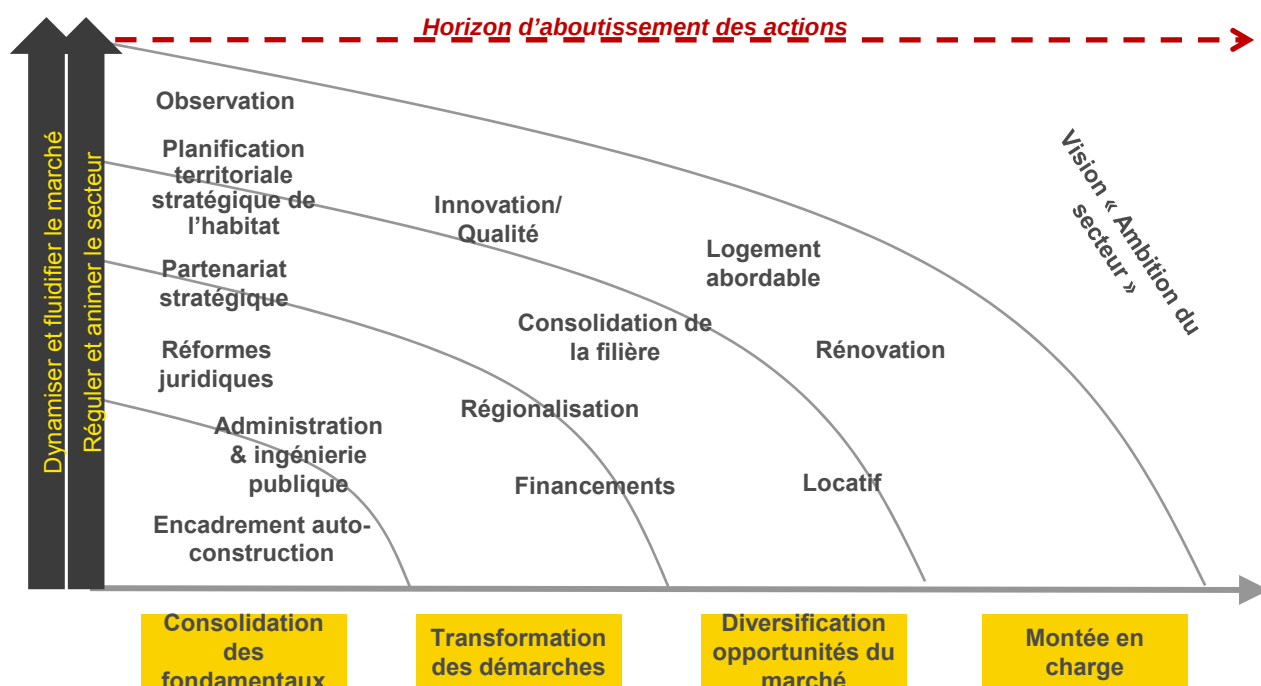
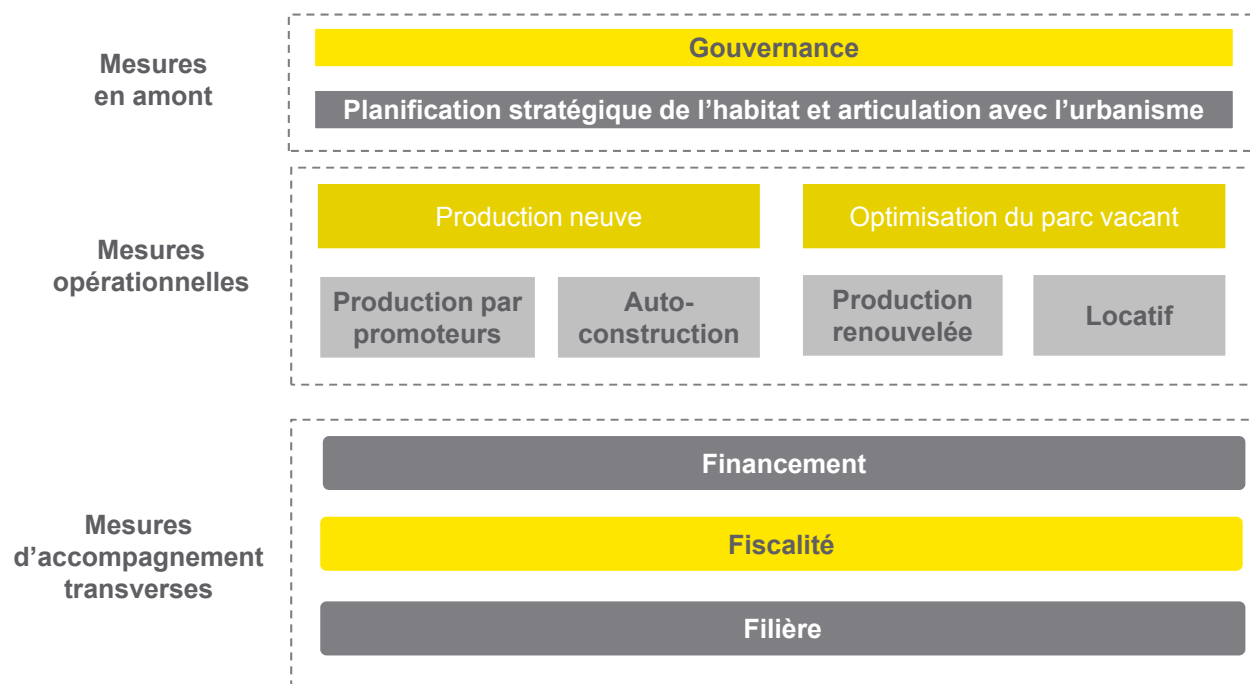
Scénario cible

- ▶ Suite à la présentation des différents constats, et suite aux ateliers de concertations qui ont été menés avec les différents acteurs et professionnels du secteur, il a été retenu **le scénario cible de la stratégie de l'immobilier 2010 – 2020 ,qui est celui de l'efficience du secteur, avec une mise en œuvre progressive.**
- ▶ Pour ce faite, plusieurs référentiels doivent être mis en place d'une manière progressive, constituant un préalable à l'atteinte des objectifs. Parmi ces préalables, on note principalement :
 - ▶ Mise en place de **partenariat stratégique**,
 - ▶ Mobilisation des **collectivités locales**,
 - ▶ **Mobilisation et production foncière**,
 - ▶ Mise en place de **réformes juridiques** : code de la construction, locatif, VEFA, code de l'urbanisme, copropriétés,....
 - ▶ Développement de **l'observatoire du secteur**,
 - ▶ Bonne **connaissance du parc** et de la **trajectoire résidentielle** des ménages,
 - ▶ Développement **d'outils de financement adéquats** et adaptés aux besoins des ménages,
 - ▶ Mise en place d'un **cadre réglementaire** visant à accompagner l'auto-construction ,
 - ▶ Emergence de **nouveaux opérateurs** spécialisés,
 - ▶
- ▶ Il est à noter qu'en attendant la mise en œuvre effective du concept d'abordabilité, il a été convenu **dans un premier temps, d'intégrer un plafond de ressources dans l'attribution des logements sociaux aux ménages.** Cette mesure constitue une étape intermédiaire importante entre la politique actuelle et le scénario cible qui sera construit autour du principe « **d'abordabilité du logement** ».

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Scénario cible

- Les principales mesures concerneront les axes d'intervention préalablement identifiés et comme schématisé ci-dessous :



2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Scénario cible

- Les principales mesures identifiées sont les suivantes :

Principales mesures	
Gouvernance	► Développer un partenariat stratégique autour d'une vision prospective à travers : ► la constitution d'une Confédération de l'immobilier, ► la signature de contrat programme Etat / professionnels et sa déclinaison au niveau régional, ► Favoriser le climat des affaires pour une meilleure attractivité des investissements en : ► procédant à des réformes juridiques (code de construction, locatif, rénovation,...), ► mettant en place des partenariats public/public et public/privé,.... ► Mettre en place des mécanismes d'observation du secteur : Observatoire national, compte de logements, observatoires régionaux et locaux, ► Consolider l'ingénierie publique à travers : ► la consolidation du rôle du MHUAE, ► la mise en place de structure partenariale de formation continue et de partage d'expérience, ► la consolidation de l'ingénierie publique locale.
Planification stratégique de l'habitat, urbanisme et foncier	► Intégrer les politiques de l'habitat et les stratégies de développement urbaines pour: ► fédérer les acteurs autour de la mise en œuvre de la politique de l'habitat, ► orienter les réalisations : programmation, localisation, nature, forme et destination des opérations, Cette mesure se fera via l'adoption de documents de planification territoriale stratégique de l'habitat et leur intégration dans les documents d'urbanisme, l'identification et le lancement de projets d'urbanisme opérationnels,.... ► Mobiliser et produire le foncier nécessaire à travers : ► le lancement de campagnes d'identification des opportunités foncières, ► création de « Foncières » dédiées à l'aménagement et la production du foncier, ► lancement d'opérations d'immatriculations groupées accompagnant l'ouverture à l'urbanisation.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Scénario cible

- ▶ Les principales mesures identifiées sont les suivantes :

Principales mesures	
Production neuve	▶ Promouvoir le concept de logement abordable adapté au contexte marocain, ▶ Améliorer le rythme de production à travers : ▶ l'extension du dispositif de logements sociaux aux opérations de moins de 500 logements (pour certains territoires...), ▶ la promotion de la Recherche et Développement, ▶ la structuration et l'innovation des partenariats publics privés, ... ▶ Diversifier et améliorer la qualité de l'offre en développant de nouveaux concepts de produits logements et en faisant la promotion de la culture du marché chez les opérateurs, ▶ Encadrer l'auto-construction à travers : ▶ l'élaboration de guide et l'amélioration des cahiers de charges, ▶ le lancement de projets pilotes, ▶ la professionnalisation de l'auto-construction. ▶ Renforcer le dispositif de contrôle de la qualité et protection du consommateur via: ▶ l'adoption et la communication autour du référentiel de standings de logements, ▶ l'amélioration du système de garantie et de sa mise en œuvre ▶ la formation de la main d'œuvre,
Optimisation du parc vacant	▶ Restructuration du secteur locatif et développement d'une offre locative pour fluidifier les trajectoires résidentielles et faciliter à terme l'accès à la propriété via : ▶ la mise en place d'un cadre juridique approprié, ▶ la mise en place de mécanismes incitatifs pour les investisseurs, ▶ le développement d'aides aux ménages pour l'accès à la location, ▶ l'intégration du locatif dans le programme de logements sociaux. ▶ Initier et accompagner la rénovation du parc de logements en : ▶ créant un fonds national pour la rénovation, ▶ mettant en place un cadre législatif favorisant l'émergence d'investisseurs privés spécialisés, ▶ développant une offre bancaire dédiée, ▶ Remise sur le marché d'une partie du parc vacant à travers, d'abord, la réalisation d'enquêtes en termes d'âge, typologie, superficie,..., et en mettant en place des aides aux ménages & opérateurs.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Scénario cible

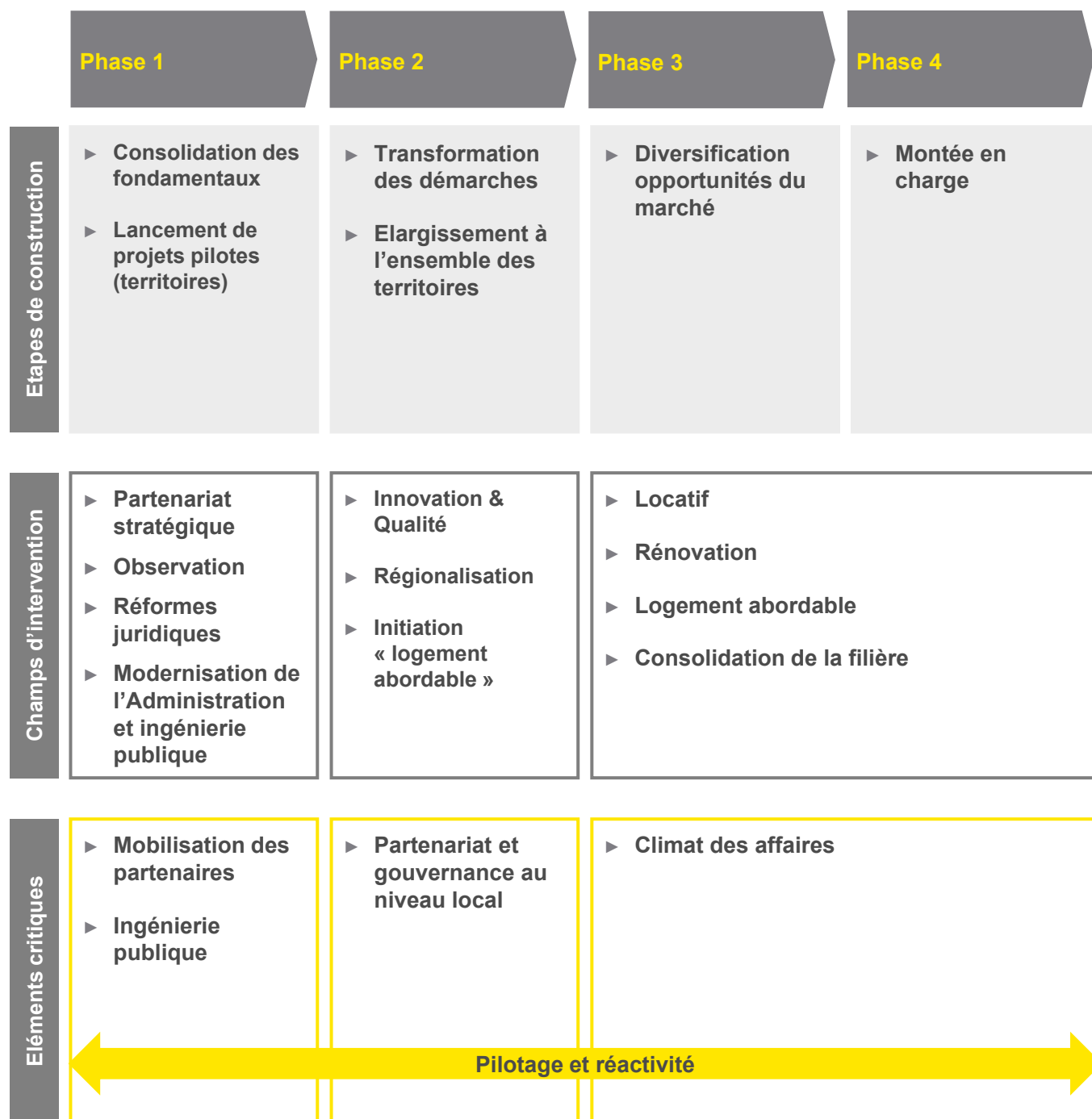
- Les principales mesures identifiées sont les suivantes :

Principales mesures	
Filière	► Inter professionnaliser et intégrer la chaîne de valeur autour de l'innovation, la qualité et l'efficacité de la filière en: ► faisant adhérer les acteurs à la vision prospective du secteur , ► participant aux opérations pilotes favorisant la performance et l'innovation, ► mettant en place des partenariats (Exemple : Partenariat avec le ministère de l'industrie pour la création d'un Cluster « matériaux de construction »). ► Professionnaliser et faire émerger de nouveaux acteurs publics et privés notamment à travers: ► l'implication des banques, assurances, fonds d'investissements,..., ► l'organisation et professionnalisation de la distribution et du négoce des matériaux de construction. ► Améliorer et encadrer d'une manière réglementaire le processus de construction en définissant les rôles et les responsabilités des intervenants et en réglementant la relation entre eux.
Financement et fiscalité	► Renforcer les ressources financières pour le secteur via différentes actions, notamment : ► Amélioration du taux de bancarisation des ménages, ► Création des instruments financiers novateurs, ► Incitation à l'épargne populaire, ► .. ► Créer de nouveaux mécanismes de financement destinés à favoriser l'investissement locatif et à la rénovation de l'habitat ancien ainsi qu'à la régionalisation des politiques de l'habitat (Extension du rôle du FSH) ► Faciliter l'accès au logement pour toutes les catégories de population à travers : ► la dynamisation de l'épargne logement, ► le développement d'une offre de financement spécifique ciblée pour le logement social ou destinée aux ménages les plus modestes, ► la mise en place de système de sécurisation des rapports locatifs, ► la création d'aides fiscales spécifiques. ► Cibler et optimiser les investissements pour l'atteinte des objectifs en ayant la possibilité de moduler l'aide fiscale pour le logement abordable ► Sécuriser les préfinancements en accélérant la réforme VEFA.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions

- La mise en œuvre du scénario se fera selon 4 phases majeures en fonction de leur ordre de priorité. Ces phases sont représentées, d'une manière synthétique, ci-dessous :



2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

- La réalisation de la vision nécessite d'œuvrer en parallèle sur six chantiers :

A. Chantiers d'encadrement :

1. La gouvernance du secteur,
2. La planification urbaine et foncière,
3. La filière,
4. Les financements et la fiscalité.

B. Chantiers opérationnels :

1. La production neuve,
2. L'optimisation du parc de logements (rénovation et traitement de la vacance).

Chantiers opérationnels		Chantiers d'encadrement			
Production neuve	Optimisation du parc logements	Gouvernance	Planification urbaine et foncière	Filière	Financement et fiscalité
Logement abordable	Locatif	Partenariat stratégique	Intégration des politiques de l'habitat et des stratégies de développement urbaines	Inter - professionnalisation	Ressources et mécanismes de financement
Amélioration du rythme de production	Rénovation	Climat des affaires	Mobilisation et production foncière utilisable	Professionnalisation	Facilitation de l'accès au logement pour toutes les catégories de la population
Qualité de l'offre et protection du consommateur	Optimisation du parc vacant	Observatoire			
		Ingénierie publique			

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

A. *Chantiers d'encadrement : La gouvernance du secteur*

a. **Partenariat stratégique autour de la vision**

La création de conditions favorables à la convergence des visions des multiples intervenants du secteur par les actions de :

- ▶ Regroupement de l'ensemble des représentations des professionnels du secteur dans le cadre d'une Confédération de l'Immobilier.
- ▶ Mise en place d'une instance partenariale publique privée chargée du pilotage et du suivi de la vision.

b. **Climats des affaires**

L'amélioration du climat des affaires pour attirer, maintenir et sécuriser les investissements dans le secteur à travers les actions suivantes :

- ▶ Activation des réformes juridiques concernant le secteur et son environnement dont notamment les projets du code de construction, de la loi sur le locatif, de la loi sur la copropriété, du code de l'urbanisme et de la loi sur la VEFA.
- ▶ Restructuration des modalités de partenariats publics - privés (PPP) et proposition de montages innovants. L'objectif est d'identifier et de réunir les conditions et garanties juridiques, financières, techniques,... nécessaires pour l'implication des différents intervenants (propriétaire foncier, investisseur, collectivité locale et Etat). Les PPP visent la réalisation de projets complexes (ouverture à l'urbanisation, opération de rénovation urbaine, réalisation des infrastructures et des équipements collectifs...),

Les PPP doivent permettre l'accélération de la réalisation des projets par le préfinancement, une approche « coût global » facilitant le suivi dans le temps et une répartition du risque entre secteur public et privé.

- ▶ Mise en pratique du principe d'une administration axée citoyens par la réorganisation de la fonction relative à la relation avec les citoyens et les investisseurs. Il s'agit de placer le citoyen (considéré en tant qu'"usager - client") au cœur de l'organisation administrative pour faciliter son quotidien. La démarche est centrée sur l'accueil physique et met en jeu un ensemble d'outils :
 - ▶ généralisation de la notion de "guichet unique",
 - ▶ appui sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication : portail internet, "e-administration"....,
 - ▶ mise en place d'outils de mesure de la satisfaction : sondages, baromètres, "usager-mystère".
 - ▶ mise en place d'outils promotionnels de la démarche : centre d'appel, charte...
 - ▶ simplification du langage administratif et formation "relationnelle" des fonctionnaires en contact avec le public.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

A. *Chantiers d'encadrement: La gouvernance du secteur*

c. Mise en place d'un système d'observation du secteur

Pallier le déficit actuel de connaissance des dynamiques du marché se répercutant sur la transparence et l'efficacité du secteur ainsi que sur l'efficacité des politiques publiques, par la mise en place d'un nouveau système d'observation basé sur 4 mécanismes :

- ▶ un observatoire national public-privé de l'immobilier résidentiel.
- ▶ un compte satellite de la comptabilité nationale spécifique au logement dont la production est confiée à une Commission du Logement rassemblant les administrations et organismes publics concernés et des experts du secteur.
- ▶ des observatoires régionaux et locaux conçus en tant qu'outils de connaissance des spécificités territoriales et d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques de logement.

d. Consolidation de l'ingénierie publique

Nécessité de consolider les périmètres d'intervention des acteurs publics et, notamment, de renouveler leur démarche d'intervention par les actions suivantes :

- ▶ Recadrage du rôle du MHUAE vers l'animation et la régulation de l'ensemble des segments du secteur, d'une part, et vers la production de la "connaissance" et de référentiels méthodologiques au profit des collectivités locales, des opérateurs privés et publics, d'autre part.
- ▶ Adoption d'une politique d'impulsion de l'innovation couvrant les domaines de l'urbanisme, du logement et des aspects techniques de construction au profit de la qualité du produit logement et de la performance du secteur.
- ▶ Réorientation de l'action des administrations locales vers l'animation, l'accompagnement, la facilitation et l'encadrement des actions du secteur.
- ▶ Renouveau des démarches d'intervention des administrations locales mettant en avant : la "logique de projet" et les démarches transversales traitant le logement dans son articulation avec notamment, le transport, l'emploi et l'environnement.
- ▶ Mise en place d'une structure partenariale « Ecole Forum Logement » hébergée au sein de l'INAU en vue d'assurer une formation continue au profit des professionnels publics et privés du secteur du logement et de promouvoir le partage d'expériences.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020.

Plan d'actions : Les six chantiers de la stratégie

A. Chantiers d'encadrement : La planification urbaine et foncière

a. Intégration des politiques de l'habitat et des stratégies de développement urbaines

La fédération des acteurs territoriaux autour de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et d'orienter leurs réalisations par les actions suivantes :

- ▶ Adoption de documents de planification territoriale stratégique de l'habitat et leur intégration dans les documents d'urbanisme.
- ▶ Lancement de projets d'urbanisme opérationnels prônant l'innovation dans les montages opérationnels et les concepts : ouverture de nouvelles zones d'urbanisation et rénovation du parc de logements.
- ▶ Mise en œuvre de la notion de "périmètres stratégiques" pour une intervention rapide avec l'appui des opérateurs publics et privés sur les thématiques de rénovation et de remise sur le marché du parc vacant.
- ▶ Œuvrer simultanément à deux niveaux :
 - ▶ accélérer la réforme en cours de l'urbanisme,
 - ▶ inciter les acteurs territoriaux à lancer des projets pilotes mettant en œuvre et expérimentant les trois actions mentionnées ci-haut.
- ▶ Création d'un "métier d'ingénierie en montage opérationnel et en animation de projets complexes" à confier à une structure nouvellement créée à cet effet (agence régionale, Société de Développement Local...) ou à faire porter par une structure existante. Le choix de la structure cible serait spécifique à chaque territoire.

b. Mobilisation et production foncière « utilisable »

Faire face à la problématique de la non disponibilité effective du foncier ouvert à l'urbanisation par les actions suivantes :

- ▶ Le lancement d'opérations d'identification des opportunités foncières privées et publiques en privilégiant les opportunités de production de foncier à l'intérieur des villes par des opérations de réhabilitation urbaine (cartographie, identification des structures et des statuts fonciers).
- ▶ Le lancement d'opérations d'"immatriculations d'ensemble"* accompagnant l'ouverture à l'urbanisation par les documents d'urbanisme ou lors d'opérations urbaines majeures.
- ▶ L'extension du rôle du FSH en tant qu'outil de régionalisation des politiques de l'habitat et de partenariat avec les collectivités locales, par, notamment, la définition de mécanismes nouveaux lui permettant le financement et le préfinancement des infrastructures.
- ▶ Renforcement de l'ingénierie foncière ** couvrant trois types de missions :
 - ▶ à court terme : mobiliser le foncier pour faciliter la construction de logement,
 - ▶ à moyen terme : faciliter le portage foncier dans les opérations d'aménagement (urbanisation nouvelle et renouvellement urbain),
 - ▶ à long terme : construire des réserves foncières.
- ▶ Deux actions à mettre en œuvre :
 - ▶ En matière de planification foncière : Accélération de la mise en place des « agences foncières » au niveau des régions et des territoires à forts enjeux, chargées de la planification et la mobilisation foncières alignées sur la planification urbaine et la planification stratégique de l'habitat.
 - ▶ En matière d'aménagement et production foncière au profit du renouvellement urbain : une nouvelle mission à confier aux "agences foncières" ou à d'autres structures territoriales (Sociétés de Développement Local...), et ce selon les spécificités des territoires.

* Conformément à l'esprit du projet de code de l'urbanisme (articles 12 et 300 version disponible au Secrétariat Général du Gouvernement).

** Métiers : Définition des stratégies foncières, veille foncière, prospection foncière, négociation avec les propriétaires fonciers, mise en œuvre des outils de maîtrise foncière (expropriation, ...), portage du foncier...

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

A. *Chantiers d'encadrement : La filière*

a. Inter-professionnalisation

La consolidation de l'inter-professionnalisation au sein du secteur et l'intégration de la chaîne d'acteurs autour de l'innovation, la qualité et l'efficacité de la filière par :

- ▶ La consolidation de l'inter-professionnalisation au sein du secteur et intégration de la chaîne d'acteurs autour de l'innovation, la qualité et l'efficacité de la filière.
- ▶ La participation active des professionnels aux actions de promotion de l'innovation, de la qualité et de l'efficacité de la filière : participation et pilotage d'opérations pilotes favorisant la performance et l'innovation.
- ▶ La création du Cluster "Construction" en partenariat avec le Ministère de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies. L'objectif étant de développer des réponses industrielles appropriées aux besoins nationaux en termes de maîtrise des coûts et de développement durable.

b. Professionnalisation

La consolidation de la professionnalisation des opérateurs du secteur par les actions suivantes :

- ▶ Amélioration et encadrement réglementaire du processus de construction par :
 - ▶ Renforcement de la définition des rôles et responsabilités des intervenants à savoir les promoteurs, les bureaux et de contrôle...,
 - ▶ Agrégation des acteurs autour des opérateurs majeurs de la filière pour la promotion de la qualité.
- ▶ Organisation et professionnalisation de la distribution et du négoce des matériaux de construction.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

A. Chantiers d'encadrement : *Les financements et la fiscalité*

a. Ressources et mécanismes de financement

Le renforcement des ressources financières pour le développement du secteur :

- ▶ Amélioration du taux de bancarisation des ménages.
- ▶ Contribution des grands employeurs, installés dans des zones d'activités économiques développées ex nihilo..., à l'effort de construction des logements par la création de fonds régionaux spécifiques.
- ▶ Création de produits de placements collectifs et institutionnels pour dynamiser l'investissement immobilier. La fonction de ces organismes qui sont des sociétés financières consiste à placer, sur le marché monétaire, les marchés des actions, obligations et autres titres à moyen ou long terme, ou encore sur le marché des biens immobiliers, les capitaux qu'elles collectent auprès du public.

L'objectif est de construire des fonds pour l'investissement dans des produits immobiliers qui sont généralement destinés à la location.

- ▶ Conception d'un nouveau mécanisme permettant d'ériger le FSH en outil de régionalisation des politiques de l'habitat et de partenariat avec les collectivités locales.
- ▶ Développement de nouveaux mécanismes de financement basé sur la synergie entre les aides fiscales et les aides au circuit de financement pour favoriser l'investissement dans le locatif et la rénovation.
- ▶ Accélération de la réforme de la VEFA pour sécuriser les financements.

La nécessité de sécuriser les financements et préfinancements via l'accélération de la réforme de la VEFA pour sécuriser les financements.

b. Facilitation de l'accès au logement pour toutes les catégories de la population

La facilitation de l'accès au logement pour toutes les catégories de population passe par un meilleur accompagnement des trajectoires de vie des ménages, la diversification de l'offre et la promotion de la synergie entre l'aide à la personne et l'aide au promoteur; via les actions suivantes

- ▶ Dynamisation de l'épargne logement ouvrant des droits à prêts à des conditions de taux et de durée permettant de développer l'abordabilité du logement (plan ou livret d'épargne logement).
- ▶ Conception et développement d'une offre de financement spécifique ciblée pour le logement social et destinée aux ménages les plus modestes, permettant de proposer des taux et des durées de crédit adaptés à la solvabilité des ménages (prêts bonifiés à taux très faible complétant le prêt classique, financement par aide fiscale au secteur bancaire ou bonification par l'Etat, aide modulée selon le niveau de revenus). Cette offre intégrera également l'auto-construction.
- ▶ Elargissement à l'auto-construction encadrée des aides fiscales octroyées par le dispositif relatif aux logements sociaux.
- ▶ Mise en place d'un système de sécurisation des rapports locatifs en faveur des couches les plus défavorisées et permettant de donner des garanties aux bailleurs : garanties ou autres.
- ▶ Mise en place d'aides pour la rénovation par la déductibilité des revenus imposables et des subventions au niveau des « périmètres stratégiques » identifiés à très forts enjeux sociaux, économiques, urbains ou patrimoniaux.
- ▶ Modulation de l'aide fiscale (TVA en particulier) pour le logement abordable selon le ciblage social et selon des opérations territorialisées (logement social et très social, locatif libre et avec objectif social, extension possible à la rénovation).

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

B. Chantiers opérationnels: *La production neuve*

a. Promotion du concept de logement abordable adapté au contexte marocain

La mise en place du dispositif de logement abordable et sa mise en œuvre nécessite 2 étapes préalables :

- i. Renforcement du "dispositif logement social" en adoptant des aides aux ménages proportionnelles aux revenus et aux tailles des ménages (à court terme et dans une étape transitoire),
- ii. Définition du concept d'abordabilité dans le contexte marocain, développement des mesures financières et fiscales adéquates. Cette étape nécessite la réalisation de plusieurs sous-actions à savoir :
 - ▶ Dans un premier temps, lancement d'enquêtes et d'études pour l'analyse de la trajectoire résidentielle des ménages (volume, revenu, localisation,...)
 - ▶ Dans un second temps et en se basant sur les résultats des enquêtes et études réalisées, il y a lieu de procéder à une segmentation des besoins des ménages
 - ▶ Ensuite, un seuil d'abordabilité doit être déterminé en fonction du contexte marocain (besoins en financement global, part à subventionner, crédit à un certain taux,...)
 - ▶ Enfin, mise en place de mécanismes incitatifs basés sur une synergie entre des aides aux ménages pour l'accès au financement et des aides pour la production de logements abordables.

Une fois ces 2 étapes réalisées, le dispositif de logement abordable pourra être lancé.

b. Amélioration du rythme de production

Parmi les principaux objectifs de la vision stratégique à horizon 2020, on note la dynamisation et la diversification des réponses produites par le marché. Cette dynamisation et diversification des réponses passe notamment par l'amélioration du rythme de production, qui représente une mesure importante du plan d'actions.

Les principales actions relatives à cette mesure se déclinent comme suit:

- ▶ Articulation de la planification stratégique de l'habitat, de l'urbanisme et le foncier.
- ▶ Promotion de la Recherche et Développement en vue d'inciter les opérateurs à adopter des technologies permettant d'optimiser les coûts et les délais de production.
- ▶ Affirmation du rôle d'Al Omrane en tant qu'acteur public de référence, porteur des objectifs nationaux et régionaux, garant de la qualité, agrégateur et intervenant clé de la filière au niveau local.
- ▶ Innovation en termes de partenariats publics - privés par la conception de nouvelles modalités équilibrées à même de fluidifier les relations entre les acteurs publics et privés.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

B. Chantiers opérationnels: La production neuve

c. Qualité de l'offre et protection du consommateur

La qualité et la protection des consommateurs est une mesure essentielle sur laquelle la vision stratégique du secteur du logement doit opérer. Dans ce but, diverses actions sont à mener, à savoir :

- ▶ Promotion de **l'innovation et développement** de nouveaux concepts et produits logements.
- ▶ **Promotion de la culture du marché** chez les opérateurs avec comme objectif de diversifier l'offre et d'assurer son adéquation aux besoins des ménages.
- ▶ Activation des projets **d'amélioration du contrôle et de la réglementation** du secteur, notamment, le code de la construction et le chantier de normalisation et assurer leur application,
- ▶ **Communication** auprès du grand public **sur le référentiel des standings** de logements,
- ▶ Mise en place d'un **mécanisme de contrôle continu** qui intervient également après la délivrance des autorisations de construire et d'habiter,
- ▶ Amélioration **du système de garantie** et d'**assurance** pour la protection du consommateur,
- ▶ Obligation d'une **formation minimale** pour la main d'œuvre opérant dans le secteur.
- ▶ Renforcement du **cadre d'accompagnement de l'auto-construction** par la définition des nouvelles modalités (acteurs, procédures et référentiels) et la promotion de l'exemplarité à travers le lancement de projets pilotes.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

B. Chantiers opérationnels : *L'optimisation du parc de logements*

a. Restructuration du locatif et développement d'une offre location pour fluidifier les trajectoires résidentielles et faciliter l'accès à la propriété

La restructuration du secteur du locatif nécessite la mise en place des actions suivantes :

- ▶ Intégration du locatif dans le dispositif relatif aux logements sociaux en incitant les promoteurs à réserver une partie des logements produits à la location par des accords avec des sociétés spécialisées.
- ▶ Mise en place d'un cadre juridique approprié en accélérant la réforme de la loi sur locatif et en mettant en place des cadres juridiques pour les métiers d'intermédiation et de gestion locative.
- ▶ Mise en place des mécanismes incitatifs pour les investisseurs dans le locatif et des aides aux ménages pour l'accès à la location.
- ▶ Incitation à l'implication des institutions financières au segment du résidentiel.

b. Politique pour initier et accompagner la rénovation du parc logements

A côté du locatif, la rénovation constitue une autre des mesures phares de la vision stratégique du secteur du logement à horizon 2020.

L'accompagnement de la rénovation nécessite la mise en place des actions suivantes :

- ▶ **Dimensionnement, caractérisation et localisation** des besoins en rénovation,
- ▶ Identification de "**périmètres stratégiques**" pour une intervention publique et privée rapide et ciblée,
- ▶ Création d'un **Fonds National pour la Rénovation** "public - privé",
- ▶ Création d'une **structure publique dédiée, gestionnaire du fonds** et chargée de la contractualisation avec les régions,
- ▶ Mise en place d'un **cadre législatif** favorisant l'émergence d'investisseurs privés spécialisés et favorisant l'implication des institutions financières,
- ▶ Développement d'une **offre bancaire dédiée**,
- ▶ Mise en place **des aides aux travaux au profit des bailleurs et locataires** qui soient graduelles selon les revenus des ménages.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Plan d'actions : *Les six chantiers de la stratégie*

B. Chantiers opérationnels : *L'optimisation du parc de logements*

c. Remise sur le marché d'une partie du parc vacant

L'optimisation du parc vacant représente un des axes d'interventions majeurs de la vision stratégique.

Le parc logement au Maroc se caractérise par une part importante de vacance : Près de 530.000 unités de logements sont déclarées vacantes en 2004 :

- ▶ 57% de ce parc vacant, soit près de 302.000 unités, est prêt à l'emploi
- ▶ 43%, soit près de 226.000 unités, est à rénover

L'optimisation du parc vacant nécessite la mise en place des actions suivantes :

- ▶ **Dimensionnement, caractérisation et localisation** du parc vacant,
- ▶ Identification des "**périmètres stratégiques**",
- ▶ Mise en place des **aides aux ménages et des aides aux opérateurs** les incitant à remettre sur le marché les logements vacants,
- ▶ Action **spécifique pour favoriser la gestion locative des biens immobiliers des MRE**. Il s'agit, dans les territoires à forte présence de logements de MRE, de construire avec les professionnels de la gestion locative une offre ciblée pour les MRE ne souhaitant pas s'occuper personnellement de leur bien immobilier pour une location de courte ou de longue durée.

La mission du gestionnaire consiste à rechercher le locataire, établir le contrat de bail, maintenir le bien en bon état (encadrement des prestataires chargés de l'entretien du bien immobilier), souscrire des assurances, gérer la copropriété et tenir la comptabilité (quittances, encaissement des loyers...). Différentes formules sont possibles : un revenu locatif garanti basé sur le prix d'acquisition, un loyer fixe garanti ou encore un revenu perçu à travers une gestion pour compte.

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Remise sur le marché du parc vacant*

Action	Intervenants	Phase de lancement	Ordre de priorité
Remise sur le marché du parc vacant	Acteurs locaux HCP MHUAE	Phase 1	<i>Important</i>

Objectif

- ▶ L'objectif de cette action est de mettre en place un ensemble de mesures qui vont permettre de :
 - Connaître le parc vacant,
 - Utiliser une partie de ce parc pour répondre à la demande locale.

Pré-requis

- ▶ La mise en place de cette action nécessite :
 - La **signature des accords cadres régionaux** qui intègrent l'action de remise sur le marché du parc vacant dans leurs principes,
 - La **prise en compte de périmètres stratégiques** intégrant la vacance dans le cadre des documents d'urbanisme,
 - La mise en place des **observatoires régionaux**.

Étapes

- ▶ La remise sur le marché du parc vacant nécessite la réalisation de 3 principales étapes :
 - Etape 1 : Lancement des études / enquêtes afin de connaître et de cartographier le parc vacant
 - Etape 2 : Définition des périmètres stratégiques
 - Etape 3 : Mise en place de mécanismes de suivi de la mise en œuvre

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Remise sur le marché du parc vacant*

Les étapes de mise en œuvre

Etape 1 : Lancement des études / enquêtes afin d'analyser et de cartographier le parc vacant

Préliminaire

Définition et choix du territoire

Préalablement au lancement des études / enquêtes, une définition des territoires sur lesquels les études seront lancées devra être faite à 2 niveaux:

1. Prioriser les régions ciblées par les études,
2. Définir le périmètre de l'étude au sein des régions ciblées.

Attendus de l'étude

Les études / enquêtes devront permettre de :

1. Connaître les caractéristiques du parc vacant en termes de :
 - Typologie du logement,
 - Age du parc,
 - Etat du parc,
 - Localisation,
 - Superficie,
 - Raisons de la vacance,
 -
2. Définir le mode de traitement à apporter à ce parc pour le rendre utilisable :
 - Destruction pour reconstruction
 - Rénovation
 - Utilisation en l'état actuel pour revente ou location
3. Définir les mécanismes de veille sur la vacance:
 - Mise à jour des données sur la vacance,
 - Fréquence de réalisation de l'étude,
 - Alimentation de l'observatoire

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	• Le dimensionnement des ressources devra être fait en fonction du nombre des régions et des périmètres	• Cette étape devra débuter dès le lancement du processus de mise en œuvre

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Remise sur le marché du parc vacant*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 2 : Définition des périmètres stratégiques

Préliminaire

Les périmètres stratégiques ne peuvent être définis que si le parc vacant et ses caractéristiques sont connues.

Descriptif de l'étape

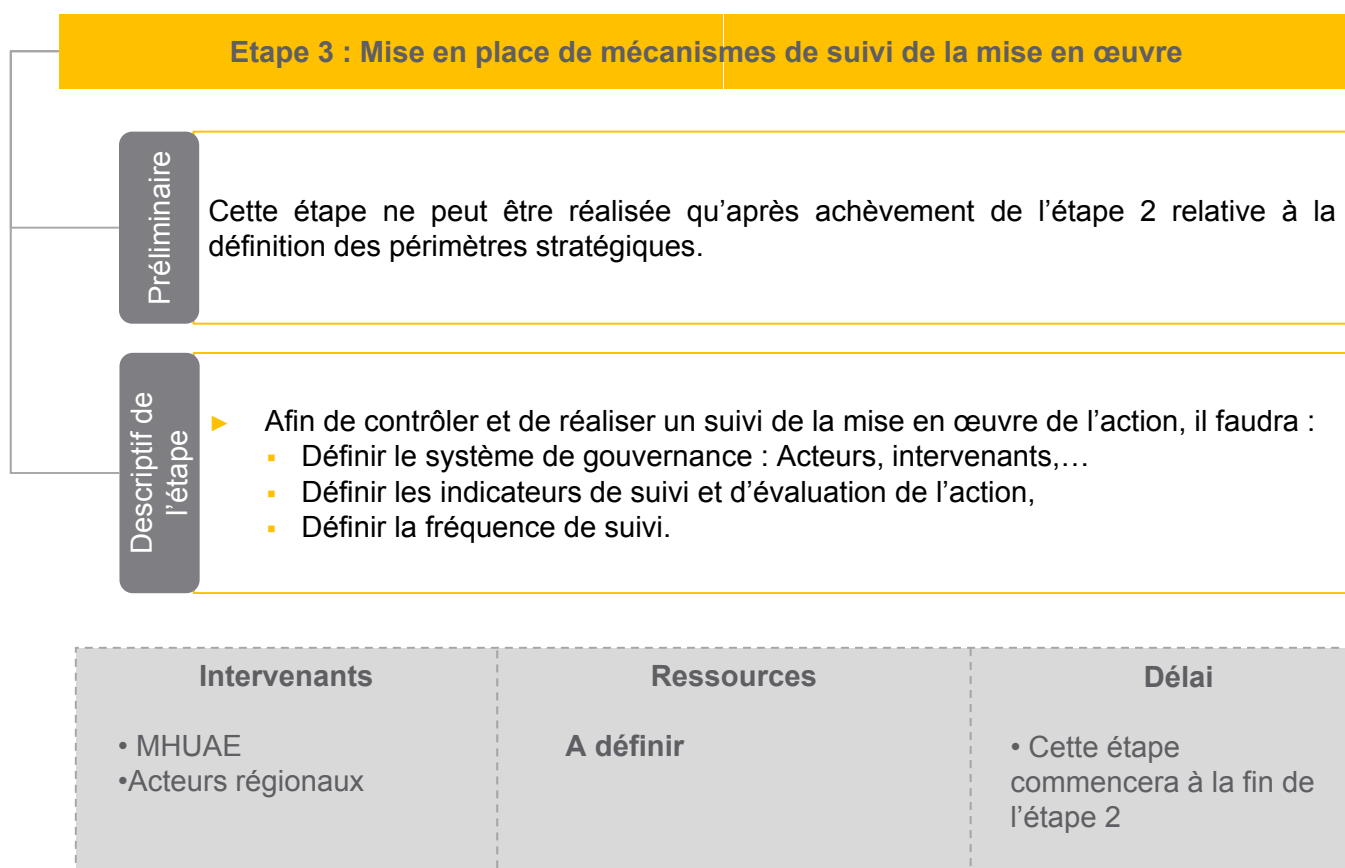
- ▶ En se basant sur les résultats des études / enquêtes, les périmètres stratégiques seront définis et priorisés.
- ▶ Un périmètre stratégique est un périmètre géographique au sein duquel un ensemble de mesures (financières, réglementaires, fiscales, opérationnelles,...) sont mises en place pour faire face à certaines problématiques, en l'occurrence la vacance.
- ▶ Une fois que le parc vacant et ses caractéristiques seront connus et que les périmètres stratégiques seront définis, une segmentation du parc sera établie :
 - Une partie du parc sera destinée à la rénovation (Cf Fiche sur la rénovation « Initier et accompagner la rénovation du parc logement »)
 - Une partie du parc sera destinée à la location (Cf Fiche sur le locatif « Restructuration du secteur locatif »)

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape commencera à la fin de l'étape 1

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Remise sur le marché du parc vacant*

Les étapes de mise en œuvre (suite)



2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Initier et accompagner la rénovation du parc logement*

Action	Intervenants	Phase de lancement	Ordre de priorité
Initier et accompagner la rénovation du parc logement	Acteurs locaux HCP MHUAE	Phase 1	<i>Important</i>

Objectif

- L'objectif de cette action est de mettre en place un ensemble de mesures qui vont permettre de connaître les besoins du parc en rénovation afin d'anticiper sur sa dégradation et maintenir sa valeur dans le temps.

Pré-requis

- La mise en place de cette action nécessite :
 - La **signature des accords cadres régionaux** qui intègrent l'action de la rénovation dans ses principes,
 - La **prise en compte de périmètres stratégiques** intégrant la rénovation dans le cadre des documents d'urbanisme,
 - La mise en place **d'observatoires régionaux**.

Étapes

- L'initiation et l'accompagnement de la rénovation nécessite la réalisation des principales étapes suivantes :
 - Etape 1 : Lancement d'études afin de connaître et de localiser les besoins en rénovation
 - Etape 2 : Définition des périmètres stratégiques
 - Etape 3 : Création d'un fonds national pour la rénovation et d'une structure dédiée à la rénovation
 - Etape 4 : Définition d'un cadre incitatif favorisant l'émergence d'investisseurs privés

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Initier et accompagner la rénovation du parc logement*

Les étapes de mise en œuvre

Etape 1 : lancement des études / enquêtes afin de connaître et de localiser les besoins en rénovation

Préliminaire

Définition et choix du territoire

Préalablement au lancement des études / enquêtes, une définition des territoires sur lesquels les études seront lancées devra être faite à 2 niveaux:

1. Prioriser les régions ciblées par les études,
2. Définir le périmètre de l'étude au sein des régions ciblées.

Attendus de l'étude

Les études / enquêtes devront permettre de :

1. Connaître les caractéristiques du parc en termes de :
 - Typologie du logement,
 - Age du parc,
 - Etat du parc,
 - Localisation,
 - Quartiers dégradés
 -
2. Définir un plan de rénovation permettant de mettre en avant:
 - Les logements nécessitant une rénovation de suite,
 - L'ampleur des rénovations,
 - Les logements nécessitant rénovation dans 3 / 5 ou 10 ans,
3. Définir les mécanismes de veille sur la rénovation:
 - Mise à jour des données sur la rénovation,
 - Fréquence de réalisation de l'étude,
 - Alimentation de l'observatoire.

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	• Le dimensionnement des ressources devra être fait en fonction du nombre des régions et des périmètres	• Cette étape devra débuter dès le lancement du processus de mise en œuvre

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Initier et accompagner la rénovation du parc logement*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 2 : Définition des périmètres stratégiques

Préliminaire

Les périmètres stratégiques ne peuvent être définis que si le parc et ses caractéristiques sont connues.

Descriptif de l'étape

- ▶ En se basant sur les résultats des études / enquêtes, les périmètres stratégiques seront définis et priorisés.
- ▶ Un périmètre stratégique est un périmètre géographique au sein duquel un ensemble de mesures (financières, réglementaires, fiscales, opérationnelles,...) sont mises en place pour faire face à certaines problématiques, en l'occurrence la rénovation.

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • Partenaires financiers • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape commencera à la fin de l'étape 1

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Initier et accompagner la rénovation du parc logement*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 3 : Création d'un fonds national pour la rénovation dans le cadre des périmètres stratégiques

Préliminaire

La création du fonds national pour la rénovation ainsi que sa structure dédiée ne peut être faite que si les périmètres stratégiques sont définis.

Descriptif de l'étape

Création d'un fonds national pour la rénovation

- ▶ Création d'un fonds national pour la rénovation « public-privé » chargé de mettre en place des aides aux travaux à cibler sur les périmètres stratégiques dans le but d'articuler avec la réhabilitation / mise à niveau urbaine. Ces aides peuvent être :
 - Aides aux bailleurs locataires
 - Aides graduelles selon les revenus
 -
- ▶ La création de ce fonds nécessitera de définir un ensemble d'éléments, notamment, sans s'y limiter :
 - La structure du fonds,
 - Les partenaires,
 - Les objectifs et missions,
 - Le périmètre d'intervention,
 - Les modalités de gestion,
 - Les sources de financement,
 -

Création d'une structure dédiée à la rénovation

- ▶ Dans le cadre de la gestion du fond national pour la rénovation, une structure dédiée à la rénovation sera créer. Cette structure sera chargée principalement de la gestion du fonds, la contractualisation avec les régions, l'attribution des ressources financières,.....
- ▶ Pour sa création, un ensemble d'éléments doivent être définis, à savoir, sans s'y limiter :
 - La structure du fonds,
 - Les partenaires,
 - Les objectifs et missions,
 - Le périmètre d'intervention,
 - Les modalités de gestion,
 - Les sources de financement,
 -

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • Partenaires financiers • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape commencera à la fin de l'étape 2

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions *Initier et accompagner la rénovation du parc logement*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 4 : Mise en place d'un cadre incitatif pour favoriser l'émergence des investisseurs privés spécialisés

Préliminaire

La mise en place du cadre incitatif favorisant l'émergence des investisseurs privés spécialisés ne peut être faite que si le fonds national pour la rénovation est créé.

Descriptif de l'étape

- ▶ Le cadre incitatif de cette action passe par la mise en place d'un **cadre législatif** et d'une **offre financière appropriée**.
- ▶ Pour accompagner et initier la rénovation de logements, il est important de mettre en place un **cadre législatif** qui permet de faire émerger des investisseurs privés spécialisés dans la rénovation. Ce cadre devra offrir aux potentiels investisseurs des avantages à travers :
 - des aides fiscales pour la rénovation (défiscalisation par crédit d'impôts, TVA à taux réduits,...)
 - des subventions,...
 -
- ▶ Pour accompagner ce cadre législatif et le rendre plus attractif, une **offre bancaire dédiée** ainsi que des outils de financement spécifiques, en partenariat avec le secteur bancaire, devront être développés afin de favoriser la rénovation :
 - Taux de crédit réduit,
 - Prêt 0%,
 - Une structure de financement intégrant le prêt 0%, le taux de crédit réduit,
 - ...

Intervenants

- MHUAE
- Partenaires financiers
- Acteurs locaux

Ressources

A définir

Délai

- Cette étape commencera à la fin de l'étape 2

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Restructuration du secteur locatif*

Action	Intervenants	Phase de lancement	Ordre de priorité
Restructuration du secteur du locatif	Acteurs locaux HCP MHUAE	Phase 1	<i>Important</i>

Objectif

- L'objectif de cette action est de mettre en place un ensemble de mesures qui vont permettre de développer une offre locative structurée pour fluidifier les trajectoires résidentielles et faciliter l'accès à la propriété.

Pré-requis

- La mise en place de cette action nécessite :
 - L'adoption du **cadre juridique et réglementaire** régissant le secteur du locatif,
 - **L'introduction d'une législation** qui ne soit pas uniquement à l'avantage du locataire mais **qui protège également le propriétaire et sécurise l'investissement locatif.**

Étapes

- L'initiation et l'accompagnement de la rénovation nécessite la réalisation des principales étapes suivantes :
 - Etape 1 : Mise en place d'un cadre juridique approprié
 - Etape 2 : Mise en place de mécanismes incitatifs
 - Etape 3 : Intégration du locatif dans le cadre des logements sociaux

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Restructuration du secteur locatif*

Les étapes de mise en œuvre

Etape 1 : Mise en place du cadre juridique approprié

Descriptif de l'étape

- ▶ Cette étape consiste à mettre en place un cadre juridique approprié :
 - en accélérant la réforme de la loi sur le locatif,
 - en définissant des cadres juridiques pour les métiers d'intermédiation et de gestion locative :
 - ✓ Qualifications,
 - ✓ Système d'agrément,
 - ✓ Droits et obligations,
 - ✓ Commission,
 - ✓ Rémunération,
 - ✓

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape devra débuter dès le lancement du processus de mise en œuvre

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Restructuration du secteur locatif*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 2 : Mise en place de mécanismes incitatifs

Préliminaire

La mise en place de mécanismes incitatifs ne peut être faite que si le cadre juridique du locatif est défini .

Descriptif de l'étape

- ▶ Mettre en place des mécanismes incitatifs pour les investisseurs dans le cadre d'actions ciblées.
- ▶ A titre d'exemple, ces actions peuvent concerner :
 - Une offre locative destinée aux étudiants
 - Une offre locative destinée aux plus démunis
 -
- ▶ Parmi les mécanismes incitatifs on note :
 - Des mécanismes fiscaux:
 - ✓ TVA à taux réduit,
 - ✓ Diminution ou défiscalisation accordée sur les revenus locatifs,
 - ✓ Exonérations de taxes,
 - ✓ Crédit d'impôts
 - ✓
 - Des mécanismes financiers, en partenariat avec le secteur bancaire, à travers la mise en place d'outils de financement favorisant l'investissement locatif :
 - ✓ Crédit à taux préférentiel,
 - ✓ Subventions accordées par l'Etat en % des travaux,
 - ✓

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape commencera à la fin de l'étape 1

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Restructuration du secteur locatif*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 3 : Intégrer le locatif dans le cadre des logements sociaux

Préliminaire

La réalisation de cette étape est conditionnée par la mise en place du cadre juridique approprié (étape 1)

Descriptif de l'étape

- ▶ Cette action vise à intégrer le locatif, une fois le cadre juridique mis en place, dans le cadre des logements sociaux à 250.000 Dhs, l'objectif étant de donner la possibilité à la catégorie sociale de la population ne pouvant pas accéder à la propriété, de bénéficier d'un logement en location à bas prix.
- ▶ La réalisation de cette étape nécessite de :
 - définir un nombre de logement qui doivent être destinés à la location dans les 500 logements à construire dans le cadre de la convention des logements sociaux à 250.000 Dhs.
 - Mettre en place des aides destinées aux ménages les plus défavorisés. Ces aides sont en fonction du seuil de revenus et peuvent concerner autant les jeunes ménages, les ménages en mobilité économique que les étudiants,....Ces aides peuvent prendre les différentes formes suivantes, sans s'y limiter :
 - ✓ Création d'un fond permettant de financer le dépôt de caution / garantie
 - ✓ Création d'aides financières destinées aux étudiants afin de financer une partie des frais de location
 - ✓

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape commencera à la fin de l'étape 1

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Promotion du concept de logement abordable*

Présentation	Action	Intervenants	Phase de lancement	Ordre de priorité
	Promotion du concept de logement abordable	Acteurs locaux HCP MHUAE	Phase 1	Important

Objectif	► L'objectif de cette action est de mettre en place un ensemble de mesures qui vont permettre de : ▪ Définir le concept d'abordabilité dans le contexte marocain, ▪ Définir des aides proportionnelles aux revenus / taille des ménages leur permettant ainsi d'accéder au logement.
----------	--

Pré-requis	► La mise en place de cette action nécessite : ▪ La constitution de la confédération de l'immobilier ▪ L'intégration d'aides proportionnelles aux ménages dans le dispositif de logement sociaux : en attendant la définition et le lancement du concept de logement abordable, il faudra intégrer, dans le cadre du dispositif de logements sociaux et ceux jusqu'à son expiration , des aides proportionnelles aux ménages selon 3 critères : ✓ Le revenu des ménages, ✓ La taille des ménages, ✓ La mobilité des ménages.
------------	---

Étapes	► La remise sur le marché du parc vacant nécessite la réalisation de 2 principales étapes ▪ Etape 1 : Lancement des études / enquêtes afin d'analyser la trajectoire résidentielle des ménages, ▪ Etape 2 : Définir le référentiel de mise en œuvre du concept de logement abordable.
--------	---

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Promotion du concept de logement abordable*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 2 : Lancement des études / enquêtes afin d'analyser la trajectoire résidentielle des ménages

Préliminaire

Définition et choix du territoire

Préalablement au lancement des études / enquêtes, une définition des territoires sur lesquels les études seront lancées devra être faite à 2 niveaux:

1. Prioriser les régions ciblées par les études,
2. Définir le périmètre de l'étude au sein des régions ciblées.

Attendus de l'étude

Les études / enquêtes devront permettre de :

1. Connaître la trajectoire résidentielle des ménages en termes de :
 - Typologie du logement,
 - Logement en location ou propriété
 - La superficie
 - Les caractéristiques du ménage
 - Revenus
 - Volumes
 - Localisation,
 -
2. Segmenter les besoins des ménages en fonction du revenu, de la taille et de la mobilité des ménages.
3. Définir le seuil d'abordabilité en fonction du contexte marocain. le seuil étant la part du revenu qui est destinée au financement de logement (acquisition ou location)
4. Définir les mécanismes de veille sur la trajectoire résidentielle des ménages:
 - Mise à jour des données,
 - Fréquence de réalisation de l'étude,
 - Alimentation de l'observatoire.

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	• Le dimensionnement des ressources devra être fait en fonction du nombre des régions et des périmètres	• Cette étape devra débuter dès le lancement du processus de mise en œuvre

2. Développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020

Fiches actions : *Promotion du concept de logement abordable*

Les étapes de mise en œuvre (suite)

Etape 2 : Définition du référentiel de mise en œuvre du concept de logement abordable

Préliminaire

La définition du référentiel de mise en œuvre du concept de logement abordable ne peut être faite qu'une fois le seuil d'abordabilité est déterminé.

Attendus de l'étude

► Cette action vise à mettre en place un référentiel de mise en œuvre du concept de logement abordable à travers la définition des éléments suivants, sans s'y limiter :

- Objectifs,
- Missions,
- Périmètre,
- Cibles,
- Modalités de suivi et de mise en œuvre,
- Financement,
- Partenaires,
- Aides,
-

► Les mécanismes incitatifs doivent être basés sur une synergie entre des aides aux ménages pour l'accès au financement et des aides pour la production de logements abordables.

Intervenants	Ressources	Délai
• MHUAE • HCP • Acteurs locaux	A définir	• Cette étape devra débuter à la fin de l'étape 1

Section 5

PROPOSITION D'UNE ARCHITECTURE CIBLE POUR L'OBSERVATION DU SECTEUR

1. Contexte et méthodologie
2. Etat des lieux
3. Outils d'observation et Benchmark
4. Démarches d'observation
5. Modalités de mise en place de l'observatoire
6. Propositions et recommandations

1. Contexte et méthodologie pour la proposition d'une architecture pour l'observatoire

- ▶ L'objectif de cette partie est de proposer une **architecture pour la création d'un observatoire national et d'observatoires territoriaux pour le secteur immobilier résidentiel**.
- ▶ Le diagnostic a fait ressortir **l'observation comme un enjeu essentiel pour le secteur**.
- ▶ L'ensemble des travaux et réflexions menées sur l'observation est exposé dans le présent rapport comme suit :
 - ▶ Une **mise en contexte par rapport au diagnostic du secteur** élaboré dans la phase précédente de la présente étude ;
 - ▶ Une analyse **de l'expérience de l'Observatoire de l'Habitat** du MHUAE ;
 - ▶ Un **benchmark** d'outils d'observation ;
 - ▶ **La démarche stratégique pour la mise en place de l'observatoire national et des observatoires territoriaux** ;
 - ▶ Les indicateurs de suivi de la stratégie du secteur;
 - ▶ Une **proposition d'une architecture pour l'observatoire national et les observatoires territoriaux**.

2. Etat des lieux

Diagnostic et constats

Pourquoi développer un système d'observation ?

- ▶ Le diagnostic du secteur a fait ressortir que le **déficit des outils d'observation** et de **connaissance des dynamiques du secteur** en termes de marché et des besoins constitue un **dysfonctionnement structurel** du secteur.
- ▶ Cette situation alimente et amplifie la **déficience du fonctionnement du marché** en l'absence de **transparence** et de connaissance réelle des **dynamiques mises en jeu**.

Le manque de connaissance du marché **limite son aptitude à construire des réponses efficaces et adaptées à la diversité des besoins**. On assiste ainsi à :

- ▶ une perte d'efficacité des réponses construites sur la seule production de l'offre neuve;
- ▶ des actions publiques trop segmentées et centrées sur une production d'effet immédiat;
- ▶ des outils de financement insuffisamment diversifiés pour répondre aux besoins et accompagner les trajectoires résidentielles des ménages malgré la maturité du secteur bancaire.
- ▶ L'insuffisance de mécanismes d'observation territoriale constitue une faiblesse majeure du système. En effet, le développement **d'un système d'observation articulant le niveau national et local est nécessaire** pour mettre en œuvre la politique d'habitat qui est par essence **une politique nationale d'application locale**.

Par ailleurs, l'observation territorialisée contribue à améliorer la gouvernance territorialisée en permettant d'articuler l'urbanisme, la production foncière et les politiques d'habitat.

Synthèse des faiblesses du secteur

- ▶ Un déficit des outils d'observation et de connaissance des dynamiques du secteur : marché et besoins ;
- ▶ Un marché déficient ne fonctionnant pas sur la valorisation économique du patrimoine immobilier;
- ▶ Une perte d'efficacité des réponses construites sur la seule production de l'offre neuve ;
- ▶ Des actions publiques trop segmentées et centrées sur une production d'effet immédiat ;
- ▶ Un manque de transparence ;
- ▶ Un déficit de gouvernance territorialisée pour articuler urbanisme, production foncière et politiques d'habitat ;
- ▶ Des outils de financement insuffisamment diversifiés pour répondre à la diversité des besoins et accompagner les trajectoires résidentielles des ménages malgré la maturité du secteur bancaire.

Un point commun

La nécessité de développer un système d'observation articulant le niveau national et local.

Le secteur immobilier a tendance naturellement à être opaque. Paradoxalement, le manque de transparence est nocif au bon fonctionnement du marché et est la première faiblesse à être décriée par les opérateurs du secteur.

2. Etat des lieux

Diagnostic et constats

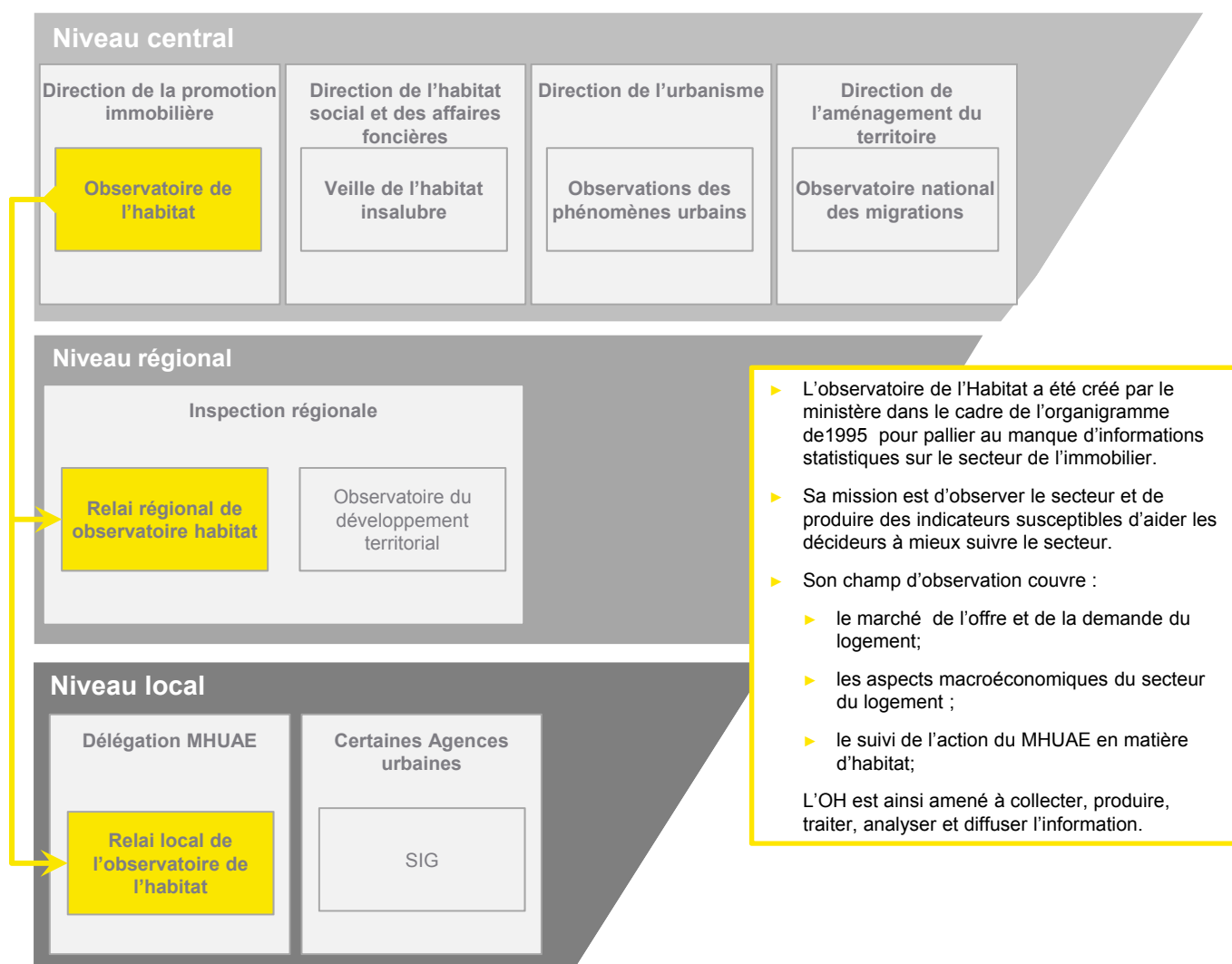
Limites rencontrées lors du diagnostic du secteur

D'un point de vue technique, les travaux d'analyse effectués ont permis de relever des limites pouvant être résumées en 3 points :

1. **Des limites liées à la disponibilité et à la nature des informations sur le secteur:**
 - ▶ **Absence de référentiel commun** au niveau des nomenclatures et multiplicité des périmètres des données : "BTP", "Immobilier", "immobilier, location et services rendus aux entreprises", "Construction", ...;
 - ▶ **Absence de données macroéconomiques spécifiques à l'immobilier résidentiel;**
 - ▶ **Non continuité dans la production de l'information ;**
 - ▶ **Absence de certaines données quantitatives et qualitatives importantes.** Exemples :
 - ▶ état du parc existant;
 - ▶ valeur des actifs existants;
 - ▶ causes de la vacance;
 - ▶ des fourchettes de revenus trop larges ne permettant pas un bon ciblage de la demande qualitative en logement;
 - ▶ capacité contributive des populations ciblées par les programmes sociaux;
 - ▶ marché locatif et celui de seconde main en accession peu connus;
 - ▶ non connaissance des trajectoires de vie des ménages;
 - ▶ ...
 - ▶ **Non disponibilité d'informations au niveau régional :**
 - ▶ le poids de l'immobilier dans l'économie régionale, l'organisation de la filière, l'informel, le mode opératoire de production des logements, le produit, les catégories socioprofessionnelles, les revenus des ménages, certaines informations sont disponibles au niveau des villes et non des régions, etc...,
 - ▶ **Absence de référentiel méthodologique formalisé engendrant une non uniformisation des indicateurs et des nomenclatures.**
 - ▶ Exemple : Logements inoccupés / Logements vacants ; Besoins / Déficit ; "typologie du parc de logements" et "raccordement en eau et électricité" tantôt exprimés en termes de pourcentage de logements, tantôt en ménages...
2. **Des limites liées aux approches d'analyse des marchés caractérisées par une** prédominance d'analyses "statiques" se limitant à donner une photographie à un temps donné de la situation, ne rendant pas compte des flux et ne permettant pas l'appréhension des dynamiques en jeu .
Ces limites se manifestent par une faiblesse de la **dimension prospective** et par une non prise en compte des **trajectoires de vie des ménages**.
3. **Insuffisance de mécanismes d'observation territorialisés.**

2. Etat des lieux

L'Observatoire de l'Habitat

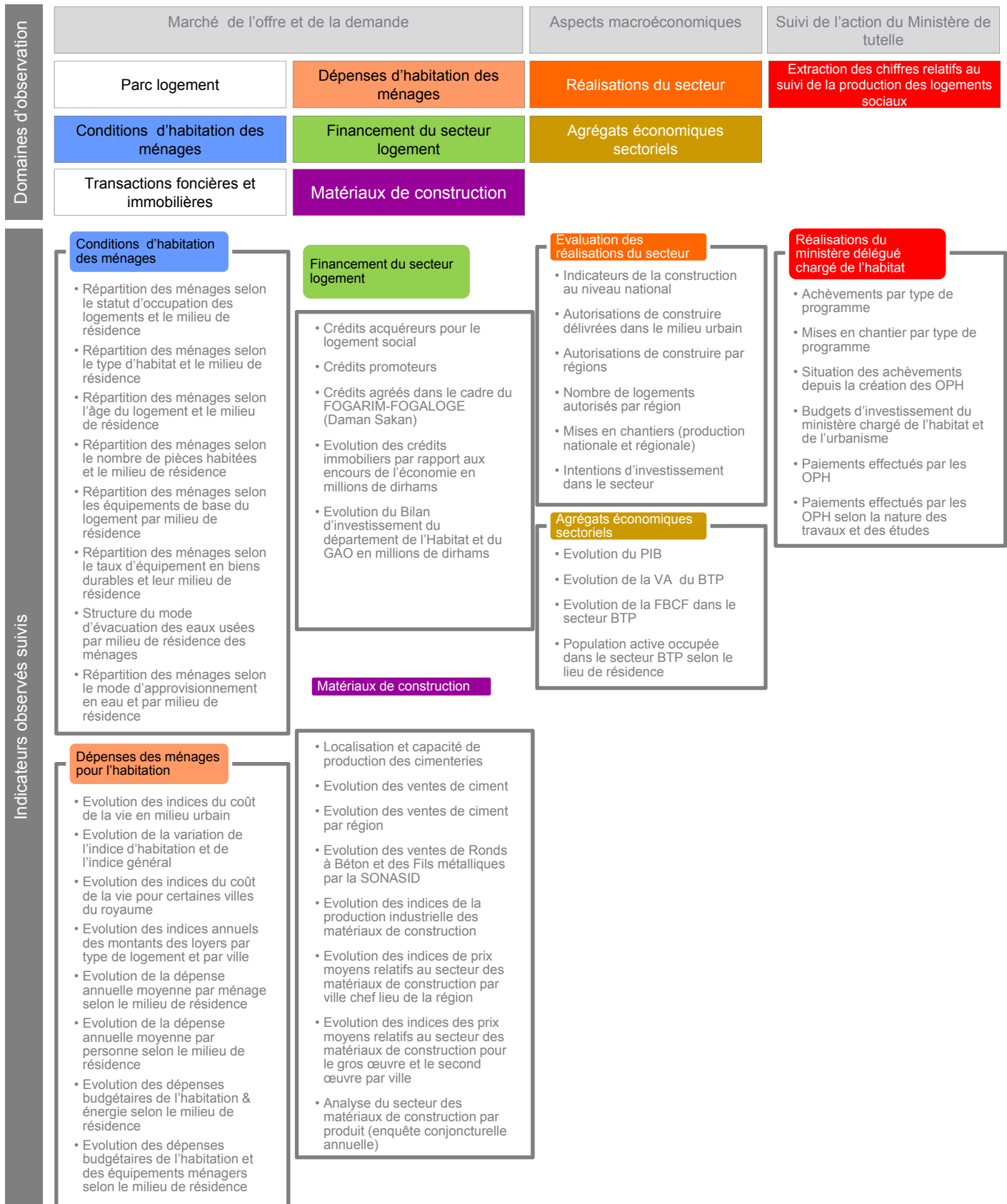


- ▶ L'OH, au niveau central, est une structure gérée par la Direction de la Promotion Immobilière au sein du MHUAE.
 - ▶ L'OH et ses relais sont impliqués également dans des projets et travaux autres que ceux relevant de la mission d'observation.
 - ▶ Les projets de l'OH restent tributaires du budget annuel qui lui est dédié et des priorités du MHUAE ; ce qui ne permet pas d'assurer positivement le suivi de l'observation dans le temps.
- ▶ L'OH dispose de relais régionaux et locaux intégrés dans les structures des services extérieurs du MHUAE :
 - ▶ Les flux d'informations ne sont pas préalablement structurés : Une information de niveau local peut être collectée par l'OH central comme par les relais locaux.
 - ▶ La programmation des études est répartie entre le niveau central et régional avec une difficulté de coordination.
 - ▶ Les relais régionaux et locaux fonctionnent plutôt comme des « relais » administratifs de l'OH que comme des structures d'observation territoriale au service des acteurs locaux.
- ▶ Le MHUAE dispose d'autres structures d'observation couvrant d'autres domaines. Les passerelles entre ces entités et l'OH ne sont pas établies.

2. Etat des lieux

L'Observatoire de l'Habitat

Champs d'observation et indicateurs



2. Etat des lieux

L'Observatoire de l'Habitat

Missions et actions

La mission de l'observatoire

Collecte et production de l'information	Traitement et analyse	Coordination et apport méthodologique	Diffusion
▪ Collecter des statistiques. ▪ Produire de l'information.	▪ Traiter et analyser les données collectées. ▪ Actualiser les bases de données de façon à disposer de données fiables mises à jour. ▪ Mener des études conjoncturelles et spécifiques	▪ Assister et coordonner les flux d'informations issus des différents domaines de compétence du secteur. ▪ Préparer les dossiers méthodologiques. ▪ Harmoniser l'intervention des entités de l'OH aux niveaux central, régional et local. ▪ Servir de relais aux actions des observatoires régionaux et locaux.	▪ Diffuser l'information à différents niveaux et auprès de tous les intervenants dans la promotion immobilière.

Actions et supports

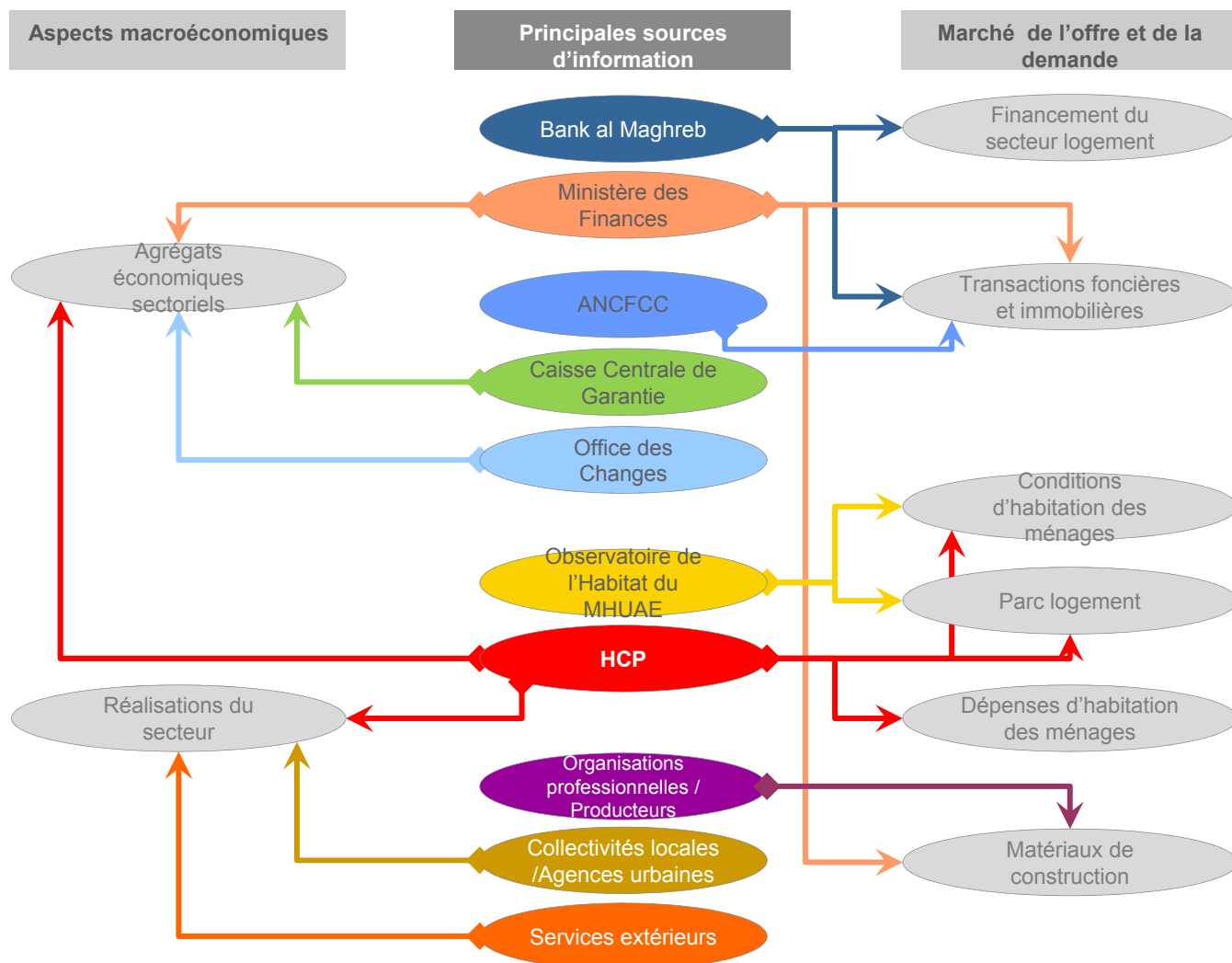
▪ Sources d'information : ▪ HCP : Principal source d'information, ▪ BAM, ▪ Ministère des Finances, ▪ Office des Changes, ▪ Caisse Centrale de Garantie, ▪ Professionnels du secteur (ONA, ONIGT, AMI, F NPI, FNBTP, ...), ▪ Collectivités locales, ▪ Agences urbaines. ▪ Production de l'information via des enquêtes : ▪ Enquêtes logements , ▪ Enquête de suivi des prix de matériaux de construction (annuelle), ▪ Enquête de loyers et charges locatives (annuelle), ▪ Enquête de transactions immobilières et foncières (annuelle),	▪ Actualisation des bases de données internes au niveau centrale mais non automatisées, ▪ Réalisation d'études.	▪ Formation, ▪ Termes de références des cahiers de charges relatifs à des études (actualisation des données)	▪ Tableau de Bord de l'immobilier (annuel). ▪ Agrégats du secteur (mensuel). ▪ Note de conjoncture immobilière (semestriel - trimestriel précédemment). ▪ Note sur l'actualité immobilière au niveau international (mensuel). ▪ Habitat en chiffres (annuel). ▪ Evolution des loyers (trimestriel de 2001 à 2003 puis annuel). ▪ Matériaux de construction (annuel). ▪ Transactions foncières et immobilières (semestrielles et annuelles) ▪ Bilan du secteur immobilier ▪ Coût de la construction (annuel)
---	--	---	--

Constats

▪ Cadre des échanges d'information non formalisé. ▪ Relations avec les sources d'information à fort caractère administratif et absence de culture de travail commun (OH/ fournisseurs d'information, cibles).	▪ Absence de système informatisé de gestion des données.	▪ Absence d'un cadre méthodologique formalisé : définition d'indicateurs, des circuits, des flux d'information entrants et sortants ...	▪ Diffusion large et ou sur demande. ▪ Diffusion sur support papier et partiellement sur le site web du MHUAE. ▪ Portail OH non distinct sur le site web du MHUAE
--	--	---	--

2. Etat des lieux

L'Observatoire de l'Habitat *Principales sources d'information*



- ▶ L'OH s'appuie sur plusieurs sources d'information sans pour autant que les échanges soient formalisés :
 - ▶ Les objectifs des échanges ne sont pas clarifiés : produire des analyses pour l'utilisation interne du MHUAE, produire des analyses pour le secteur, valeur ajoutée pour la partie partageant l'information....
 - ▶ Ainsi, les engagements des parties ne sont pas fixés y compris les engagements de l'OH de rendre compte des résultats de ces travaux.
 - ▶ Le contenu des échanges (indicateurs, analyses...) et leur modalités (périodicité, support papier, fichier informatiques...) n'est pas formalisé.
- ▶ Les échanges avec les sources d'informations et autres entités impliquées dans l'observation du secteur restent administratives en absence de culture de travail commun. Cette situation induit une absence de moyens de mise en commun des efforts et ressources déployés pour l'observation du secteur, et ce malgré les acquis dans le domaine qui se traduit par :
 - ▶ une méconnaissance des informations existantes chez les autres parties et leur formes : bases de données ...
 - ▶ Absence de travail commun : uniformisation des indicateurs, mise en cohérence des données, échanges et débats, ...

2. Etat des lieux

L'Observatoire de l'Habitat

Synthèse

- ▶ L'OH a participé conformément à sa mission à améliorer la connaissance du secteur de l'habitat. Il a à son actif plusieurs réalisations importantes : études, publications, suivi régulier du secteur ...
- ▶ L'OH est confronté cependant à des difficultés. Ces limites sont d'autant plus soulignées face aux évolutions des systèmes d'observation de façon générale, à la maturité du secteur de l'immobilier et aux nouveaux défis que ce secteur doit relever.
- ▶ Ces difficultés peuvent être résumées comme suit :
 - ▶ Absence de moyens de mise en commun des efforts et ressources déployés pour l'observation du secteur, et ce malgré les acquis dans le domaine.
 - ▶ Absence de formalisation des principes de partenariat permettant à chacune des parties de trouver un intérêt dans les échanges d'informations, d'analyses ; cédant la place à des échanges administratifs classiques.
 - ▶ Lourdeur d'une structure administrative se manifestant notamment par :
 - ▶ une difficulté de mobilisation dans le temps d'un budget dédié et par conséquent de planification dans le temps du programme d'observation,
 - ▶ des relais locaux de l'OH ne constituant pas des structures d'observation territoriales au service des acteurs locaux,
 - ▶ des ressources humaines impliquées dans des projets et travaux autres que ceux relevant de la mission d'observation.
 - ▶ Moyens techniques et matériels limités impactant :
 - ▶ les modes de gestion et de traitement des données;
 - ▶ les modalités et les capacités de production de l'information, des analyses et, des publications des résultats.

2. Etat des lieux

Synthèse

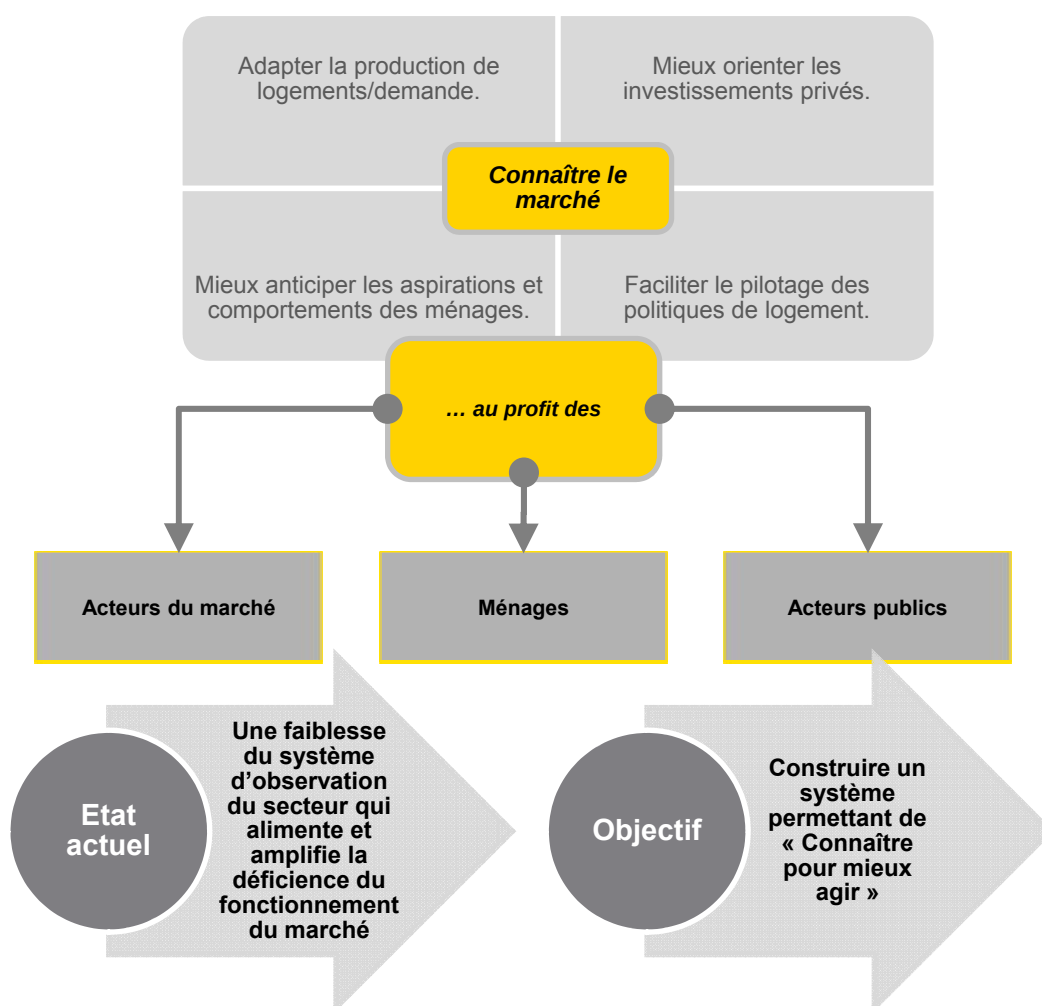
Nécessité de « Connaître pour mieux agir »

► **Synthèse de l'état actuel :**

- Absence de **moyens de mise en commun des efforts et ressources déployés** pour l'observation du secteur, et ce malgré les acquis dans le domaine.
- Absence d'**homogénéité du référentiel** et de **suivi dans le temps**,
- Absence de mécanismes d'**observation territorialisés**,
- Absence de **référentiel macro-économique spécifique à l'immobilier résidentiel**,
- Prédominance d'une **approche statique du marché**.

► **Attendus du changement : « Connaître pour mieux agir »**

- Une observation permettant **d'améliorer l'efficacité du marché et des politiques publiques** ;
- Une observation permettant de **déployer une politique nationale d'application locale** ;
- Une observation **au service des citoyens, des acteurs du secteur et des pouvoirs publics**.

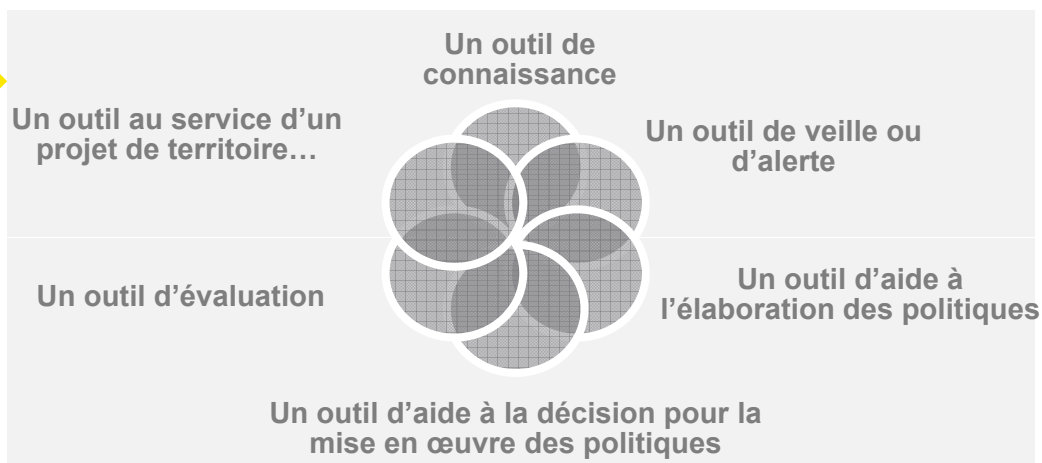


Outils d'observation et Benchmark

Outils d'observation

- ▶ **Un observatoire est un lieu de connaissance et de débats entre les partenaires intervenants sur le secteur de l'immobilier autour d'une problématique définie.**
- ▶ La création d'un observatoire est globalement motivée par :
 - ▶ une volonté de répondre à un **besoin de connaissance**,
 - ▶ la **mise en œuvre** et l'**évaluation** d'une **politique**, d'un **projet** ou d'un **programme**,
- ▶ Les principaux objectifs à l'origine de la mise en place d'observatoires sont de :
 - ▶ faciliter le fonctionnement du marché,
 - ▶ répondre à la demande,
 - ▶ permettre aux opérateurs d'ajuster leurs produits et leurs prix en fonction des besoins et du marché,
 - ▶ piloter des politiques publiques,
 - ▶ piloter l'impact macroéconomique du secteur.

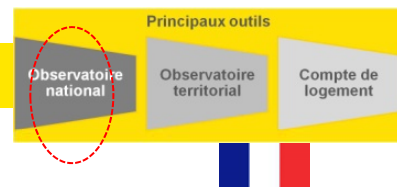
Les rôles des observatoires sont divers :



- ▶ Le benchmark ci-après présente trois types d'outils pour l'observation du secteur :



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

L'observatoire national des marchés immobiliers (ONMI)



Contexte de création

- L'ONMI a été créé en 1993, à l'initiative de la Direction des affaires économiques et internationales (DAEI) du Ministère de l'équipement, des transports et du logement, pour répondre au besoin d'information suscité par la crise que traversait alors le secteur de l'immobilier.
- *« Cette crise était brutale et ses manifestations atypiques. Elle touchait, certes, les différents marchés du logement mais frappait plus violemment l'immobilier non résidentiel, révélant les faiblesses d'un système d'information cloisonné et lacunaire. Si la construction et la commercialisation des logements neufs, l'évolution des loyers et celle du parc de logements sont des domaines balisés de longue date par la statistique publique, celle-ci apporte, en revanche, un éclairage insuffisant sur le fonctionnement du marché de l'ancien et sur l'immobilier de bureau. Ces deux segments du marché sont surtout connus grâce aux gisements de données des professionnels, lesquels sont longtemps restés inexploités. Une meilleure compréhension du fonctionnement des marchés, permettant notamment d'anticiper leurs fluctuations, ne pouvait donc résulter que d'une réflexion associant la capacité d'analyse des experts, l'expérience des professionnels et les moyens de l'administration. » (extrait de l'éditorial de Monsieur Jean-Yves PERROT, directeur de la DAEI, publié dans le Tableau de Bord N°21 de l'ONMI).*
- La crise récente a suscité de nouvelles attentes. Elle a mis en lumière l'absence d'indicateurs de conjoncture suscitant l'accord de l'ensemble des professionnels, comme signaux d'alerte des risques de retournement de cycle immobilier.

3 missions principales

- **Collecter des informations statistiques sur le domaine de l'immobilier.**
L'Observatoire fonctionne, de ce point de vue, comme une mutuelle de l'information : les adhérents apportent à l'Observatoire les éléments dont ils disposent et reçoivent en échange, chaque trimestre, un document synthétique où sont rassemblées les données les plus importantes. A charge, également, pour l'ONMI d'assurer la diffusion de ces informations.
- **Contribuer à la rationalisation des concepts et des méthodes, et stimuler les travaux statistiques nécessaires à l'amélioration de la connaissance des marchés.**
Dans ce but, l'ONMI anime des groupes de travail et organise des rencontres trimestrielles au cours desquelles des études ou des sujets d'actualité font l'objet d'exposés et de débats.
- **Servir de relais aux actions des observatoires régionaux et locaux de l'immobilier.**

Domaines de l'observatoire

- L'Observatoire s'intéresse aux **marchés des logements neufs et anciens**, à celui du **foncier**, à celui de l'**immobilier non résidentiel**, à la « **pierre-papier** » ainsi qu'aux **marchés financiers**.

Outils d'observation et Benchmark

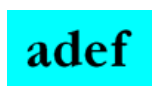
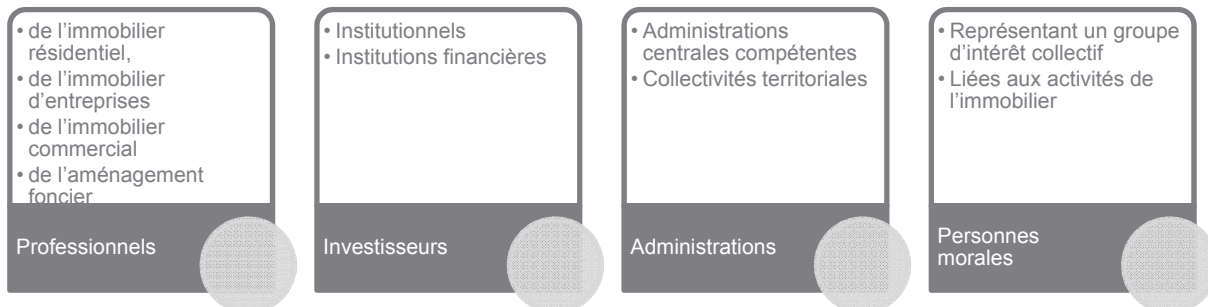


Benchmark

L'observatoire national des marchés immobiliers (ONMI)



Les partenaires



Association pour le Développement des Etudes Foncières



Information, documentation, études sur le logement



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Direction Générale du Trésor

Commissariat Général au Développement Durable



Membre Adhérent



Institut national de la statistique et des études économiques



Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes



Fédération Nationale de l'Immobilier



Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières



Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs



Développeur Immobilier de la Caisse des Dépôts

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

L'observatoire national des marchés immobiliers (ONMI)

Fonctionnement

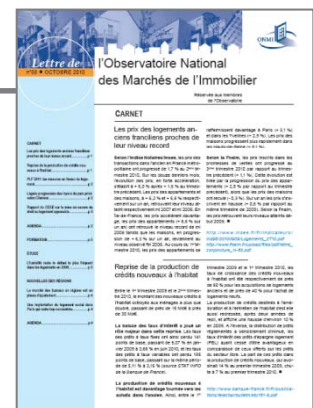
- L'ONMI est une association régie par la loi de 1901.
- Le secrétariat de l'association est assuré par le Commissariat général au développement durable du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.
- L'ONMI réunit des représentants des différentes professions de l'immobilier et des représentants de l'administration reconnus pour leurs compétences sur ce domaine (cf. articles 1 à 5 des statuts). A côté du ministère adhérent à l'ONMI, la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires, la Direction générale du trésor et de la politique économique, l'Insee, la Banque de France, le Crédit foncier de France, la Fédération des promoteurs constructeurs, l'Union des maisons françaises, le Conseil supérieur du notariat, la Fédération nationale de l'immobilier l'Union des syndicats de l'immobilier, etc.
- Peuvent adhérer à l'ONMI toutes les organisations, entreprises, institutions, et tous les chercheurs ayant des activités liées à l'immobilier et souhaitant faire progresser la connaissance de ces marchés.

Publications

- un « **tableau de bord** » trimestriel qui regroupe, en un même document, toutes sortes d'éléments statistiques sur l'immobilier et son environnement. Les thèmes sont les suivants,
 - vue d'ensemble,
 - les logements neufs,
 - marchés de l'ancien,
 - le marché locatif,
 - l'immobilier d'entreprise,
 - les aspects financiers,
 - l'activité des professionnels.
- une « **lettre** », dont l'objectif est d'informer ses adhérents sur les manifestations et les publications intéressant le monde de l'immobilier.

Lettre de l'Observatoire trimestrielle

Catalogue de publications sur le site internet



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

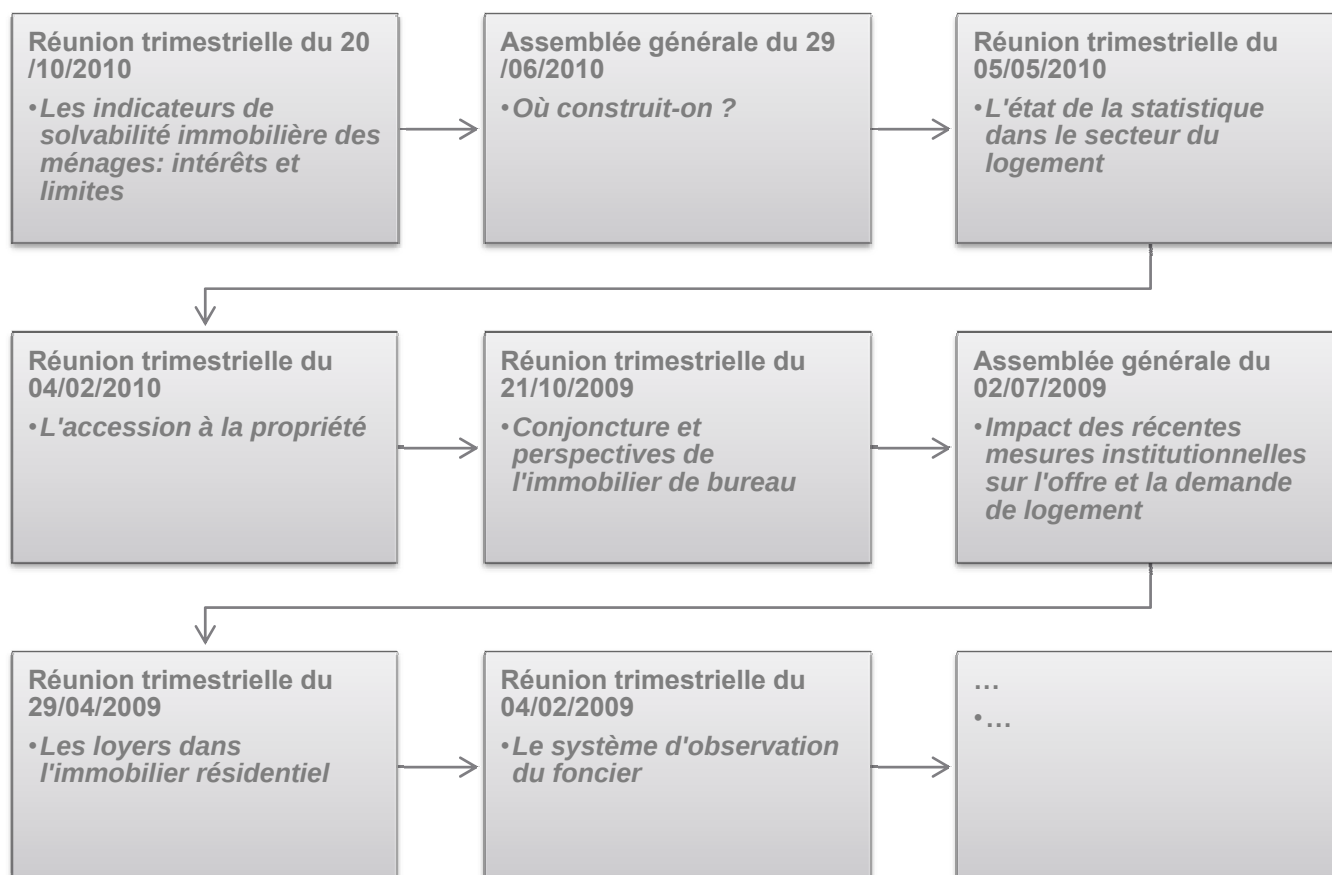
L'observatoire national des marchés immobiliers (ONMI)



Réunions

- Des « **rencontres - débats** » trimestrielles réunissant un public large, au cours de laquelle sont abordés différents sujets touchant l'immobilier : actualité conjoncturelle, présentations d'études récentes, présentations de nouveaux outils, présentations de gisements de données jusqu'alors inexplorés.
- A l'occasion de l'**assemblée générale annuelle** de l'ONMI, des **réunions à thèmes** sont organisées sous forme de débats réunissant des personnalités du monde de l'immobilier.
- → Voir en annexe le compte-rendu de la rencontre-débat du 4 février 2010 « l'accession à la propriété ».

Réunions thématiques régulières - Illustrations 2009 - 2010



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

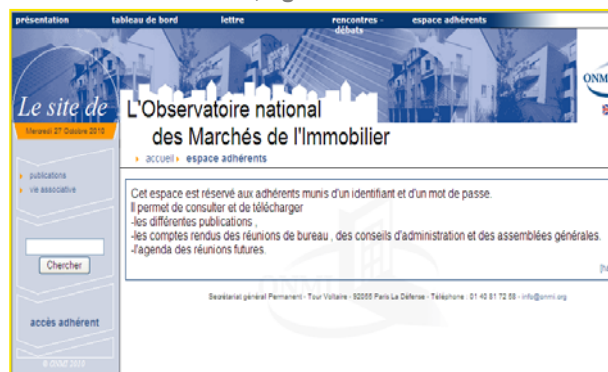
L'observatoire national des marchés immobiliers (ONMI)



Un site internet



Un espace adhérents : publications, comptes rendus des réunions, agenda



Un tableau de bord



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

L'Observatoire du logement au Canada

Présentation

- L'observatoire du logement au Canada est géré par la société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).
- Il fournit une vaste revue annuelle de l'état du logement au Canada et publie un volumineux recueil de données en ligne.
- Il contribue à mieux comprendre tendances, conditions et principaux moteurs du marché de l'habitation au Canada.
- Il effectue des recherches approfondies, élabore des prévisions et des analyses détaillées portant sur les tendances relatives au marché de l'habitation, la démographie et les préférences des consommateurs.

Objectifs

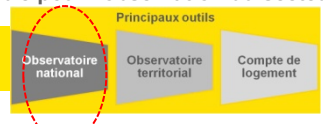
- L'Observateur a pour objectifs de **définir, examiner et suivre de près les tendances et les enjeux** en matière de logement au Canada.
- Il constitue une **ressource idéale** pour les planificateurs, les chercheurs, les responsables de l'élaboration de politiques, les constructeurs, les professionnels de l'immobilier et du financement de l'habitation, ainsi que les spécialistes du logement des administrations fédérale, provinciales, territoriales et municipales.

Missions

- L'Observateur explore l'état du logement au Canada selon diverses perspectives et présente des données au niveau national ainsi que pour les provinces, les territoires et les régions métropolitaines.
- Il examine les facteurs influant sur la demande de logement, l'évolution récente du marché de l'habitation, le financement de l'habitation, l'abordabilité du logement et les collectivités durables, entre autres sujets.

- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est un **organisme fédéral responsable de l'habitation**. Elle a comme mission principale de :
 - veiller à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable,
 - favoriser la création de collectivités et de villes dynamiques et saines.
- La SCHL est la **principale source canadienne d'informations** en matière d'habitation au Canada.

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

L'Observatoire du logement au Canada



Publications & diffusion

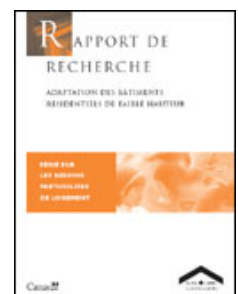
- **Les tableaux de données** contiennent, en format Excel, une vaste gamme de données sur le logement et de renseignements connexes sur tous les principaux marchés de l'habitation au Canada.
- **Des** recueils de données sur le logement obtenues à travers des enquêtes mensuelles et annuelles de la SCHL, des rapports d'analyses et de prévisions...
- **Le « logement au Canada en ligne »** : un outil interactif servant à créer des tableaux sur mesure et à analyser des données sur les conditions de logement.

Une **publication annuelle** qui :

- retrace des tendances en matière d'habitation au Canada et les principaux facteurs sous-jacents,
- couvre l'ensemble des provinces et les grandes régions métropolitaines,
- traite une thématique spécifique chaque année.



Un important catalogue de publications



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoire marocain du tourisme

Contexte

- Association à but non lucratif régie par les dispositions du dahir n° 1-58-367 du 15 novembre 1958, créée à Ouarzazate en février 2005,
- Les membres signataires : L'Office National Marocain du Tourisme, la fédération nationale du tourisme, la fédération nationale de l'industrie hôtelière, la fédération nationale des agences de voyage, la fédération nationale des restaurateurs, le syndicat des transporteurs touristiques, les conseils régionaux du tourisme et le ministère du Tourisme.

Objectifs

- Pièce essentielle du dispositif de surveillance et de pilotage de la Vision 2010 à même d'orienter et de promouvoir le développement touristique,
- Permettre d'améliorer la visibilité du secteur pour tous les intervenants de la chaîne touristique, aussi bien au Maroc qu'à l'étranger,
- Faciliter les décisions d'investissement touristique et sécuriser leur financement,
- Constituer une des instances où s'épanouira le partenariat public / privé sur lequel repose la stratégie de développement touristique.

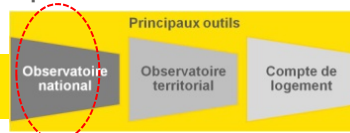
Missions

- Collecter, traiter et publier toutes informations utiles sur le secteur du Tourisme et en particulier la conjoncture nationale et internationale, la concurrence, la compétitivité de la destination, et surtout les normes d'exploitation et d'investissement des unités hôtelières.
- Vulgariser les normes et usages de la profession à destination notamment du secteur financier national ;
- Eclairer la décision quant à l'adéquation entre les nouvelles capacités, la fréquentation touristique et le positionnement prix de la destination,

Membres de l'OT

- Les membres actifs de l'OT sont constitués des membres fondateurs,
- Peut être membre, toute nouvelle association nationale représentative d'une profession ou d'une activité touristique.

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoire marocain du tourisme



Les partenaires

Ministère du tourisme



Office National Marocain
du Tourisme



fédération nationale de
l'industrie hôtelière

Fédération nationale des
restaurateurs

Fédération Nationale des
Agents de Voyage

Syndicat des transporteurs
touristiques



CRT région Rabat-Sale-
Zemmour-Zaërs



CRT région Grand
Casablanca

CRT région Doukkala-Abda

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoire marocain du tourisme

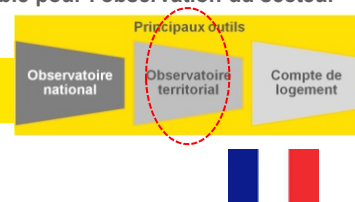
Financement

- Les ressources de l'observatoire du tourisme se composent des :
 - Cotisations ordinaires ou exceptionnelles des membres qui sont tenus de payer une cotisation annuelle dont le barème est fixé dans le règlement intérieur,
 - Subsidés et subventions accordées par le département du tourisme et crédits ou subventions des organisations nationales et internationales d'aide au développement,
 - Produits des publications réalisées par l'observatoire du tourisme,
 - Contributions exceptionnelles des membres pour la réalisation d'opérations ponctuelles entrant dans l'objet social de l'observatoire du tourisme,
 - Recettes exceptionnelles liées à des conventions de sponsoring, publicité ou de partenariats rattachées aux publications, congrès ou manifestations organisées par l'observatoire du Tourisme.

Un site web permettant un accès partiel aux données nationales et régionales pour le grand public.



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

*Observatoires locaux***Les observatoires de l'habitat dans le contexte français**

Les observatoires de l'habitat sont nés et se sont développés en lien avec les différentes lois mettant en place les politiques de l'habitat, et ce depuis 1948 ; alors même que l'obligation de créer des observatoires adossés aux politiques est récente.

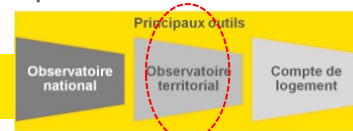
- ▶ **La première condition pour faciliter le fonctionnement du marché, et de peser sur les conditions et le volume de la production, c'est la connaissance des marchés et leur transparence.**
 - ▶ Deux exemples :
 - ▶ **Dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire** : l'ensemble des lois et règlements qui constituent le droit de l'urbanisme encadrent la production du foncier en général, et du foncier pour l'habitat en particulier, et imposent la connaissance des marchés :
 - ▶ les **observatoires fonciers** ont ainsi été intégrés dès l'origine aux agences d'urbanisme, créées par la Loi d'Orientation Foncière de 1967.
 - ▶ **Dans le cadre d'une politique de modération des loyers** : la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 prévoyait que lorsqu'un bail expire et que le locataire se voit proposer son renouvellement, le nouveau loyer doit être « fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ».
 - ▶ **L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)** a donc été créé pour établir et diffuser des références de loyers territorialisées, afin de donner aux propriétaires et aux locataires la connaissance des références locales.
- ▶ **.... Mais face à la diversité des bassins d'habitat et de leurs populations, la politique de l'habitat est une politique nationale d'application locale. L'observation se doit d'être territorialisée.**
 - ▶ **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 fait obligation aux communes de plus de 3.500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants de posséder au moins 20% de logements sociaux sous peine de pénalités. Dès lors un décompte précis est indispensable, facilitant la création d'observatoires du logement social, impliquant fortement les opérateurs du logement social et l'Etat.

L'observatoire est donc l'outil indispensable à la fois à la collectivité et aux opérateurs privés pour créer les conditions de la production de logement et la régulation du marché : production du foncier, adaptation de l'offre à la demande et aux revenus de l'ensemble des ménages, politiques d'amélioration de la qualité, actions adaptées aux ménages défavorisés, ...

Il est à noter que les observatoires ont pour socle un outil statistique national, constitué principalement des recensements généraux de la population, des fichiers fiscaux, de l'Enquête Nationale Logement, menée tous les 4 ans, et des statistiques de la construction.

Compte tenu des difficultés méthodologiques pour avoir des définitions communes, le Ministère du Logement a réuni un **groupe d'experts pour créer un corpus commun**, permettant d'éditer tous les ans « les comptes du logement ».

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoires locaux – Exemples de l'agglomération de Rennes et de la région Rhône - Alpes


Deux exemples



Observatoire de l'habitat de l'Aire Urbaine de Rennes



Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes (ORHL)

Territoire
/ échelle

Aire urbaine de Rennes, correspondant au marché local de l'habitat (l'agglomération de Rennes et ses couronnes périurbaines)

La région Rhône-Alpes

Événement
déclencheur

Créé en 1979, pour redéfinir les grandes orientations en matière d'urbanisme à l'occasion de la révision du Schéma Directeur

Créé en 1993, de la volonté de l'Etat et le la Région Rhône-Alpes

Objet

Lieu d'observation créé pour développer la connaissance locale de l'évolution de la construction neuve ainsi que de l'activité du marché du neuf et de l'ancien.

Lieu de partenariat institutionnel

Il est au cœur de la mise en œuvre des PLH (programmes Locaux de l'Habitat)

Espace privilégié de partage de la connaissance, d'échanges et de débats autour des enjeux régionaux d'aménagement du territoire

Maîtrise
d'ouvrage

L'agence d'urbanisme (AUDIAR)

L'Etat et le Conseil Régional (co-maîtres d'ouvrage)

Financement

- Financement du programme de travail par l'Agence d'Urbanisme (AUDIAR)
- Cotisation des membres professionnels

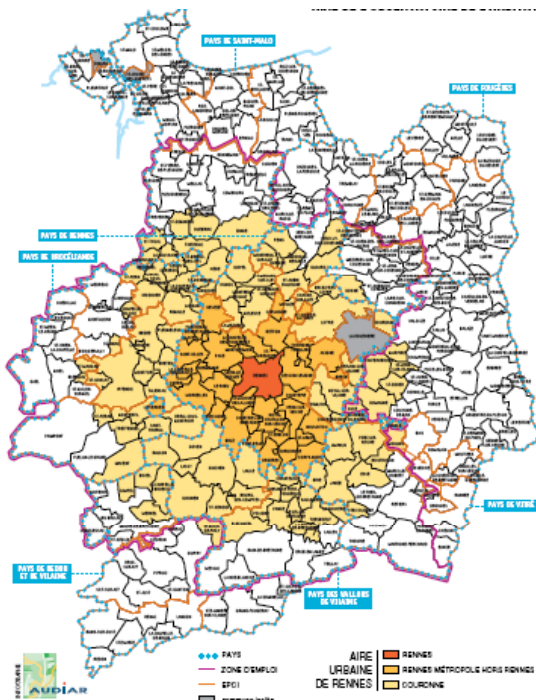
Etat, Région, CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), Agence Régionale, HLM

Outils d'observation et Benchmark

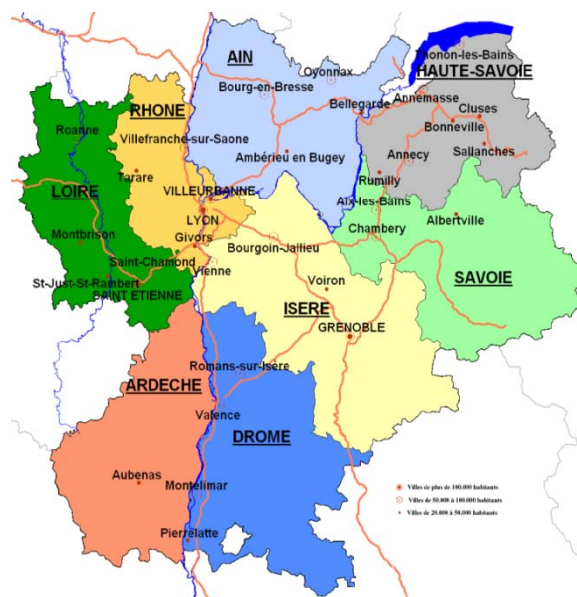
Benchmark

Observatoires locaux – Exemples de l'agglomération de Rennes et de la région Rhône – Alpes : Aires d'observations et partenariats

Observatoire de l'habitat de l'Aire Urbaine de Rennes



ORHL, Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes



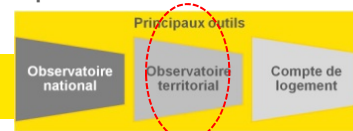
Observatoire de l'habitat de l'Aire Urbaine de Rennes



ORHL, Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoires locaux – Exemples de l'agglomération de Rennes et de la région Rhône - Alpes


Observatoire de l'habitat de l'Aire Urbaine de Rennes

Partenariats

L'Etat, et les principaux acteurs du logement, en **3 collèges** :

- les élus locaux : communes, communautés de communes et d'agglomération, département
- les techniciens : représentants de l'Etat, agents des collectivités territoriales
- les professionnels : promoteurs immobiliers, lotisseurs, banques, notaires.

ORHL, Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes

Un comité restreint :

- les financeurs
- les agglomérations du Grand Lyon et de Grenoble Métropole
- les départements de l'An et la Drôme
- Les unions régionales des acteurs publics de l'habitat

Des membres :

- l'INSEE
- les 3 agences d'urbanisme
- les 8 conseils généraux
- les 8 directions départementales de l'Equipeement
- la banque de France
- le Crédit foncier
- les notaires
- experts logements, fédérations professionnelles
- ...

Champs

Analyses du marché

- le logement neuf
- le marché locatif privé
- l'offre de terrains à bâtir
- l'immobilier d'occasion
- l'accession aidée à la propriété

Analyses des pratiques des ménages : mobilités, interventions sur le marché

Etc...autres thèmes en fonction des besoins liés à la définition des politiques publiques

- observatoire des territoires métropolitains
- habitat et développement durable
- copropriétés en difficulté
- politiques locales de l'habitat

Outils d'observation et Benchmark

Benchmark

Observatoires locaux – Outils

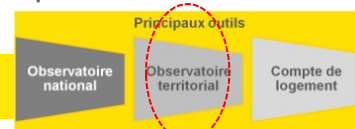
Les cahiers de l'ORHL



Site internet



Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Observatoires locaux – Exemples de l'agglomération de Rennes et de la région Rhône - Alpes



Observatoire de l'habitat de l'Aire Urbaine de Rennes



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

ORHL, Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes

Fonctionnement

- Secrétariat assuré par l'agence d'urbanisme
- une rencontre annuelle des membres, avec : des débats de conjoncture et des débats thématiques
- un club prospective habitat

- Animation et secrétariat assurés par la Direction Régionale de l'Équipement, en synergie avec le Conseil Régional
- une assemblée plénière de tous les membres, lieu d'orientation et de validation annuelle des thèmes traités
- 4 ateliers, un sur chacun des thèmes, conduits et animés par un chef de projet

Diffusion des travaux

des publications régulières, diffusées à l'ensemble du réseau, comprenant 2 types d'éléments :

- l'analyse des données statistiques
- l'expertise des professionnels locaux consultés

Diffusion des travaux réalisés par les partenaires

Des échelles différentes, des enjeux et des aides à la décision différents

- ▶ **L'ORHL Rhône-Alpes** couvre un territoire de 6 millions d'habitants, dont il suit les grandes évolutions, et pour lequel il assure une mission de prospective : quelles solutions pour l'habitat de demain, en lien avec les politiques liées au transport et au développement économique ? quelles leçons tirer d'expériences innovantes menées sur le territoire ?
 - ▶ l'observatoire ne produit pas lui-même des données, il produit des réflexions à partir des données et des analyses de l'ensemble des partenaires, qu'il contribue à diffuser à l'échelle régionale
- ▶ **L'observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes** est l'outil de mise en place des politiques de l'habitat à l'échelle d'une agglomération et de sa couronne rurale.
 - ▶ sa mission essentielle est la production de données fines sur le marché local, dans un double objectif : définition d'actions ciblées et évaluation des actions.

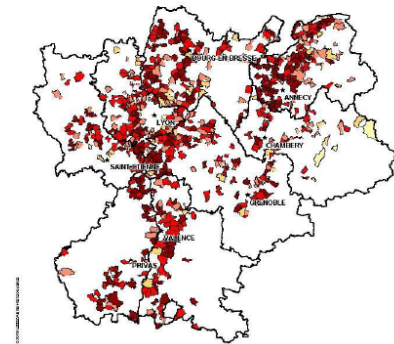
Outils d'observation et Benchmark

Benchmark

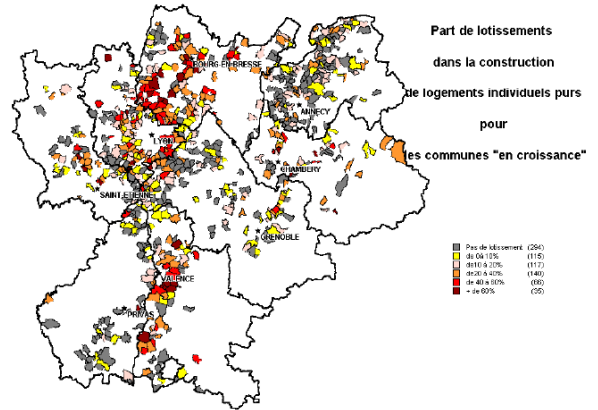
Observatoires locaux

Restitution des travaux - illustrations

intensité étalement résidentiel (communes en croissance (E1))



Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES



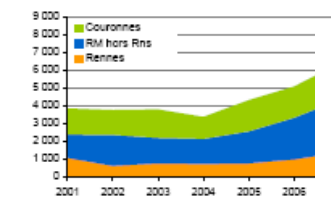
Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

Les livraisons de logements neufs

	2004	2005	2006	2007
Rennes Métropole	2 139	2 569	3 337	4 354
Rennes	737	789	995	1 376
Rennes Métropole hors Rennes	1 402	1 801	2 352	2 978
Couronne de l'aire urbaine	1 236	1 751	1 755	2 040
Total aire urbaine	3 375	4 320	5 092	6 394



Les logements neufs livrés par territoire



Une progression régulière des livraisons.

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes

Introduction | Synthèse 04 / 08 | Le niveau régional | Les principales aires urbaines | Lyon - Grenoble - St-Etienne | Les stations de ski

La provenance des acquéreurs



Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes

Introduction | Synthèse 04 / 08 | Le niveau régional | Les principales aires urbaines | Lyon - Grenoble - St-Etienne | Les stations de ski

Les prix moyens au m² par commune

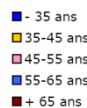


Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes

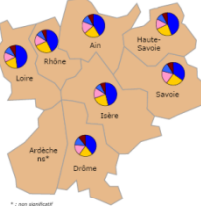
Introduction | Synthèse 04 / 08 | Le niveau régional | Les principales aires urbaines | Lyon - Grenoble - St-Etienne | Les stations de ski

L'âge des particuliers acquéreurs



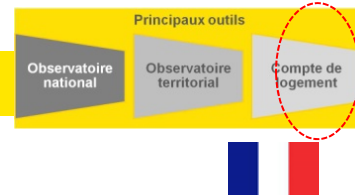
Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

Les appartements anciens



Direction Régionale de l'Équipement - Division Habitat Logement Statistiques
OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHÔNE-ALPES

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Les comptes du logement

- ▶ **Les comptes du logement est un « compte satellite » de la comptabilité nationale.**
- ▶ **Il s'agit d'un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui :**
 - ▶ rassemble de manière exhaustive les flux monétaires relatifs au logement et les structure de façon à faire apparaître les flux intéressants spécifiquement chacun des acteurs,
 - ▶ rassemble les données non monétaires et les articule avec les données précédentes.

Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

- ▶ l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement,
- ▶ la cohérence interne entre les données rassemblées,
- ▶ la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.
- ▶ L'observation porte sur les situations des agents économiques et des biens (stocks), ainsi que sur les échanges ou les transferts (flux) physiques ou monétaires, qui concernent **la production et la consommation du service de logement**
- ▶ Le cadre de l'analyse a pour objectif de permettre le calcul de la dépense nationale en logement, c'est à dire **la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement**. L'analyse de la filière porte sur : la filière de logements ordinaires, les locaux d'hébergement et les flux et agrégats du compte du logement.

Les axes d'analyse de la filière

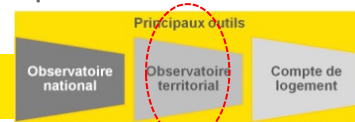
Filières de logements ordinaires

- Résidences principales.
- Propriétaires occupants :
 - Accédants,
 - non accédants,
- Propriétaires bailleurs .
 - personnes physiques,
 - bailleurs d'HLM,
 - autres bailleurs sociaux,
 - autres personnes morales.
- Résidences secondaires,
- Logements vacants.

Locaux d'hébergement**Flux et agrégats du compte du logement**

- Dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production et au service de logement,
- Investissement en logement, et modes de financement de cet investissement,
- Aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement.

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Les comptes du logement

Illustrations des travaux



	Montant en valeur milliards d'euros					Évolution annuelle moyenne en %			
	1984	2004	2006	2007	2008	2004/1984	2008/2004	2007/2006	2008/2007

LES DEPENSES DE LOGEMENT

Dépenses courantes de logement	84,7	239,8	265,9	277,4	290,1	5,3	4,9	4,3	4,6
loyers	52,2	177,8	196,9	206,3	213,7				
énergie	23,4	39,4	43,6	44,0	48,3				
charges	9,1	22,5	25,4	27,1	28,0				
		104,4							
Dépenses d'investissement	48,0	58,9	128,0	137,1	142,2				
logements neufs	30,1	36,0	76,9	82,8	87,7				
travaux	16,3	9,5	40,5	43,2	45,3				
acquisition cession de logements anciens	1,6	4,3	10,6	11,2	9,1				
Flux financiers	1,3	348,5	5,0	5,2	5,7				
Dépense en logement	134,0		398,9	419,7	437,9				

LES FINANCEMENTS PUBLICS

Avantages conférés aux consommateurs	4,7	15,3	15,9	16,0	17,2				
Dont aides personnelles reçues	4,6	13,9	14,1	14,2	15,2				
Avantages conférés aux producteurs	9,0	10,8	14,0	16,3	18,3				
dont aides à la pierre	4,8	4,6	5,1	6,0	7,1				
avantages conférés au logement	13,8	26,1	29,9	32,3	35,5				

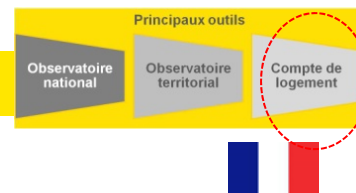
LES AGREGATS MACRO-ECONOMIQUES

PIB en valeur	699,6	1660,2	1806,4	1894,6	1950,1				
Revenu disponible des ménages (RDB)	464,7	1089,4	1179,5	1240,5	1283,2				

LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ECONOMIE

	Ratio en %					Écarts en points			
	1984	2004	2006	2007	2008	2004/1984	2008/2004	2007/2006	2008/2007
Dépense en logement / PIB	19,2	21,0	22,1	22,2	22,5				
Avantages conférés / PIB	2,0	1,6	1,7	1,7	1,8				
Dépenses courantes nettes des aides personnelles / RDB	17,2	21,2	21,3	21,2	21,4				

Outils d'observation et Benchmark



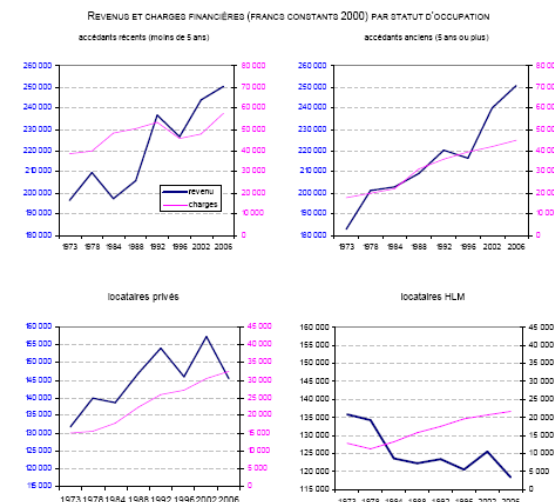
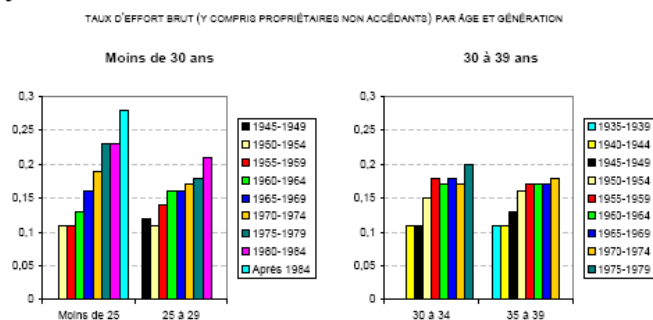
Benchmark

Les comptes du logement

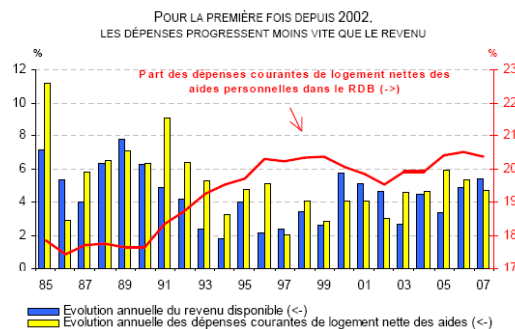
Illustrations des travaux

LE POIDS DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES : UNE APPROCHE GÉNÉRATIONNELLE

Figure 5 bis :

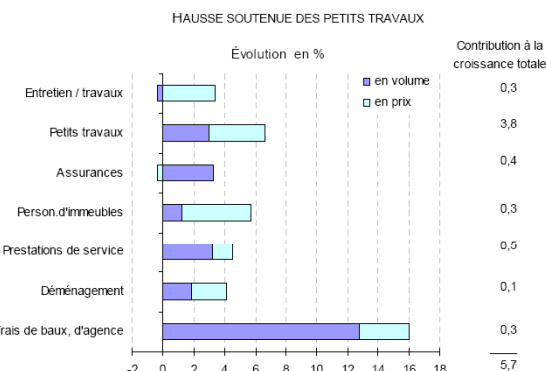


Sources : Insee, ENL 1973 à 2006



Source : Compte du logement provisoire 2007, Insee

Nota : le poids des dépenses dans le revenu des ménages est un poids moyen, calculé pour l'ensemble des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires (dans ce cas ils comprennent des loyers imputés, donc fictifs). La comptabilité nationale ne permet pas de calculer un poids par filière. Les dernières informations disponibles par filière datent de la dernière enquête logement de 2006.



LES DÉPENSES COURANTES

Tableau D8.1

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2007

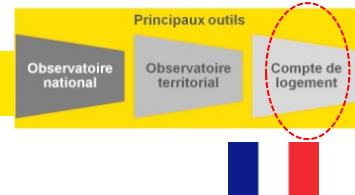
	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2007 / 2006 des montants (en %)				Évolutions 2007 / 2006 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	120,3	29,3	17,7	167,3	5,3	0,8	7,5	4,7	3,2	-1,2	5,3	2,6
Dont accédants	41,5	9,9	6,6	58,1	2,3	0,0	4,4	2,1	2,4	0,1	4,5	2,2
Dont non accédants	78,7	19,4	11,0	109,2	6,9	1,2	9,4	6,1	3,6	-1,9	6,1	2,9
Locataires	58,3	13,3	8,3	79,8	4,7	0,6	2,0	3,7	3,5	-0,6	0,8	2,5
Dont bailleurs pers. phys.	36,2	6,8	4,3	47,3	5,2	0,8	3,1	4,4	4,1	-0,3	1,9	3,2
Dont bailleurs d'HLM	15,4	4,9	3,0	23,3	4,1	0,5	1,7	3,0	2,6	-0,9	0,3	1,6
Résidences principales	178,5	42,6	25,9	247,1	5,1	0,7	5,7	4,4	3,3	-0,9	3,9	2,6

Source : Compte du logement provisoire 2007

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 7,5 % en 2007. Par logement, leurs charges ont progressé de 5,3 %.

Extraits : COMPTE DU LOGEMENT France - Résultats provisoires 2007 et premières estimations 2008.

Outils d'observation et Benchmark



Benchmark

Les comptes du logement

- Une **commission du logement** est en charge de la production du compte annuel du logement.
- Elle se compose de membres choisis par le ministre en charge du logement et de représentants de l'administration et d'organismes publics.

Commission du logement

16 membres choisis en fonction de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés, pour trois ans, par le ministre chargé du logement

16 membres nommés au titre des représentants de l'administration et des organismes publics compétents en matière de logement

- Le gouverneur de la Banque de France
- Le commissaire général au Plan
- Le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées
- Le directeur général de l'I.N.S.E.E.
- Le directeur du budget
- Le directeur du Trésor
- Le directeur général des impôts
- Le directeur de la prévision
- Le directeur général de l'action sociale
- Le directeur de la sécurité sociale
- Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
- Le directeur général des collectivités locales
- Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
- Le directeur des affaires économiques et internationales
- Le directeur général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- Le directeur de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Outils d'observation et Benchmark

Benchmark

Les comptes du logement
Illustrations

Éléments d'illustration : Compte satellite du Tourisme - source HCP

ROYAUME DU MAROC
المملكة المغربية
المجلس الاعلى للتخطيط
HAUT-CONSEIL AU PLAN

CONSUMMATION INTERIEURE DU TOURISME
Année de base 1998

En millions de DH

Type de consommation touristique	1998	2001	2003	2005
Consommation intérieure du tourisme	29 504	44 942	49 102	68 950
- Tourisme Récepteur	18 838	34 143	36 899	49 089
- Tourisme Interne	10 666	10 799	12 203	19 861

VALEUR AJOUTEE DU TOURISME ET PIB TOURISTIQUE
En millions de DH

Valeur ajoutée du tourisme	1998	2001	2003	2005
Dont : Rémunération des salariés	3 978	6 518	7 508	10 496
Impôts net de subventions sur les produits	4 258	4 083	4 355	6 361
PIB TOURISTIQUE (PIBT)	18 778	26 246	29 732	37 344

CONSUMMATION INTERIEURE DU TOURISME PAR RAPPORT AU PIB
en % du PIB

Type de consommation touristique	1998	2001	2003	2005
Consommation intérieure du tourisme	7,7	10,5	10,3	13,1
- Tourisme récepteur	4,9	8,0	7,7	9,3
- Tourisme interne et émetteur	2,8	2,5	2,6	3,8

VALEUR AJOUTEE DU TOURISME ET PIB TOURISTIQUE PAR RAPPORT AU PIB
En %

	1998	2001	2003	2005
PIBT / PIB	4,9	6,1	6,2	7,1
VAT / PIB	3,8	5,2	5,3	5,9
VAT / VA*	4,3	5,8	5,9	6,5

* Valeur ajoutée de l'ensemble des activités de production nationale

Boite 31-3, HAY RAO, RABAT - MAROC. BP. 178 - 10001
Tél : 037 27 29 84 - Fax : 037 27 29 02
www.hcp.ma

Boite 31-3, HAY RAO, RABAT - MAROC. BP. 178 - 10001
Tél : 037 27 29 84 - Fax : 037 27 29 02
www.hcp.ma

CONSUMMATION INTERIEURE DU TOURISME

Année de base 1998

En millions de DH

Types de consommation touristique	1998	2001	2003	2005
Consommation intérieure du tourisme	29 504	44 942	49 102	68 950
- Tourisme Récepteur	18 838	34 143	36 899	49 089
- Tourisme Interne	10 666	10 799	12 203	19 861

VALEUR AJOUTEE DU TOURISME ET PIB TOURISTIQUE

En millions de DH

Valeur ajoutée du tourisme	1998	2001	2003	2005
Dont : Rémunération des salariés	3 978	6 518	7 508	10 496
Impôts net de subventions sur les produits	4 258	4 083	4 355	6 361
PIB TOURISTIQUE (PIBT)	18 778	26 246	29 732	37 344

CONSUMMATION INTERIEURE DU TOURISME PAR RAPPORT AU PIB

Types de consommation touristique	en % du PIB			
	1998	2001	2003	2005
Consommation intérieure du tourisme	7,7	10,5	10,3	13,1
- Tourisme récepteur	4,9	8,0	7,7	9,3
- Tourisme interne et émetteur	2,8	2,5	2,6	3,8

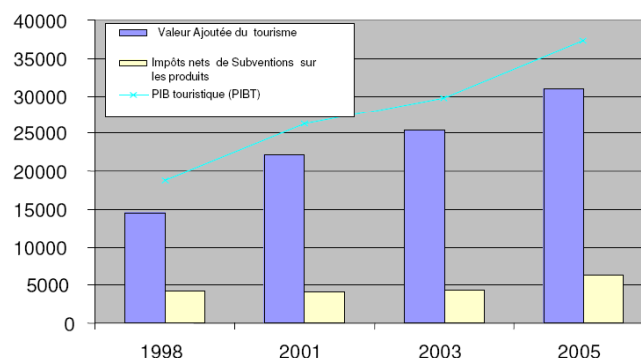
VALEUR AJOUTEE DU TOURISME ET PIB TOURISTIQUE PAR RAPPORT AU PIB

En %

	1998	2001	2003	2005
PIBT / PIB	4,9	6,1	6,2	7,1
VAT / PIB	3,8	5,2	5,3	5,9
VAT / VA*	4,3	5,8	5,9	6,5

En millions de DH

VA du tourisme et PIB touristique



Outils d'observation et Benchmark

Benchmark

Synthèse

- ▶ Les observatoires nationaux : la fédération des analyses pour :
 - Produire des analyses partagées,
 - Se doter d'outils de prospective,
 - Aider les décideurs à gérer et valoriser le secteur,
 - Uniformiser les indicateurs,
 - Construire des réponses en termes d'offre et de politiques publiques.,
 - Assurer une transparence du secteur,
 - Permettre de réaliser une évaluation du secteur.

- ▶ Les observatoires locaux : des observatoires transversaux au service de l'aménagement du territoire & de la réponse localisée aux besoins en logement,
 - Un dispositif territorialisé, à une échelle qui correspond à un territoire géographique et ou à un territoire de mise en œuvre des politiques publiques.
 - Une connaissance spatialisée de l'offre et de la demande de logements et de leur interaction sur un territoire donné pour :
 - fournir une transparence sur les spécificités du territoire.
 - analyser les marchés régionaux et locaux.
 - permettre l'application des politiques de l'habitat au niveau de la région, des localités et agglomérations.

- ▶ Le Compte de Logements :
 - Un compte satellite de la comptabilité nationale,
 - Un outil de référence national et international.
 - Un outil d'analyse de l'environnement économique du logement.
 - Une échelle macro-économique.

Importance de partenariat associant les experts, les professionnels et les moyens de l'administration.

Démarches d'observation

Démarches de l'observation du marché immobilier résidentiel

Deux démarches complémentaires

On distingue **deux démarches différentes mais complémentaires** permettant de saisir le fonctionnement global des marchés locaux de l'immobilier résidentiel :

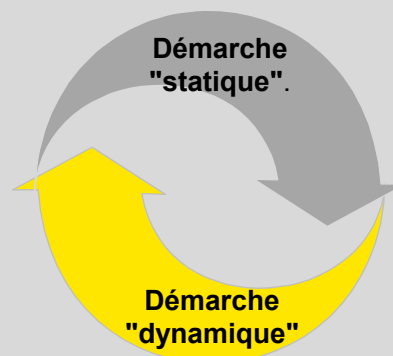
1. **La démarche "statique"** permettant de donner à un temps donné **une photographie du marché** moyennant un état des lieux exhaustif de la situation .

Cette démarche utilise des **variables "quantitatives"** liées à :

- ▶ **l'état et la composition du parc de logement** : type de logement, surface, nombre de pièces, coût des loyers, niveau de confort, ... ;
- ▶ **la démographie et la composition des ménages** : taille du ménage, profession du chef de ménage, statut d'occupation, revenus....

2 démarches d'analyse différentes et complémentaires pour une connaissance dynamique du marché

Donner à un temps donné une photographie du marché



Appréhender les mouvements en jeu au niveau du marché (dimension prospective)

2. **La démarche "dynamique"** permettant d'appréhender **les mouvements en jeu au niveau du marché**. Cette démarche comporte une dimension **prospective** et permet de **saisir les territoires dans leur dynamique et dans leur devenir**.

Les variables utilisées font appel aux **flux**, aux **variations de stock**....

Il peut être procédé par deux approches :

- ▶ une **comparaison de l'évolution des variables entre deux temps**. Variables ayant été collectées grâce une démarche "statique" préalable : recensement de la population et de l'habitat, enquête logements
- ▶ la **collecte d'informations sur les flux** :
 - ▶ **flux liés au logement** : production neuve, démolitions, rénovation...,
 - ▶ ou **flux liés aux ménages** : migration, décohabitation, déménagement,

Démarches d'observation

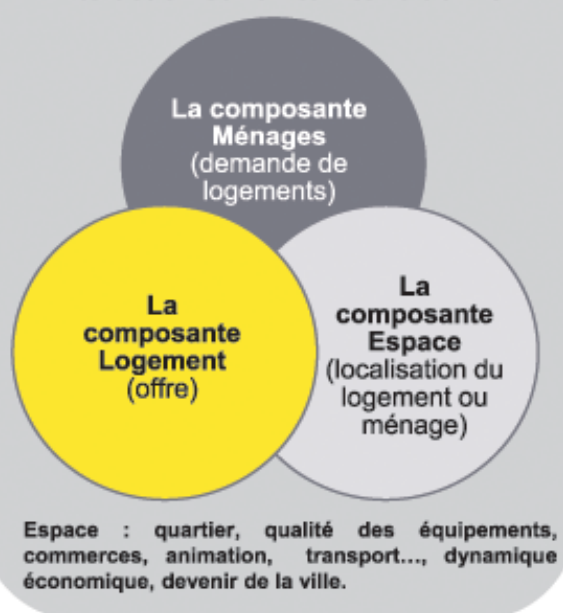
Trois composantes à appréhender pour observer les marchés locaux de l'immobilier résidentiel

- L'observation des marchés locaux de l'immobilier résidentiel nécessite la **connaissance spatialisée de l'offre et de la demande de logements ainsi que leur interaction sur un territoire donné.**

- Cette observation doit s'appuyer sur trois grands composantes complémentaires :

- **la composante Ménages (demande de logements)** qui comporte des variables relatives aux caractéristiques socio-économiques des ménages en termes d'âge, de taille, de catégorie socioprofessionnelle, de revenus...,
- **la composante Logement (offre)** qui correspond aux variables relatives aux caractéristiques des logements en termes de nombre de pièces, de surface, de niveau de loyer, de prix d'achat, ...

3 composantes à observer au niveau local pour une connaissance spatialisée de l'offre et de la demande et de leur interaction sur un territoire donné



- **la composante Espace** renseignant sur les aspects ayant trait à la localisation du logement ou du ménage. Cette composante renvoie à la notion d'attractivité du quartier et de la qualité des équipements socio-collectifs, de commerces, d'animation,... qui le desservent...

La valeur d'un logement (prix et attractivité pour les ménages) est tributaire en grande partie des composantes spatiales et sociales de son secteur d'implantation :

- environnement urbain (paysage urbain, bruit, ...),
 - niveau d'équipement (infrastructures, équipements socio-collectifs, équipement de proximité, commerce, animation...)
 - niveau de desserte : temps de transport...
 - composition socio-économique résidentielle et fréquentation du quartier ...
- **L'enjeu de la connaissance de la réalité des marchés locaux réside dans le croisement de ces trois types de variables.**

Démarches d'observation

Marchés locaux de l'immobilier résidentiel

Le croisement de trois composantes "Ménages/Logements/Espace" et des deux démarches d'analyse "statique" et "dynamique" permet de mener différentes analyses territorialisées –**exemples** - :

	Analyse statique	Analyse dynamique
Ménages	- Caractérisation des ménages (taille des ménages, structure des ménages, chef de ménage, catégorie socioprofessionnelle, revenus...). - Taux d'effort consenti pour le logement. - Dates d'emménagement.	- Evolution de la population et son impact sur la composition des ménages (soldes naturels décomposition, soldes migratoires décohabitation). Trajectoires résidentielles sociales, économiques et géographiques. - Etude des cycles de vie des chefs de ménages.
Logement	- Typologie du parc. en fonction des types de logement, du nombre de pièces, du niveau de confort, de l'ancienneté, de la surface... - Offre de logement disponible : analyse de la vacance et de ses causes... - Niveaux de prix (location et achat).	Flux des constructions neuves (volume & rythme) et leur impacts (augmentation du parc, renouvellement).. Causes de mutation du parc existant (rénovation, désaffectation, changements de statut d'occupation, démolition). - Transactions immobilières.
Espace	- Caractérisation du niveau d'équipement des quartiers (commerces, écoles, transport en commun...). - Analyse de la qualité de vie (espaces verts, sécurité, bruit...) Dynamique urbaine : attractivité et dynamique économique territoriale...	Evolution du quartier valorisation/dévalorisation. Impact de nouveaux projets d'aménagement, d'équipement, de transport...

L'enjeu de la connaissance de la réalité des marchés locaux réside dans le croisement de ces trois types de variables « Ménages/ Parc logement/ Espace ».

Modalités de mise en place de l'observatoire

- ▶ La mise en place des observatoires de l'immobilier résidentiel nécessite l'adoption d'une démarche stratégique qui vise à :
 - ▶ instaurer une gouvernance du dispositif qui soit dynamique et partenariale,
 - ▶ se doter des moyens à même de permettre d'atteindre une connaissance globale du fonctionnement du marché, connaissance qui s'inscrit dans le temps.

Démarche stratégique pour la mise en place de l'observatoire



Modalités de mise en place de l'observatoire

1. Un dispositif partenarial

- ▶ Au delà d'une restitution de données et d'analyses, la finalité de l'observatoire est de mettre en place un véritable lieu d'échange et de débat pour l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ observé. C'est par leur mise en débat que les données et analyses produites par un observatoire gagnent en valeur et fiabilité. En outre, le partenariat est lui-même producteur de nouvelles informations.
- ▶ La mise en place d'un observatoire constitue ainsi un moment privilégié pour promouvoir une démarche partenariale entre les différents acteurs du secteur.
- ▶ L'objet des partenariats peut porter sur l'implication des partenaires et ce, en fonction de leurs missions et leurs motivations :
 - ▶ à la maîtrise d'ouvrage de la structure,
 - ▶ au pilotage de la structure,
 - ▶ au recueil des données,
 - ▶ à la production de l'information et des analyses,
 - ▶ au financement .
- ▶ La construction du partenariat en amont lors de la définition des objectifs de l'observatoire, permet de prendre en compte les attentes et les motivations des partenaires et d'assurer la continuité du partenariat.
- ▶ Un observatoire dédié au secteur immobilier résidentiel peut rassembler :
 - ▶ l'Etat,
 - ▶ les acteurs institutionnels,
 - ▶ les représentants des professionnels du secteur de l'immobilier,
 - ▶ les associations œuvrant dans le domaine de l'habitat,
 - ▶ les organismes de financements,
 - ▶ les experts...

Un observatoire local rassemblera en outre les autorités locales concernées et les collectivités locales concernées.

Modalités de mise en place de l'observatoire

2. La maîtrise d'ouvrage

- ▶ La mission du maître d'ouvrage est :
 - ▶ d'assurer le **portage de l'observatoire** ,
 - ▶ de **promouvoir son rôle d'outil technique support d'échange** entre les partenaires.
 - ▶ **d'entretenir le partenariat** ,
 - ▶ d'assurer la **qualité du suivi**.
- ▶ Le choix du maître d'ouvrage dépend des objectifs de l'observatoire, des problématiques et des priorités du territoire et de la maturité des acteurs.

Par exemple, ce choix peut être guidé par le fait que la partie désignée pour assurer la maîtrise d'ouvrage :

- ▶ soit chargée d'animer une politique de développement territorial ,
 - ▶ ou qu'elle ait une compétence Habitat.
- ▶ Une **volonté politique affirmée** est une condition sine qua non pour le fonctionnement et la durabilité de l'observatoire. Cette volonté politique suppose l'existence chez le maître d'ouvrage et chez les partenaires **d'attentes bien définies en termes de connaissances alignées sur des objectifs d'actions**.
- ▶ La collecte des données auprès des sources existantes et auprès des partenaires, la définition éventuelle d'indicateurs et les modalités de leur suivi, la restitution des résultats sont tributaires de l'action de la maîtrise d'ouvrage de l'observatoire. Toutefois, il est à souligner que le maître d'ouvrage doit garantir les conditions de **neutralité de l'observatoire** et la **liberté de pensée** pour en faire une **force de proposition**.
- ▶ Une **animation appropriée** permet de maintenir la **participation et la coopération dans le temps**, de faire converger les intérêts et de pallier les tendances à la rétention d'information. L'efficacité de l'observatoire passe par la désignation d'un **chef de projet**. Cela peut se traduire par la désignation d'une "structure experte" pour réaliser l'observatoire. Ce référent bien identifié est le garant d'une animation efficace.

Modalités de mise en place de l'observatoire

2. La communication

- La diffusion des informations et des analyses est une **fonction clé** de l'observatoire.

Le débat et les échanges entre les partenaires ainsi suscités sont les garants de la dynamique et de l'efficacité d'un observatoire.

Le but étant d'enrichir l'analyse des phénomènes et d'ancrer l'observatoire dans les problématiques des acteurs et des territoires.

- Dans ce sens, la facilitation de l'accès aux données, études et analyses de l'observatoire sur divers supports : documents, échanges informatiques, site Internet, ... est primordiale et rend nécessaire :
 - un effort de synthèse, de vulgarisation, de travail de présentation pour rendre attractives les informations,
 - une représentation "spatialisée" et "cartographiée" des résultats qui permet de souligner les dynamiques territoriales.
 - la mise en place d'applications informatiques, voire interactives ...

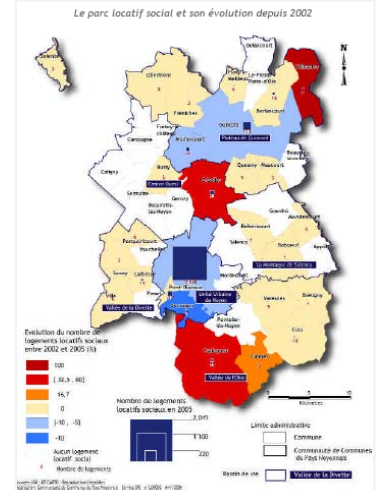
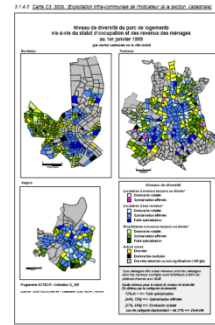
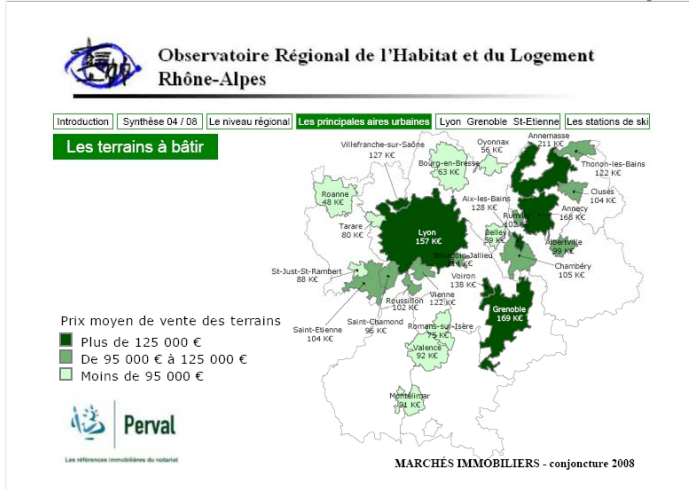
Des indicateurs sur fichiers sous Excel accessibles sur le site internet - observatoire du Canda

Indicateurs du marché de l'habitation, Ottawa, 1990-2008

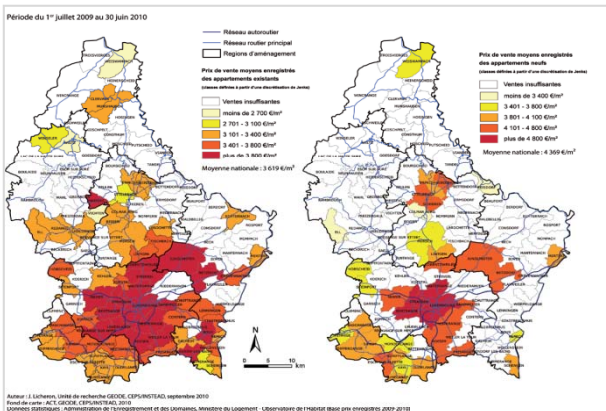
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Construction																			
Mises en chantier, total	4 860	4 475	5 830	4 421	3 929	2 190	3 066	3 485	3 615	4 447	5 786	6 251	7 796	6 381	7 243	4 982	5 875	6 506	6 998
Logements individuels	2 414	1 811	2 463	1 858	1 732	807	1 439	2 053	2 248	2 837	3 494	3 502	3 807	3 055	3 245	2 350	2 480	2 973	2 956
Logements collectifs	2 446	2 664	3 367	2 563	2 197	1 383	1 627	1 432	1 367	1 610	2 292	2 749	3 989	3 326	3 998	2 632	3 395	3 533	4 042
Jumelés	105	71	84	92	149	41	151	120	114	253	400	336	316	357	348	300	383	300	213
Maisons en rangée	1 118	991	1 568	1 776	1 808	851	1 278	1 185	1 135	1 187	1 320	1 738	1 972	2 241	2 450	1 578	1 793	1 954	2 153
Appartements	1 223	1 602	1 715	695	240	491	198	127	118	170	572	675	1 701	728	1 200	754	1 219	1 279	1 676
Mises en chantier selon le marché visé, total	4 860	4 475	5 830	4 421	3 929	2 190	3 066	3 485	3 615	4 447	5 786	6 251	7 796	6 381	7 243	4 982	5 875	6 506	6 998
Propriété	3 143	2 444	3 706	3 528	3 493	1 553	2 835	3 311	3 506	4 279	5 243	5 376	5 921	5 549	5 467	3 875	4 395	5 144	5 276
Locatif	1 112	1 941	1 616	715	151	299	75	42	101	12	511	432	1 113	259	323	100	108	206	161
Copropriété	603	90	452	82	134	120	156	132	8	138	30	412	761	553	1 453	924	1 372	1 156	1 561
Autre	2	0	56	96	151	218	0	0	0	18	2	31	1	20	0	83	0	0	0
Logements achevés, total	5 511	4 179	6 336	4 664	4 655	2 316	2 644	3 512	3 460	4 144	4 448	6 463	6 337	5 874	7 125	6 046	5 301	5 678	6 432
Offre de logements																			
Logements achevés récemment et non écoulés ²	820	669	679	670	938	715	481	437	425	377	194	224	363	289	509	553	297	422	298
Logements individuels et jumelés	310	204	169	268	216	164	143	143	185	153	117	106	85	81	125	199	84	71	55
Maisons en rangée et appartements	510	465	510	402	722	551	338	294	240	224	77	118	278	208	384	354	213	351	243
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%) ³	0,5	0,8	1,3	1,8	2,6	3,8	4,9	4,2	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9	3,9	3,3	2,3	2,3	1,4
Taux de disponibilité des logements locatifs (%) ⁴	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6,7	5,6	4,6	3,8	2,9
Frais de logement																			
Indice des prix des logements neufs (variation en %) ⁵	3,9	-0,4	0,1	-0,6	0,3	-1,8	-1,5	0,7	0,7	2,6	7,3	11,6	7,7	3,8	6,6	4,6	3,1	1,8	3,8
Indice des prix à la consommation (variation en %) ⁵	4,8	5,7	1,4	2,2	0,5	2,8	1,6	1,7	0,9	1,9	3,0	3,3	2,1	2,5	1,9	2,3	1,7	1,9	2,2
Coûts liés au logement en propriété (variation en %) ⁵	8,0	5,5	0,7	-0,3	-0,3	1,0	-1,1	-1,4	-0,3	1,3	3,5	5,2	2,0	3,3	4,1	4,2	2,8	2,4	NA
Coûts liés à l'occupation d'un logement loué (var. en %) ⁵	4,1	4,2	4,0	3,4	2,3	1,8	1,3	0,8	1,3	1,4	2,1	2,6	3,2	2,0	0,9	0,1	0,4	0,4	NA
Loyer moyen (\$) ³																			
Studios	407	435	457	465	484	489	484	483	493	513	573	622	624	627	623	628	633	643	671
Logements d'une chambre	509	543	572	591	600	604	601	603	615	637	723	762	767	768	771	762	774	798	827
Logements de deux chambres	640	672	700	727	738	738	739	729	754	783	877	914	930	932	940	920	941	961	995
Logements de trois chambres et plus	761	818	839	881	894	885	892	888	928	950	1 056	1 099	1 129	1 168	1 156	1 125	1 146	1 144	1 227
Facteurs influant sur la demande																			
Population au 1 ^{er} juillet (en milliers) ^{4,6}	724,7	739,0	752,0	765,8	774,3	781,3	772,1	778,8	788,6	801,9	819,7	840,0	851,7	860,2	865,8	869,8	878,1	881,1	NA
Taux d'activité (%) ⁴	71,8	70,6	69,2	67,2	68,4	67,0	65,9	67,5	67,0	69,0	70,0	70,8	69,9	72,2	71,1	70,9	72,1	72,1	73,0
Emploi (variation en %) ⁵	1,5	-1,2	-1,8	-1,1	3,1	-3,0	1,1	2,7	3,6	4,9	4,8	3,6	-1,0	5,2	-0,3	0,9	4,3	0,4	2,7
Taux de chômage (%) ⁴	5,2	6,7	8,1	8,0	7,8	9,6	8,1	8,9	6,4	6,4	5,7	5,9	7,4	6,9	6,7	6,7	5,1	5,2	4,9
Migration nette ^{5,7}	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1 805	4 983	8 507	13 246	15 772	7 451	4 853	1 467	1 943	4 185	5 835	8 202

Modalités de mise en place de l'observatoire

Illustrations d'analyses cartographiques



Prix de vente enregistrés des appartements existants et des appartements neufs (VEFA) en 2009-2010, par commune (en euros courants)



Source : observatoire du logement du Grand-duché de Luxembourg



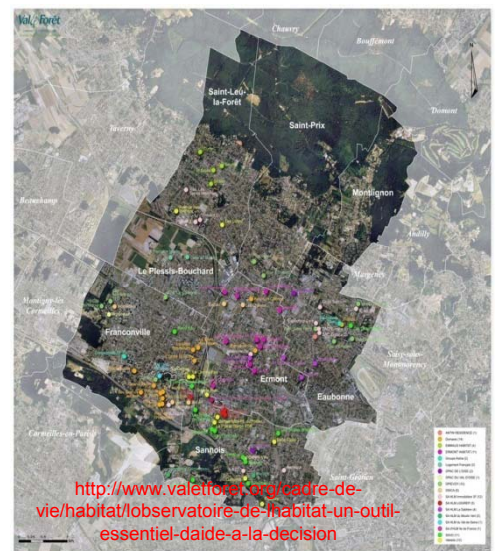
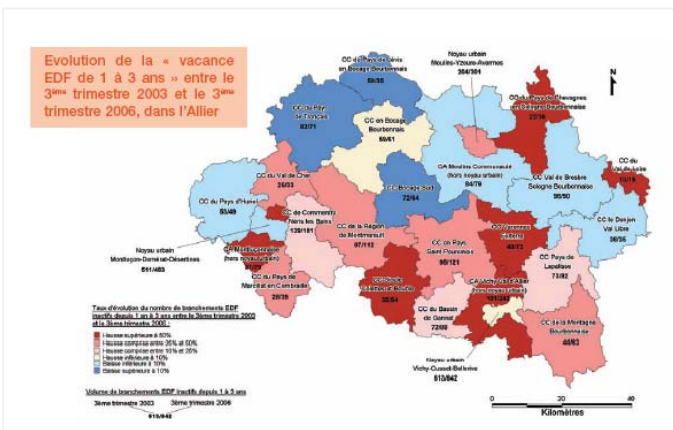
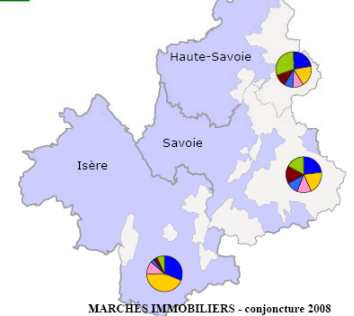
Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes

Introduction | Synthèse 04 / 08 | Le niveau régional | Les principales aires urbaines | Lyon | Grenoble | St-Etienne | **Les stations de ski**

La provenance des acquéreurs

- Commune
- Département hors commune
- Région hors département
- Ile-de-France
- Reste de la France
- Etrangers

Les maisons anciennes



Modalités de mise en place de l'observatoire

4. Un budget spécifique

- ▶ Le budget à mobiliser est fonction de la taille, des objectifs de l'observatoire, de la quantité et du type d'informations à recueillir et à analyser.
- ▶ La maîtrise du financement est nécessaire pour le maintien de l'observation et la fédération des partenaires. Il peut s'agir :
 - ▶ d'une ligne budgétaire spécifique pour sa mise en œuvre,
 - ▶ d'une source de financement dédiée ...

5. L'identification d'un territoire d'observation (périmètre d'étude) et des échelles opérationnelles d'analyse

- ▶ Le territoire à identifier doit être en adéquation avec :
 - ▶ le **fonctionnement du marché local**. Cette condition renvoi au concept de bassin de vie qui peut être défini comme :
 - ▶ l'aire dans laquelle les ménages effectuent leur choix résidentiel,
 - ▶ l'aire représentent l'espace des déplacements quotidiens et le bassin d'emplois.
 - ▶ le **périmètre de prise de décision** pouvant correspondre aux limites administratives, aux périmètres des problématiques, aux périmètres des documents d'urbanisme, et ce pour assurer une bonne gouvernance ;
 - ▶ la **disponibilité de l'information** et des statistiques.

Il s'agit de conditions optimales difficiles à assurer simultanément. Le débat entre les partenaires permet d'arbitrer.

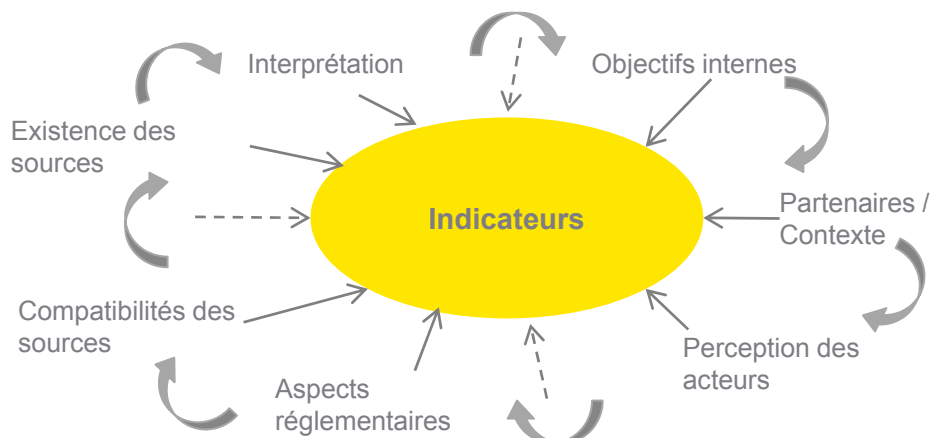
- ▶ **Le découpage de l'aire d'observation pour trouver l'échelle opérationnelle d'analyse:**
 - ▶ La prise en compte de la composante "Espace" rend nécessaire un travail à l'échelle des quartiers pour comprendre leur dynamique interne et leur fonction et intégration au niveau de l'agglomération.
 - ▶ Ce découpage permet d'intégrer les contraintes opérationnelles : offre foncière, projet d'équipements socio-collectifs, projets d'aménagement, documents d'urbanisme.
 - ▶ Le découpage permet de caractériser les phénomènes d'interdépendances sociales et spatiales au niveau d'un marché local.
 - ▶ Le "découpage intra périmètre d'étude" peut s'appuyer sur l'échelle administrative (commune ou arrondissement). Une démarche ascendante peut être également suivi : à partir d'une étude basée sur le croisement de la typologie des logements et des ménages à l'échelle des îlots puis l'assemblage des îlots homogènes pour définir le aires opérationnelles d'analyse.

Modalités de mise en place de l'observatoire

6. Des indicateurs structurels et spécifiques permettant une appréhension globale du marché

- ▶ La définition et l'élaboration des indicateurs est une action clé dans le montage du dispositif d'observation. Dans le cas d'un observatoire local, cette action relève d'une démarche locale.
- ▶ Cette action dépend de plusieurs facteurs et se fait selon une démarche qui permet de lever au fur et à mesure les contraintes qui émergent lors de :
 - ▶ la définition des objectifs de l'observatoire ;
 - ▶ l'identification des partenaires ;
 - ▶ l'identification des sources des statistiques et informations en assurant le traitement et la mise en cohérence des données émanant de sources différentes. A ce niveau, il est à noter la nécessité de la prise en compte des contraintes réglementaires éventuelles régissant l'utilisation et la diffusion de certaines informations.
- ▶ La définition de l'indicateur doit être appropriée par l'ensemble des partenaires de l'observatoire et communiquée aux utilisateurs. Cette définition doit intégrer les modes de son exploitation, de son interprétation et les attendus ayant motivé son élaboration.

La roue des contraintes *



Une fois les objectifs de l'observatoire clairs, la question à poser :
Que faut-il connaître pour développer la capacité d'analyse et proposer des actions ?

* Les observatoires urbains et thématiques, La conception des indicateurs, X. Dupasquier, 2009

Modalités de mise en place de l'observatoire

- ▶ Toutefois, on peut distinguer :
 - ▶ **Les indicateurs structurels** qui constituent le **socle de l'observation du marché**. Il s'agit de :
 - ▶ l'évolution démographique (l'évolution de la population et du nombre de ménages, le solde naturel, le solde migratoire, la pyramide des âges, etc.),
 - ▶ les évolutions socio-économiques (évolution des emplois salariés, du nombre de demandeurs d'emploi, du revenu moyen),
 - ▶ le parc de logements (physionomie : résidences principales, secondaires, logements vacants, propriétaires/locataires, construction neuve : accession et investissement locatif, structure du parc locatif, taille des logements, confort),
 - ▶ l'offre foncière (lots disponibles, superficie et prix) (au niveau local notamment).
 - ▶ **Les indicateurs spécifiques** relevant des thématiques particulières : aux problématiques locales, aux périodes observées, aux objectifs de l'observatoire de façon global....
 - ▶ Par exemple, une politique de développement touristique importante conduite dans une région induit l'analyse des logements secondaires et de l'immobilier touristique.

7. La pérennité

- ▶ L'observatoire est, par nature, pérenne : C'est le suivi dans le temps qui permet de donner du sens aux informations, de mettre en évidence les dynamiques et de suivre l'impact des actions mises en œuvre.

Modalités de mise en place de l'observatoire

8. Des outils appropriés

- ▶ Les outils informatiques et cartographiques permettent la création de véritables bases de données sur des thèmes multiples. Ils permettent de produire une vision dynamique des phénomènes, tendances

Les observatoires territoriaux dotés de ces outils jouent un rôle important d'aide à la décision au service de tous les acteurs de la ville.

Ces outils concernent :

- ▶ des bases de données informatisées qui comportant généralement 3 dispositifs :
 - ▶ un dispositif d'entrée de données par saisie directe ou chargement de fichiers et qui permet de structurer les données,
 - ▶ un dispositif de traitement des informations permettant de restituer des calculs et synthèses prédéfinies (évolution annuelle des prix des appartements au m²) ou sur demande selon la requête introduite dans le système,
 - ▶ un dispositif d'édition qui permet de restituer des données sous forme de tableaux, de graphes ou de cartes thématiques.
- ▶ l'information géographique et SIG appliqués à l'immobilier :
 - ▶ Les utilisations peuvent être très diverses allant de dispositif léger d'édition de cartes thématiques à des dispositifs plus sophistiqués qui :
 - ▶ Intègrent des données géographiques dans le calcul des indicateurs (surface du polygone utilisée pour calculer le prix au mètre carré),
 - ▶ utilisent un géocodage lié à l'adresse postale pour permettre des synthèses à un niveau infra-communal sans contrainte de zonage géographique,
 - ▶ permettre de croiser des données géographiques entre elles et d'échanger avec d'autres applications (SIG).

Modalités de mise en place de l'observatoire

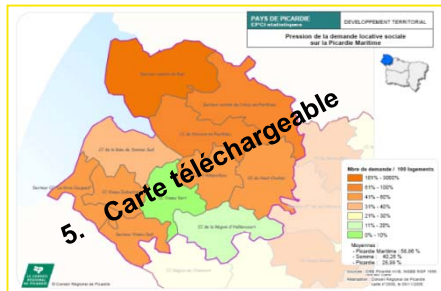
Base de données cartographique interactive sur site internet (exemple)

1. Interrogation de la Base

2. Choix des critères de recherche

3. Réponse : documents disponibles

4. Choix du document

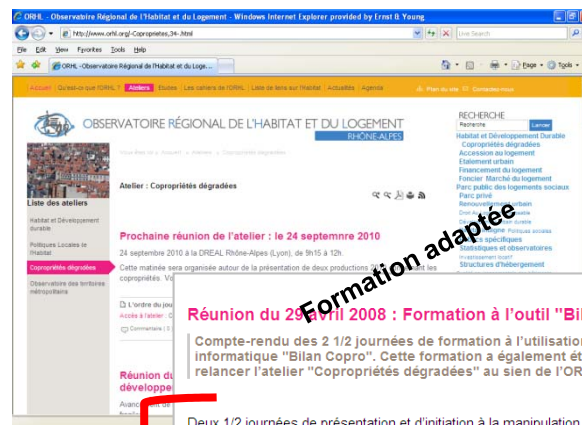
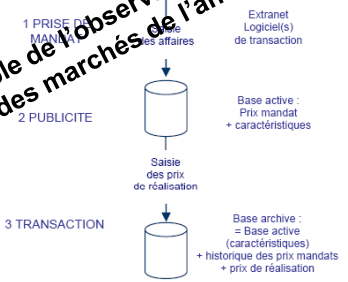


Encadré 1 Le caractère volontaire de la transmission de données exhaustives

La FNAIM assure la production et la gestion d'outils informatiques afin de collecter sous forme de base de données toutes les caractéristiques du contrat de vente ainsi que celles du bien dont il fait l'objet pour offrir à ses adhérents la possibilité de mieux gérer leur portefeuille de biens disponibles à la vente*.

Ces informations alimentent une base de données « active » qui est modifiée au jour le jour dès lors qu'une agence procède à la création d'une affaire (mise en vente d'un logement), à sa modification (révision du prix de mandat) ou encore sa suppression (réalisation de la vente). Lorsque la suppression d'une affaire intervient, elle est stockée au sein d'une base « archive ».

* Et cela en assurant la publicité de leurs affaires sur Internet ou encore par l'édition de listes visibles sur les devantures de leurs agences.



Réunion du 29 avril 2008 : Formation à l'outil "Bilan Copro"

Compte-rendu des 2 1/2 journées de formation à l'utilisation de l'outil informatique "Bilan Copro". Cette formation a également été l'occasion de relancer l'atelier "Copropropriétés dégradées" au sien de l'ORHL.

Deux 1/2 journées de présentation et d'initiation à la manipulation de l'outil informatique "Bilan-Copro" ont été organisées le 29 avril 2008. Cet outil a été conçu à la demande de la Caisse des Dépôts par Delphine Agier, responsable urbanisme-habitat à l'ARIM du Rhône. Le Bilan-Copro a été conçu pour permettre aux acteurs publics impliqués dans le traitement d'une copropriété en difficulté de rassembler leurs connaissances et de mettre leurs points de vue en cohérence avant de préconiser toute décision opérationnelle.

Un outil interactif sur le site internet « Logement au Canada en ligne » (LACEL) :

- Il intègre une sélection de données recueillies par la SCHL sur les conditions de logement et les besoins impérieux en matière de logement pour les années 2006, 2001, 1996 et 1991.
- Cet outil permet de réaliser des analyses des conditions de logement et créer des tableaux où sont mis en évidence les relations, les variables et les zones géographiques qui présentent un intérêt pour l'internaute.

Modalités de mise en place de l'observatoire

- ▶ **La mise en place d'un observatoire relève d'une démarche stratégique qui s'inscrit dans le temps.**
- ▶ On peut distinguer 3 étapes clés :
 1. D'abord la **définition de l'architecture de l'observatoire**. Cette étape permet de **mobiliser les partenaires autour d'objectifs partagés** et de **formaliser les engagements** de chacun.
 Pour les observatoires territoriaux, la réflexion sur le périmètre d'observation est à entamer dès cette étape. Ce périmètre peut être affiné à la suite de la 2^{ème} étape.
 2. Dans un 2^{ème} temps, la structure mise en place s'attèle à faire un **bilan ou audit de connaissance** du marché à observer.
 - ▶ *Quelles sources et informations disponibles ?*
 - ▶ *Quelles manques ?*
 - ▶ *Quelle fiabilité de l'information existante ? ...*
 - ▶ *Quels indicateurs pertinents à établir pour atteindre les objectifs de connaissance fixé pour l'observatoire en partant des possibilités existantes ?*
 2. En dernière étape de construction de l'observatoire, il s'agit de planifier les actions de l'observatoire.

Quelle fiabilité de l'information existante ? ...

« ... Sont-elles fiables ? :

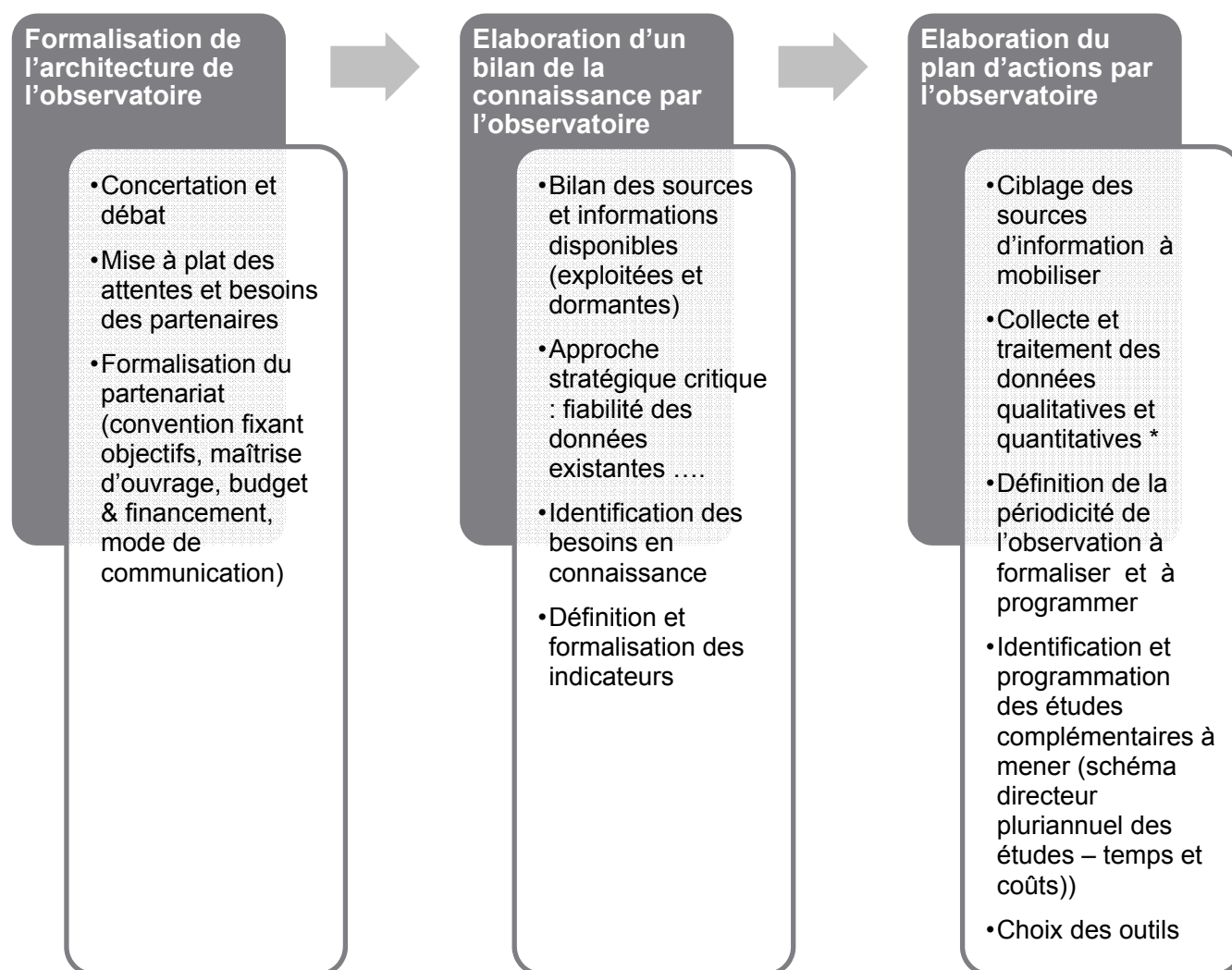
- ▶ *Sont-elles précises ?*
- ▶ *Sont-elles à jour ?*
- ▶ *Sont-elles exhaustives ?*
- ▶ *Sont-elles communicables sans risque ?*
- ▶ *Sont-elles compatibles avec les autres données dont je dispose ?*
- ▶ *Répondent-elles aux normes en vigueur ?*

Derrière ces questions de qualité, se cachent des enjeux très forts :

- ▶ *un enjeu de la qualité des études ;*
- ▶ *un enjeu d'échanges, en vue de participer au développement des partenariats ;*
- ▶ *un enjeu organisationnel, ce qui nécessite de développer l'usage des métadonnées et de les administrer rigoureusement ;*
- ▶ *un enjeu économique, de rentabilisation des données ;*
- ▶ *un enjeu de professionnalisation, en s'appuyant sur le développement de la rigueur dans les métiers et sur la démarche de normalisation. »*

Extrait : CERTU, Donner du sens aux données. Actes du séminaire de l'observation urbaine, 26 octobre 2006, Certu - Fnau – Insee.

Modalités de mise en place de l'observatoire



*Vers la construction d'une culture partagée du secteur :
L'enjeu majeur est le maintien de la mobilisation des partenaires dans le temps*

* études, fichiers statistiques des opérateurs d'eau potable et d'électricité, fichiers fiscaux, transactions immobilières, autorisations de construire et de lotir ..., entretiens avec les acteurs et professionnels...

Propositions et recommandations

1. Principes fondateurs d'un nouveau système d'observation

- ▶ Le nouveau système d'observation met en avant 3 principes :
 - ▶ Un système structuré autour du **partenariat** entre les professionnels, l'administration et les experts.
 - ▶ La promotion des démarches de **prospective**,
 - ▶ La territorialisation de l'observation.

Démarche partenariale entamée / Concertation avec les partenaires potentiels

Concertation avec les partenaires potentiels

Professionnels

- FNBTP, FNPI, FMC, APC, CNOA, ONIGT, CGI, GAO.

Acteurs publics

- MHUAE, HCP, MEF, Bank Al Maghrib, ANCFCC.

Banques

- BP, Attijari WB, Al Barid Bank

Principes généraux pour dépasser les constats actuels

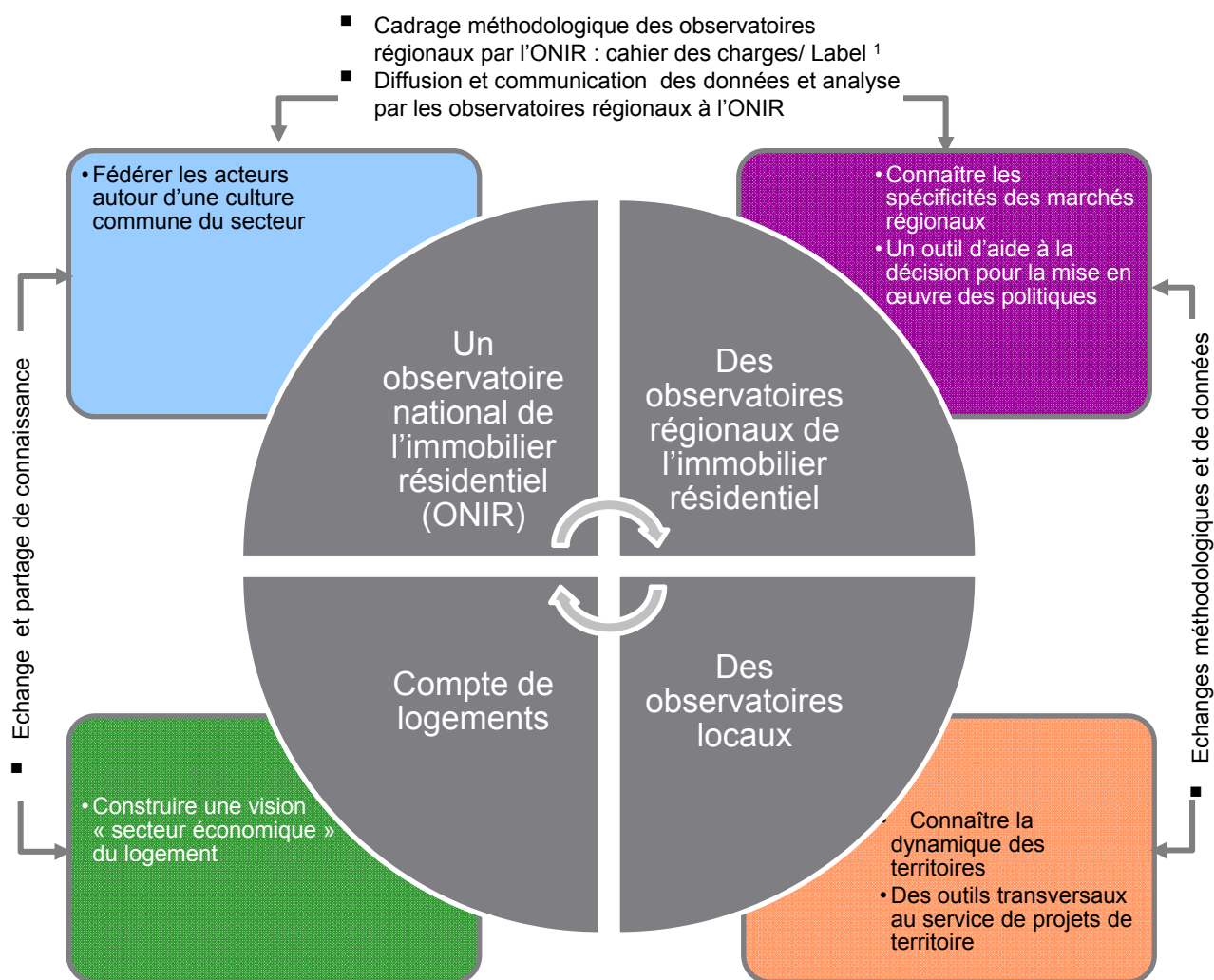
L'importance de la mise en place d'un observatoire de l'immobilier fait l'unanimité chez les acteurs du secteur

- ▶ Partage et transparence de l'information.
- ▶ Mise en cohérence des référentiels.
- ▶ Capitalisation sur l'existant.
- ▶ Fiabilité / régularité / maintien dans le temps de l'information.
- ▶ Prise en compte des différents utilisateurs : ménages, professionnels, institutionnels...
- ▶ Etapes primordiales : définition des acteurs, engagements, collecte d'informations, traitement de l'information, périodicité, mise à jour, diffusion,

Propositions et recommandations

1. Principes fondateurs d'un nouveau système d'observation

4 mécanismes d'observation à développer à terme



1- Un cahier des charges définissant des objectifs précis et les attentes vis-à-vis des observatoires régionaux, notamment les champs d'interventions et les indicateurs communs. Avec possibilité de mise en place d'un label « observatoire régional » octroyé par l'observatoire national sous certaines conditions et moyennant des aides financières ou autres.

Propositions et recommandations

2. Observatoire national de l'immobilier résidentiel

Un observatoire national de l'immobilier résidentiel

Fédérer et développer une culture commune du secteur immobilier résidentiel

- Assemblée générale
- Conseil d'administration (CA) : X membres dont Y proposés par le MHUAE et Z proposés par les professionnels
- Bureau : désigné par le CA : Président sur proposition des professionnels & Vice-président sur proposition du MHUAE.
- Comité de pilotage et Comité scientifique : MHUAE, fédérations des professionnels, HCP, Finance, experts
- Un statut et une charte
- Structure régie par les règles et les procédures usuelles de bonne gouvernance du secteur privé.

Forme : Association professionnels – administration

- Promouvoir la connaissance du marché de l'immobilier résidentiel dans une perspective de mieux orienter l'action en favorisant l'analyse et la diffusion de l'information concernant l'évolution des marchés de l'immobilier résidentiel
- Maintenir et renforcer le partenariat entre les acteurs du secteur autour de la connaissance du marché
- Veiller à la transparence du secteur
- Orienter et promouvoir le secteur de l'immobilier résidentiel

Objectifs

- Centraliser les données nationales, régionales et locales
- Produire des données, analyses et de la prospective
- Assurer le cadrage méthodologique de l'observation du secteur auprès des observatoires régionaux et locaux et autres
- Suivre et évaluer l'application des politiques publiques
- Promouvoir les observatoires régionaux, locaux ou spécialisés

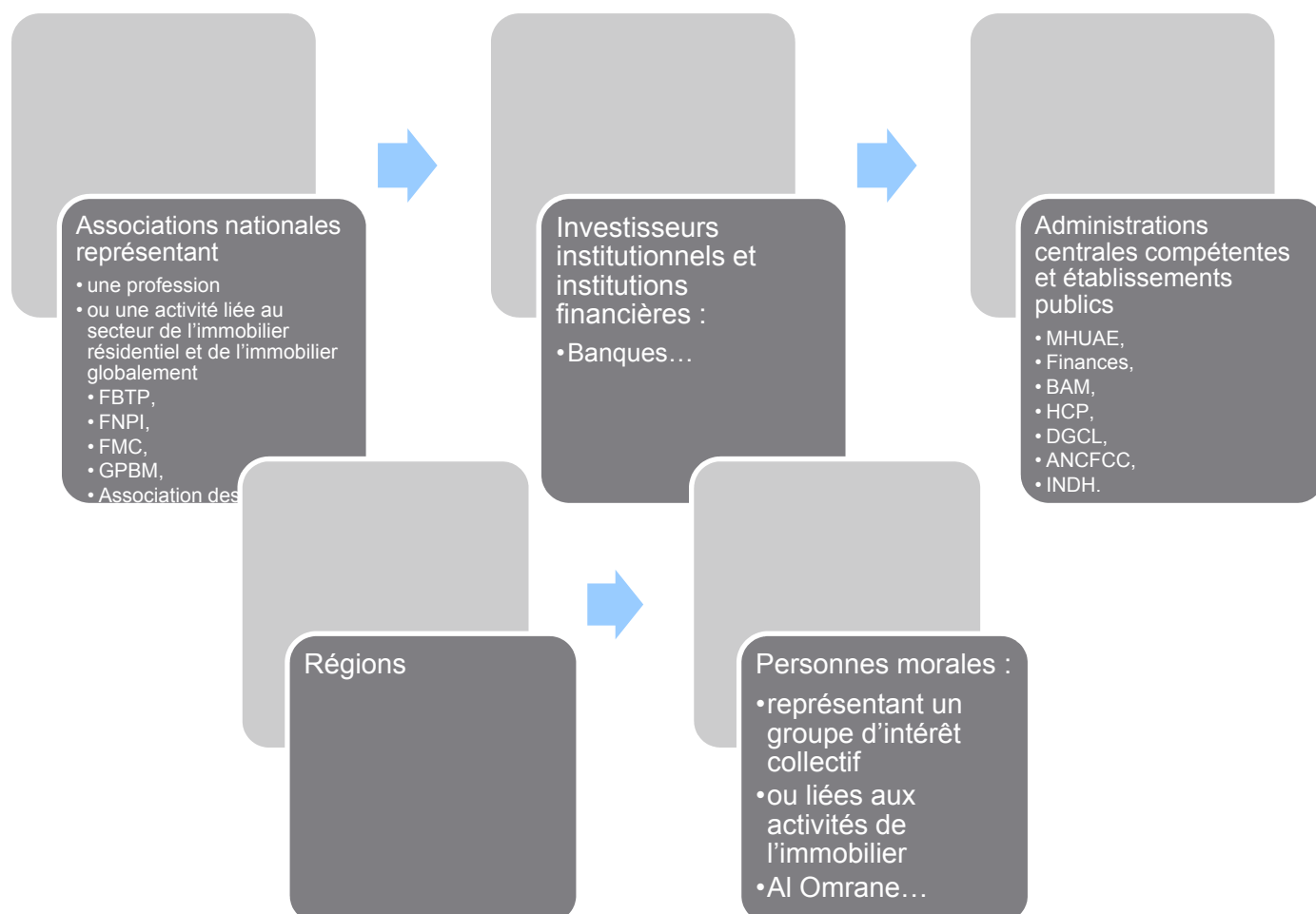
Missions

- Le marché de l'immobilier résidentiel : offre et demande (cœur de cible)
- Le marché de l'immobilier global dans son interaction avec le marché de l'immobilier résidentiel
- Les politiques sectorielles :
 - stratégie du secteur,
 - 2 thématiques : « le logement social - nouveau dispositif- » et « les villes nouvelles »

Champs d'observation

Propositions et recommandations

2. Observatoire national de l'immobilier résidentiel



Un réseau de personnes identifiées dans chaque organisme partenaire et un référent qui anime le partenariat et assure le suivi.

Propositions et recommandations

2. Observatoire national de l'immobilier résidentiel

Engagements des partenaires :

- Respect des règles de diffusion des données (données publiques, données internes, données accessibles aux adhérents).
- Respect du principe de réciprocité donnant aux membres de l'observatoire le droit d'accès aux données et travaux de l'observatoire en contrepartie de la mise à disposition des informations selon les modalités convenues.
- Etablissement de convention bilatérale avec les membres : contenu des échanges, régularité, confidentialité....
- Respect des procédures d'échanges de données (précision « sources, mode de calcul, fiabilité, ... », régularité...)
- Apport d'un avis et enrichissement du débat.
- Respect des processus de validation des données à diffuser au nom de l'observatoire.
- Information de l'observatoire des initiatives prises ayant trait à l'observation du secteur (mise en place par le partenaire d'un observatoire, ...).

Activités :

- Collecter les informations existantes : quantitatives et qualitatives.
- Définition, homogénéisation et suivi des indicateurs adaptés aux objectifs de l'ONIR.
- Diffusion des données : données mises à disposition sans restriction ni formalisation & données accessibles uniquement aux membres de l'observatoire.
- Réalisation et diffusion d'analyses, de notes de conjonctures (périodicité à définir) ...
- Organiser des débats trimestriels entre les partenaires de l'ONIR.
- Organiser au moins un débat semestriel ouvert au public : communication sur les résultats des travaux de l'observatoire, débat sur la conjoncture...
- Commanditer et orienter la programmation des études y compris celles à financer par un ou plusieurs des partenaires de l'ONIR.
- Mettre en place des cahiers des charges pour les observatoires territorialisés.
- Mener une enquête de satisfaction annuelle auprès des membres (afin de juger de la pertinence des indicateurs traités au regard des objectifs définis, de l'intérêt de l'interprétation de ces données et de leur modalité de diffusion, de la nécessité ou non d'élargir ou de restreindre les champs thématiques traités).
- Etablir avec d'autres observatoires des conventions de partage d'information, de réalisation de projets communs particuliers ...

Propositions et recommandations

2. Observatoire national de l'immobilier résidentiel

Moyens et outils :

- Outil informatique de gestion et traitement de l'information & un réseau d'information performant et connecté aux partenaires.
- Un site web.
- Un manuel de procédures :
 - Organigramme & règles de fonctionnement,
 - procédures standardisées et sécurisées pour la collecte, le traitement et la diffusion de l'information, procédures de tenue des comptes...
- Un catalogue des données et études disponibles précisant le support, la cible, les conditions de diffusion ...
- RH : Equipe permanente rémunérée : Un chef de projets et deux cadres pour commencer.
- Ressources financières :
 - Cotisations des membres,
 - Subventions MHUAE, HCP... et autres administrations,
 - Financement par FSH,
 - Autres crédits ou subventions,
 - Produits de publication,

Propositions et recommandations

3. Observatoires régionaux / locaux de l'immobilier résidentiel

Des observatoires régionaux / locaux de l'immobilier résidentiel

Outils de connaissance des spécificités régionales et d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques

- Forme devant faire l'objet d'un partenariat privé public pouvant être très variables d'un territoire à l'autre.
- Prévoir une phase de transition par un portage par l'administration : L'Observatoire n'aura pas de structure juridique défini mais un fonctionnement s'articulant autour :
 - d'une animation et un secrétariat assurés par l'inspection régionale, l'AU et /ou un autre service (ANCFCC, HCP...) selon le contexte.
 - d'une assemblée plénière co-présidée par le Wali de région et le Président du Conseil Régional qui valide annuellement le plan d'actions.
 - d'un comité scientifique restreint..
 - d'une structuration des travaux par thématiques chacune conduite et animé par un chef de projet.

Forme

- Connaître et mettre en œuvre les spécificités des marchés régionaux
- Constituer un outil d'aide à la décision au service des acteurs régionaux et locaux (collectivités locales, services extérieurs et professionnels) ; et notamment en ce qui concerne l'application et le suivi de politique de l'habitat.
- Construire et promouvoir le partenariat et favoriser un pilotage concerté des politiques de l'habitat.

Objectifs

- Collecter et centraliser l'information statistique et les données quantitatives et qualitatives.
- Produire des données, études et enquêtes.
- Mettre en place une base de données.
- Elaborer des analyses.
- Diffuser la connaissance auprès des acteurs
- Coordonner les demandes en information des acteurs locaux et les informer régulièrement à propos des données et études disponibles.
- Evaluer les effets des actions entreprises, en lien avec les objectifs fixés et être force de proposition pour approfondir ou recibler les politiques publiques régionales.
- Faire état des évolutions conjoncturelles nationales et de leurs effets attendus sur le marché régional.
- Identifier les territoires à enjeux.
- Alimenter l'ONIR en données et analyses.

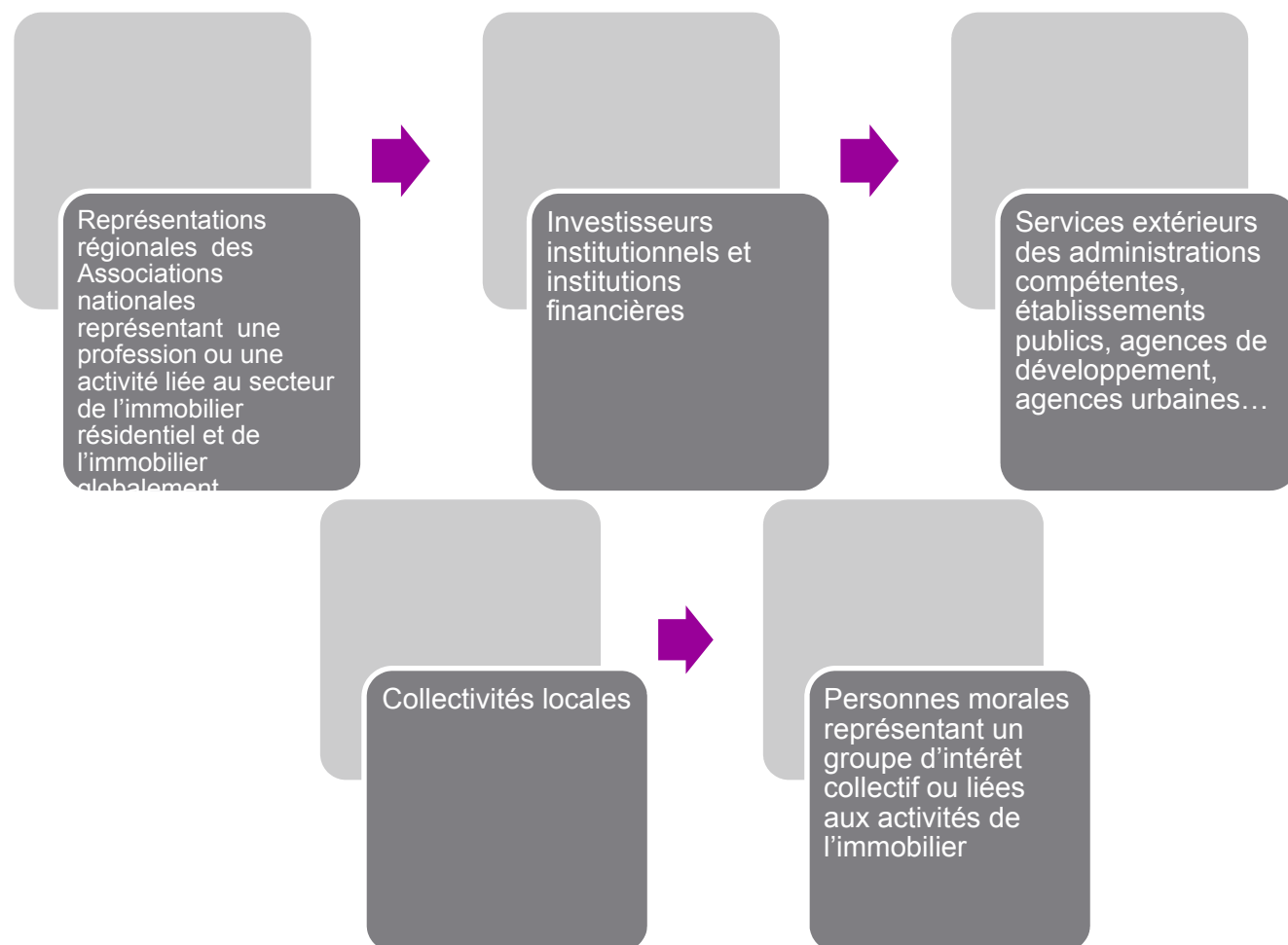
Missions

- Périmètre commun à tous les observatoires régionaux :
 - Le marché de l'immobilier résidentiel : offre et demande (cœur de cible),
 - Le marché foncier (disponibilités, prix, mutations...) (cœur de cible),
 - Le marché de l'immobilier global dans son interaction avec le marché de l'immobilier résidentiel,
 - Les politiques et programmes régionaux d'habitat,
 - Spécificités régionales : immobilier touristique, immobilier d'entreprise ...

Champs d'observation

Propositions et recommandations

3. Observatoires régionaux / locaux



Un réseau de personnes identifiées dans chaque organisme partenaire et un référent qui anime le partenariat et assure le suivi.

Propositions et recommandations

3. Observatoires régionaux et locaux

- ▶ Stratégie de couverture progressive.
- ▶ Appui sur des structures matures existantes dans les régions.
- ▶ Cadrage et appui méthodologique par l'ONIR.

	Dynamique Territoriale	Aires urbaines majeurs	Maturité des acteurs	Priorité (1 à 5)
Chaouia Ouardigha				
Doukkala Abda				
Fès Boulemane				
Gharb Chrarda Béni Hssen				
Grand Casablanca				
.....				
.....				

Critères de priorisation



Observatoires locaux de l'immobilier résidentiel Outils transversaux pour les territoires à forts enjeux

Objectifs :

- ▶ Connaître la dynamique des territoires :
 - ▶ des outils au service de projets de territoire.
 - ▶ des outils transversaux : mobilité, environnement, précarité
 - ▶ la transversalité étant un garant de partenariat local).
- ▶ Opportunité d'articulation de la planification urbaine et des politiques stratégiques territoriales de l'habitat :
 - ▶ Exemple : observatoire immobilier résidentiel adossé à un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

Propositions et recommandations

4. Le compte de logements

Le compte de logements

- Compte satellite
- Une commission du logement en charge de la production du compte annuel du logement : administration et organismes publics.

Forme

- Construire une vision « secteur économique » du logement.
- Calculer la dépense nationale en logement : mesurer l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement.

Objectifs

- Rassembler les flux monétaires relatifs au logement et les structurer de façon à faire apparaître les flux intéressants spécifiquement chacun des acteurs,
- Rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

Missions

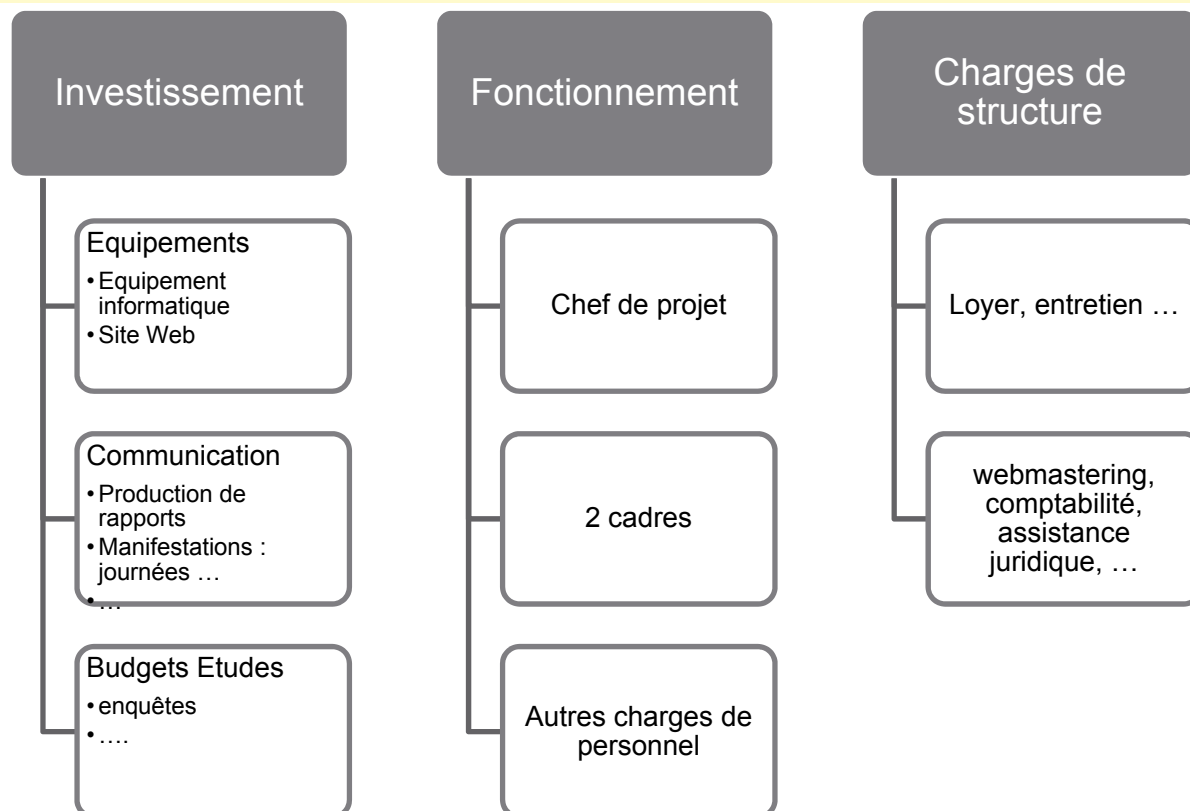
- **Flux et agrégats du compte du logement**
 - Dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production et au service de logement,
 - Investissement en logement, et modes de financement de cet investissement,
 - Aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement.
- **Filières de logements** : Résidences principales, Résidences secondaires, logements vacants.

Champs d'observation

Propositions et recommandations

Éléments de budgétisation

Postes de budget types pour un observatoire



Éléments de benchmark

Observatoire du logement social en Ile de France	Observatoire Régional de l'immobilier d'Entreprise
Structure informelle co-animée par l' AORIF (l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, organisation professionnelle au service des organismes de logement social franciliens) et la Direction régionale de l'Equipement. ► Budget annuel en 2004 de 256.000 € : ► 70.000 € apporté par AORIF, ► 70.000 € apporté par la Direction régionale de l'Equipement, ► Mobilisation par l'IAURIF pour un montant équivalent de moyens humains et techniques pour réaliser les études, ► 50.000 € apporté par la CDC, ► contribution modeste des Sociétés d'Economie Mixte. ► Moyens humains à géométrie variable selon les années. ► Réalisation d'études selon un plan d'actions annuel ou pluriannuel et organisation d'un colloque par an.	► Association créée en 1986. ► Moyens humains : ► 2 salariés à temps plein, ► 1 délégué de l'Etat détaché à mi-temps, ► 1 mi-temps de secrétariat. ► Budget : 180.000 € annuel (hors coût des locaux) : ► Salaires du délégué de l'Etat, le secrétariat et frais de fonctionnement (bureaux, téléphone) pris en charge par la Direction Régionale de l'Equipement ► Cotisations des membres : 2.000 € annuel pour les membres actifs et 800 € pour les autres. ► Budget annuel des colloques (2 par an) : 35.000 €. ► Budget annuel études (publication de notes de conjoncture semestrielles et de 4 à 5 études réalisées en régie ou commanditées en externe).

Sources : IAURIF, Observatoires locaux de l'habitat en Île-de-France, 2002.

Annexes

- Annexe 1 : Focus sur les mission du MHUAE en matière d'habitat
- Annexe 2 : Focus sur les principaux chantiers nationaux
- Annexe 3 : Contexte globale de la gouvernance locale
- Annexe 4 : Focus sur l'environnement du secteur au niveau des régions
- Annexe 5 : Doing Business
- Annexe 6 : Rappel des principales mesures d'aides au logement social sur la dernière décennie
- Annexe 7 : Système d'aides publiques : Bilan des aides financières et fiscales
- Annexe 8 : Système d'aides publiques : Focus sur l'article 19
- Annexe 9 : Logement social : Benchmark européen
- Annexe 10 : Focus sur les indicateurs de bancarisation
- Annexe 11 : Système d'épargne logement
- Annexe 12 : Les produits bancaires islamiques
- Annexe 13 : La micro finance
- Annexe 14 : La titrisation est un outil de financement clé à développer
- Annexe 15 : L'introduction en Bourse
- Annexe 16 : Principales références
- Annexe 17 : Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

Annexe n° 1

Focus sur les mission du MHUAE en matière d'habitat

- Elaboration et mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière d'habitat,
- Définition des stratégies d'intervention et du cadre incitatif en matière de construction et de promotion immobilière,
- Etablissement, suivi de l'exécution et évaluation des résultats des programmes publics d'habitat.

Les axes d'intervention du MHUAE

1. **Dynamisation du secteur de la promotion immobilière en coordination avec les professionnels :**

- Recueil et traitement des statistiques (parc logement, transactions foncières et immobilières, production et consommation des matériaux de construction, dépenses d'habitation des ménages),
- Encadrement juridique de la promotion immobilière,
- Cadre incitatif fiscal et financier.

3. **Normalisation et promotion de la qualité, des techniques et procédés innovants en matière de construction :**

- Cadre réglementaire de la sécurité de la construction immobilière,
- Elaboration des normes de construction, suivi de la procédure d'homologation et octroi de certificats de conformité,
- Promotion et validation des techniques innovantes.

2. **Coordination de l'action des établissements sous tutelle du MHUAE et développement de l'action associative :**

- Définition des stratégies d'intervention et suivi des actions des établissements sous tutelle,
- Promotion du partenariat avec les collectivités locales,
- Encadrement des coopératives d'habitat.

4. **Conception et mise en œuvre des stratégies et programmes publics en matière d'habitat social :**

- Définition des programmes et des stratégies foncières,
- Gestion des acquisitions et cessions foncières ;
- Programmation du budget alloué aux opérations initiées par le Ministère,
- Suivi des opérations conventionnées avec les organismes sous tutelle du Ministère.

Annexe n° 2

Focus sur les principaux chantiers nationaux

Des stratégies sectorielles nationales territorialisées sans mise en phase.

Habitat

- Programme Villes sans Bidonvilles,
- Villes Nouvelles et zones nouvelles d'urbanisation,
- Programme d'Habitat social,
- Programme 140.000 MAD,
- Programme habitat moyen standing,
- Mise à niveau des quartiers non réglementaires,
- Programme d'habitat rural.

Tourisme – Vision 2010

- **Stations balnéaires du Plan Azur et Extension** mobilisant plus de **4.500 ha** avec d'importantes possibilités d'extension,
- **Resorts intégrés conventionnés à composantes touristiques et immobilières.**
 - A **Marrakech** uniquement, ce type de projets a mobilisé près de **2.500 ha** entre 2005 et 2007).

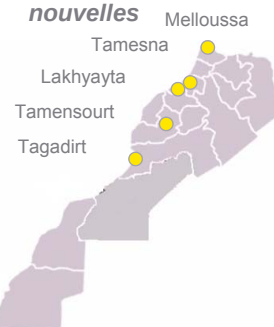
Commerce – Rawaj

- Promotion de projets locomotives du développement du commerce,
- Schémas de développement régionaux du commerce. Ces schémas sont en cours de mise en place dans la région de l'Oriental et la wilaya de Tétouan,
- Développement de plateformes et de moyens logistiques.

Industrie – Emergence

- **Mobilisation de 2800 ha,**
 - ... sachant que les zones industrielles existantes ou en cours d'aménagement s'étendent sur 4.807 ha à fin 2009.

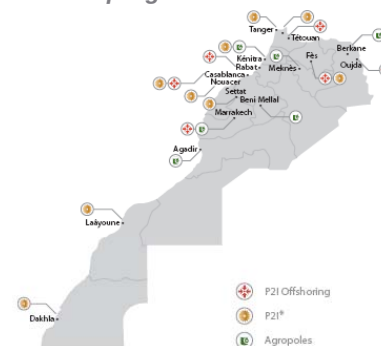
Principaux projets de villes nouvelles



Stations balnéaires du Plan Azur et Azur extension



Projets de parcs industriels Contrat programme 2009 -2015



Source : Pacte National pour l'Emergence Industrielle

* Comprend les P2I sectorielles hors Offshoring, les P2I Généralistes et les P2I Quartiers Régionaux/Nationaux.

Sources:

- Ministère du Tourisme et de l'Artisanat
- Ministère de l'Industrie et du Commerce
- Ministère de l'Industrie et du Commerce, Pacte National pour l'Emergence Industrielle, Contrat programme 2009 -2015

Annexe n° 3

Contexte globale de la gouvernance locale

Le contexte de la gouvernance locale est marqué par deux constats majeurs :

1. la décentralisation qui est un processus lent entravé par la faiblesses de ressources :

- ▶ les communes souffrent de manque de ressources humaines et matériels leur permettant d'assurer des missions complexes de gestion de l'urbain.
- ▶ les réformes de la charte communale en 2003 et 2009 ont apporté des changements importants notamment :
 - ▶ l'unité de la ville pour les grandes villes,
 - ▶ l'allègement de la tutelle par la limitation du contrôle à priori,
 - ▶ la séparation de la fonction administrative ...
- ▶ La Région bénéficie de prérogatives en termes de développement économique et social, d'aménagement du territoire, de promotion des investissements privés ... mais la vision de la Région est restée jusqu'à aujourd'hui peu développée ¹. **Le processus de régionalisation en cours d'initiation est une réelle opportunité pour la décentralisation au profit du développement des territoires.**

2. une volonté de renforcer la déconcentration :

- ▶ un constat mitigé de la déconcentration :
 - ▶ délégation insuffisante des pouvoirs de décision vers l'échelon local,
 - ▶ structuration et méthode de gestion des administrations centrales insuffisamment adaptées aux exigences de la déconcentration ,
 - ▶ prépondérance de l'approche sectorielle dans la mise en œuvre des politiques publiques à l'échelle territoriale,
 - ▶ différenciation dans le niveau de déconcentration entre administrations.
- ▶ le rôle pivot du Gouverneur :
 - ▶ représentent l'Etat, responsable de l'application des décisions du Gouvernement et de la coordination des services extérieurs des administrations,
 - ▶ mission de gestion de l'investissement au niveau de la Région,
 - ▶ rôle appelé à être renforcé "Les Walis et Gouverneurs seront ramenés à jouer un rôle prépondérant au niveau territorial en dirigeant les services déconcentrés des différents départements ministériels".

Les évolutions envisagées par l'administration marocaine :

- ▶ la régionalisation,
- ▶ la contractualisation,
- ▶ l'adaptation de la programmation et la budgétisation des administrations à la déconcentration,
- ▶ la mise en avant :
 - ▶ des principes de subsidiarité, de territorialité et d'inter ministérialité,
 - ▶ et des valeurs de proximité, de cohérence, d'efficacité, de convergence et de mutualisation des moyens et de reddition des comptes.

Sources :

- Ministère de l'Intérieur et Ambassade de France au Maroc, Programme d'accompagnement du processus de décentralisation, ministère de l'Intérieur, 2008 .
- Groupe de travail restreint institué en vue de préparer une plateforme sur la déconcentration - Ministère de la Modernisation des Secteurs Publics, Ministère de l'intérieur, du Ministère de l'Economie et des Finances.
- Présentation du projet de loi de finances 2009

Annexe n° 4

Focus sur l'environnement du secteur au niveau des régions

- En effet, et selon l'étude réalisée par Doing Business en 2007¹, **il existe des différences régionales importantes en terme de facilité de construction :**

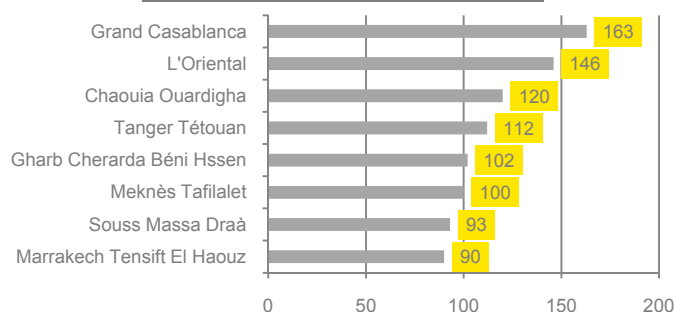
- La région de Souss Massa Draà enregistre la meilleure performance.
- Le Grand Casablanca présente avec 163 jours le délai le plus long pour la construction d'un bâtiment et la région de Marrakech Tensift El Haouz le délai le plus court avec 90 jours.
- Le délai pour enregistrer une propriété dans la région de Tanger Tétouan est de 82 jours contre 14 jours seulement à Gharb Charda Bni Hssen.
- Chaouia Ouardigha présente le coût de construction le moins cher alors que la région de Meknès Tafilalet est la plus chère pour la construction.

Où est-il plus facile de construire un bâtiment² ?

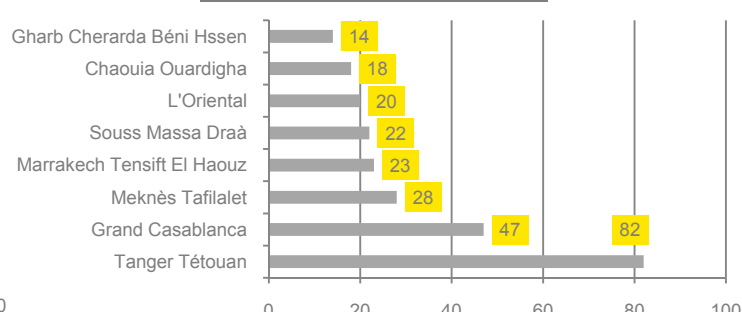
Région	Classement
Souss Massa Draà	1
Chaouia Ouardigha	2
Marrakech Tensift El Haouz	3
Grand Casablanca	4
Tanger Tétouan	5
Gharb Charda Bni Hssen	6
L'Oriental	7
Meknès Tafilalet	8 (plus difficile)

Ce classement correspond à la moyenne du classement régional en matière de procédures, délai et coût pour construire un bâtiment.

Délai pour construire un bâtiment : le plus long à Casablanca (en jours)



Délai pour enregistrer une propriété : le plus long à Tanger (en jours)



Coût total pour construire un bâtiment

Région	Coût (% du revenu national brut par habitant)
Meknès Tafilalet	361,1
Marrakech Tensift El Haouz	354,7
Gharb Charda Bni Hssen	351,5
Tanger Tétouan	350,8
Souss Massa Draà	338,8
L'Oriental	336
Grand Casablanca	334,7
Chaouia Ouardigha	320,3

- **L'adoption des meilleures pratiques régionales permettrait une amélioration considérable des performances nationales et régionales.**

1. Cette étude compare les procédures, les délais et les coûts nécessaires à la construction d'un bâtiment.
2. Un bâtiment standard correspond à un entrepôt de deux étages et d'une superficie de 1300 m² réalisée par une compagnie locale. L'entrepôt est censé respecter toutes les règles en matière d'urbanisme et de construction. Il serait également raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau et de tout-à-l'égout et disposerait d'une ligne de téléphone. Comme les entrepôts n'hébergent pas de public, leur construction est donc soumise à moins de contraintes de sécurité que celle de bureaux ou de maisons.
3. "C'est à Meknès Tafilalet qu'il est le plus cher de construire. L'autorisation concernant la sécurité incendie est un processus en deux étapes qui s'élève à presque 7 000 dirhams, soit plus de 10% du total des coûts engagés pour respecter les réglementations de construction d'entrepôt.", étude doing business au Maroc, 2007.

Source :
Doing Business.

USAID Maroc, Rapport de la conférence "Doing Business au Maroc : meilleures pratiques régionales", novembre 2007.

Annexe n° 5

Doing Business

DOING BUSINESS - Classement Maroc sur 183 pays

	Classement 2010	Evolution 2010 / 2009
Facilité de faire des affaires	128	+ 2
Octroi de permis de construction	99	- 7
Transfert de propriété	123	- 5
Création d'entreprise	76	- 17
Protection des investisseurs	165	- 1
Obtention des prêts	87	+ 44
Exécution des contrats	108	+ 4



Zoom sur l'indicateur "Octroi de permis de construire" Classement 2010

	Maroc	Moyen Orient & Afrique du nord	Moyennes des pays à revenus élevés
Nombres de procédures	19	18,9	15,1
Délais en jours	163	159,3	157
Coût (% du revenu par habitant)	263,7	358,4	56,1



Zoom sur l'indicateur "Transfert de propriété" Classement 2010

	Maroc	Moyen Orient & Afrique du nord	Moyennes des pays à revenus élevés
Nombre de procédures	8	6,1	4,7
Délais en jours	47	36,1	25
Coût (% valeur du bien)	4,9	5,7	4,6

Doing Business mesure la réglementation des affaires (183 pays)

Annexe n° 6

Rappel des principales mesures d'aides au logement social sur la dernière décennie

Avant 1995	■ Système de ristournes d'intérêt : 2% et 5%, ■ Codes des investissements.
1995	■ Exonération de la TVA du logement social : mesure maintenue, ■ Augmentation de la VIT de logement social de 150.000 à 200.000 MAD : mesure maintenue, ■ Mobilisation du foncier public.
2000	■ Article 19 : exonération totale de tout impôt et taxe pour les opérations de construction de 2.500 logements sociaux réalisées dans un délai maximal de 5 ans, ■ Avance étatique (20.000 MAD sans intérêt) pour les fonctionnaires à revenu net mensuel de 3.600 MAD maximum, ■ Baisse des taux de ristournes d'intérêt à 3,5%.
2002	■ Augmentation de l'avance étatique de 20.000 à 25.000 MAD, ■ Création du FSH (taxe sur le ciment de 5 centimes par Kg) à la place du fonds social de l'habitat.
2003-2004	■ Augmentation de la taxe sur le ciment de 5 à 10 centimes par Kg : mesure maintenue, ■ Fonds de garantie remplaçant le système de ristournes et d'avances étatiques.
2008	■ Exonération totale pour les opérations d'au moins 500 logements à 140.000 MAD en milieu urbain et / ou 100 logements en milieu rural dans un délai de 5 ans maximum : mesure maintenue, ■ Exonération totale de tous impôts et taxe en dehors de 50% d'IS et 3% de droits d'enregistrement : (En cours d'ajustement) ■ Pour les opérations de construction de 1.500 logements sociaux réalisées dans un délai maximal de 5 ans, ■ Pour les opérations de constructions de cités résidences et campus universitaire avec une capacité égale ou supérieure à 1.000 lits sur une période de 3 ans maximum
2009	■ Mobilisation du foncier public, ■ Elargissement de la garantie de l'Etat pour inclure les crédits octroyés à la classe moyenne en vue de construire ou d'acquérir un logement dont la valeur ne dépasse pas 800.000 MAD.
2010	● Nouveau dispositif du logement social 2010-2020

Sources: MHUAE

Annexe n° 7

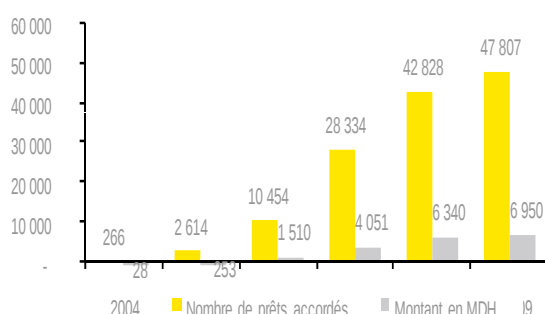
Système d'aides publiques

Bilan des aides financières et fiscales

Bilan des aides financières à la demande

- **Le système d'avances étatiques** a profité à **10.000 fonctionnaires par an** pour un montant global de **1 Md de MAD** (entre 2000 et 2004).
- **Le système de ristourne** (bonification des taux d'intérêt sur prêts aux logements économiques et sociaux) a nécessité un budget annuel de **l'Etat de 300 M de MAD**. Il a également connu un glissement vers les couches supérieures en raison du non plafonnement des revenus dans le régime général.
- **Les Fonds de Garantie** ont connu un essor depuis leur mise en place en 2003 :
 - A fin avril 2009 :
 - Total des garanties : 16,11 Mds de MAD pour un montant de 18,32 Mds de MAD¹,
 - Nombre de bénéficiaires : 95.814 ménages,
 - Focus sur le crédit **FOGARIM** :
 - Une croissance de 247% du montant des prêts accordés entre avril 2009 et 2004,
 - Accès à la propriété de près de 50.000 ménages depuis sa création.
- **Damane Assakane** qui regroupe aujourd'hui le FOGARIM et le FOGALOGUE a été élargi à la classe moyenne en vue de construire ou d'acquérir un logement dont la valeur ne dépasse pas 800.000 MAD.

Evolution du montant des prêts accordés dans le cadre de FOGARIM

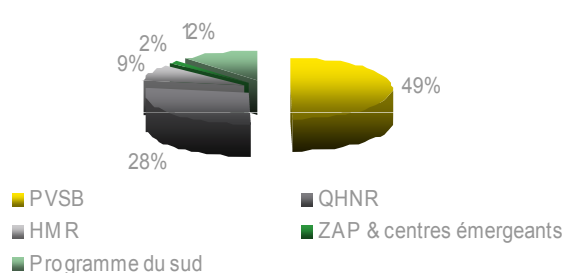


Sources : MHUAE, Indicateurs BIP, FSH 2002-2008
1. Discours du président de la CCG, 2009

Bilan des aides financières à l'offre

- **Fonds Hassan II** : Concours financier à des programmes d'habitat et autres.
- **Fonds social de l'Habitat** destiné au **développement de l'habitat social (1984 à 2002)**.
- Depuis sa création en 2002 et jusqu'à fin 2008, le **FSH** a :
 - nécessité des ressources de 6.870 M de MAD,
 - ces dernières ont évolué de plus de 300% entre 2002 et 2008,
 - généré des emplois de 6.803 M de MAD,
 - dont 76% ont été destinés aux programmes d'habitat insalubre

Répartition des emplois par programme de lutte contre l'habitat insalubre



Annexe n° 8

Système d'aides publiques Focus sur l'article 19

• Synthèse du bilan de la défiscalisation des projets de construction de logements sociaux (article 19) ¹

- ▶ **A fin septembre 2009 :**
 - ▶ **Sur les 91 conventions, 52 se sont concrétisées ou sont en cours de concrétisation,**
 - ▶ **Les 52 conventions ont permis, l'article 19 a permis :**
 - ▶ L'achèvement de près de **132.500 unités** (plus de 18 900 en moyenne par an),
 - ▶ dont 52,77% au niveau de la région de Casablanca,
 - ▶ 23.250 unités en cours de réalisation (alors que 50 992 unités n'ont pas été lancées),
 - ▶ La réalisation d'une cité universitaire de 2.100 lits à Kenitra.

Retombées positives chiffres à fin 2007

- ▶ Près de 19.600 logements supplémentaires par an,
- ▶ Près de 10.000 nouveaux emplois par an,
- ▶ Accès à la propriété pour les ménages à bas revenus,...
- ▶ Total des prélèvements fiscaux : 505, 8 M de MAD (avec un total d'avantages accordés de 546,2 M de MAD)

Effets négatifs

- ▶ Mauvaise qualité des constructions,
- ▶ Persistance de l'informel (pratique du noir),
- ▶ Glissement de l'offre vers des couches supérieures.

1. Article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 tel qu'il a été modifié et complété conformément aux dispositions de l'article 16 bis de la loi de finances 2001 relatif à la construction de logements sociaux.
2. Le MHUAE a réalisé le bilan de cette mesure qui a permis de dégager ses retombées positives et négatives.

Annexe n° 9

Logement social Benchmark européen

	Opérateurs	Tendances	Exemples de mesures
 Royaume Uni	- Collectivités locales - Housing Associations	- Privatisation du parc - Forte spécialisation sociale - Développement de services nouveaux destinés aux ménages bénéficiaires	- Incitation à l'achat des logements sociaux (Loi Right to Buy) 70% du prix en fonction de la durée de location et du type de logement 2 millions de personnes ont pu acquérir un logement entre 1980 et 1998
 Pays bas	- Corporations de logements autonomes - Collectivités locales	1^{er} parc social en Europe (35%) - Libéralisation totale du marché - Fusion des corporations de logements	1993 : Indépendance financière entre l'Etat et les fédérations d'organisation du logement social (Annulation par une opération financière des sommes d'argent dues aux organisations par l'Etat (subventions) et des sommes dues à l'Etat par les organisations (prêts)).
 Grèce	Un organisme (OEK) sous tutelle du ministère du travail l'OSAE	- Elargissement des compétences, ne s'appuie que sur un seul opérateur indépendant - Absence de marché locatif - Ultra domination du marché à l'accession	Mise en place des prêts à taux 0 pour les familles à 3 enfants, monoparentales ou en grave difficulté
 Allemagne	- Sociétés d'habitations - Sociétés coopératives - Fondations, associations - Investisseurs privés	- Ventes des sociétés communales de logement - Equilibre entre l'offre et demande en logements atteint	- Plus de programmes de construction, - Aides publiques au logement.
 France	- Office Public HLM - OPAC - Sociétés Anonymes - Sociétés coopératives	- Plan de relance : Relance de la production et aide à l'accession - Crise du secteur : pénurie de logements	1 Mds d'EUR pour le plan de relance 340 M Euros pour la construction de 100 000 logements HLM 50 M Euros pour l'accession sociale 200 M Euros pour la lutte contre insalubrité et favoriser la mixité sociale

Sources : Observatoire Européen du logement social, Statistiques sur le logement dans l'Union européenne, 2007

Annexe n° 10

Focus sur les indicateurs de bancarisation

- ▶ Les indicateurs de bancarisation se sont nettement améliorés grâce au renforcement de la capacité de l'offre bancaire et à une demande plus soutenue.
- ▶ Cependant, le taux de bancarisation reste faible en comparaison avec celui observé dans d'autres pays :
 - ▶ 31 % en 2008 contre 27% en 2007,
 - ▶ 43% en 2008 (incluant les comptes épargnes de la poste), contre 40% en 2007.
- ▶ Cette faible bancarisation est accentuée par la disparité dans la répartition du réseau bancaire :
 - ▶ Le taux de bancarisation se révèle plus important en milieu urbain : 5.800 habitants par guichet contre 112.000 en milieu rural,
 - ▶ L'agglomération de Casablanca concentre **1/3 du réseau bancaire** et occupe la 1^{ère} position, à savoir :
 - ▶ 3.600 habitants par guichet,
 - ▶ 40% des dépôts collectés,
 - ▶ 64% des crédits distribués.
- ▶ D'où une opportunité à saisir en matière de réflexion sur un mode régionalisé d'accès au financement.

Comparaison du taux de bancarisation par pays (2006)

Maroc	Turquie	Chili	Brésil	Italie	Malaisie	France
29%	33%	35%	37%	71%	94%	98%

Sources :

MHUAÉ, Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009
Bank Al-Maghrib, rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit ,2008
Etude Sia Conseil - 2009

Annexe n° 11

Système d'épargne logement

- ▶ **Le système de financement de l'immobilier se caractérise par l'absence d'un système structuré d'épargne logement :**
 - ▶ **L'absence de la phase d'épargne préalable dans le financement de l'immobilier est une spécificité forte du système marocain :**
 - ▶ Les financements demandés par les acquéreurs concernent généralement la totalité du projet alors que, dans la plupart des autres pays, l'accès des ménages à la propriété suppose une **phase d'épargne préalable** en vue de constituer l'**apport personnel exigé** par les banques (à hauteur de 10% à 15 % du montant de l'opération).
 - ▶ Des pays émergents ont développé des systèmes d'épargne logement : Tunisie, Chili.
 - ▶ Les acteurs bancaires et de financement proposent une **offre très limitée en termes de produits d'épargne logement :**
 - ▶ Quelques banques ont développé des plans d'épargne logement, à l'image du CIH avec son produit Iskane et de la SGMB avec le produit Logepargne. Toutefois, ce type de produit ne connaît pas de réel succès du fait de l'absence de mesures incitatives spécifiques,
 - ▶ D'autres structures financières, telles que la CDG notamment, étudient l'opportunité du développement de ce produit.
- ▶ **Il serait opportun de structurer un système d'épargne logement conjugué à des avantages fiscaux pour une meilleure maîtrise du financement à long terme du secteur :**
 - ▶ Le **taux d'épargne national** étant **élevé** (environ 30% en 2007 - Estimation 2008 : 28,5% - contre seulement 15% en France), sa mobilisation constituerait un **facteur important de croissance**,
 - ▶ Par ailleurs, la mise en place d'un **cadre réglementaire adéquat et de mesures fiscales incitatives** (bonification des intérêts...) apparaît également nécessaire au développement de plans d'épargne logement.

Sources :

Caisse des dépôts et consignations : Mobilisation et transformation de l'épargne au Maroc, 2004
Claude Taffin, Financement du logement en Afrique de l'Ouest, 2005
Bank Al-Maghrib, Rapport sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit, 2008
Institut National de la Statistique et des études économiques (France).

Annexe n° 12

Les produits bancaires islamiques

- ▶ **Les produits bancaires islamiques apparaissent comme de nouveaux modes de financement alternatifs.** En raison de la résistance de la finance islamique face à la crise immobilière en particulier et à la crise financière en général, de plus en plus de pays s'intéressent à ce nouveau phénomène économique, connaissant un essor considérable et représentant **une réelle opportunité à exploiter**.

 - ▶ **La finance islamique fait progressivement son entrée sur la marché marocain :**
 - ▶ L'introduction des premiers produits financiers islamiques s'est faite en 2007 à travers la commercialisation de 3 types de produits : Moucharaka, Mourabaha (financement de logement) et Ijarah,
 - ▶ Ils sont commercialisés depuis fin octobre 2007: **500 millions de MAD** ont été débloqués pour les produits Ijarah et Mourabaha depuis cette date.

 - ▶ Au Maroc, la finance islamique est aujourd'hui limitée. Au niveau du Maghreb, l'Algérie est devenue une terre de prédilection pour les banques islamiques (Al Baraka Algérie, Al Salam Bank, Adu Dhabi Islamic Bank et KFH, Kuwait Financial House - en cours d'étude).

 - ▶ **Les pays occidentaux se révèlent plus avancés que le Maghreb à ce sujet :**
 - ▶ Le Royaume-Uni est considéré comme le "Hub" de la finance islamique en Occident,
 - ▶ La France met en place le cadre juridique et fiscal adéquat afin d'attirer les investisseurs islamiques surtout dans le secteur de l'immobilier. L'ouverture de 4 grandes banques islamiques est d'ailleurs prévue courant 2009.
- ▶ La **non adéquation du profil socioéconomique** de la société marocaine avec les modes de financement proposés par le système bancaire classique peut expliquer, en partie, le **faible taux** de bancarisation et le recours important à l'autofinancement.
 - ▶ Le **recours à la finance islamique** au Maroc pourrait constituer :
 - ▶ Un moyen de bancariser une partie de la population en raison de la nature des produits,
 - ▶ Un levier important pour drainer de la liquidité.

Annexe n° 13

La micro finance

► Les micro crédits constituent de nouveaux modes de financement pour le logement :

► Les micros crédits au logement sont des prêts offerts pour aider à :

- La construction de logement,
- L'achat de logement et de terrain,
- L'amélioration du logement (petits et gros travaux),
- La délivrance des titres de propriété,
- Le raccordement aux services de base.

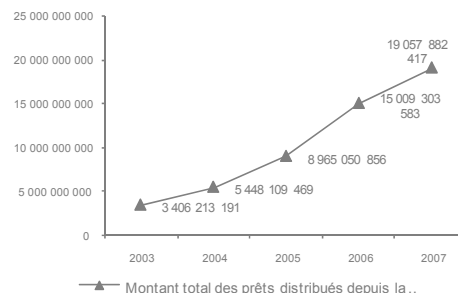
► Le montant des prêts ne peuvent pas dépasser **50.000 MAD**.

► Le secteur des **micro crédits** a connu une **forte croissance** :

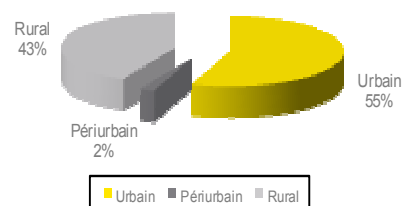
► Plusieurs associations portent cette activité, dont principalement la **Fondation Zakoura** qui a ouvert en 2007 :

- Un montant de **389.778 MMAD**, soit une progression de 124% par rapport à 2006.
- **Des prêts habitat représentant 16% de la totalité des prêts accordés.**

Evolution du montant des prêts accordés depuis 2003



Répartition des clients actifs des AMC par zone d'intervention en 2007



Caractéristiques des microcrédits logement

Taux d'intérêt	► Fonction de l'analyse de la position financière, de la structure des coûts, de la rentabilité prévue du produit et de la concurrence
Durée	► De 12 à 60 mois selon le type du produit
Remboursement	► Mensuel ou quinzénal
Garantie	► Garanties matérielles, ► Reconnaissance de dette, ► Un garant.

Sources:

CHF International et USAID, Guide pratique pour la micro finance du logement au Maroc, 2005

FNAM

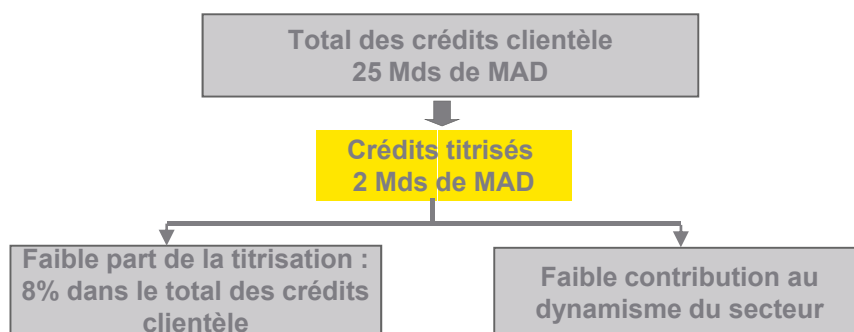
Fondation Zakoura

Annexe n° 14

La titrisation est un outil de financement clé à développer

- ▶ La 1^{ère} loi sur la titrisation date de 1999 et a été mise en application en janvier 2002. Son périmètre était limité **aux créances hypothécaires**,
- ▶ Son champ d'application a ensuite été élargi à travers la loi 33-06, pour **inclure les créances actuelles et futures détenues par des entreprises privées et publiques**. Cette réforme sur la titrisation s'est accompagnée d'une prise de risque justifiée par le manque de liquidité actuelle des institutions bancaires .
- ▶ A fin 2008, **2 Mds de MAD de créances étaient titrisées** sur un total de crédit clientèle s'élevant à 25 Mds de MAD soit **8% de créances titrisées**.

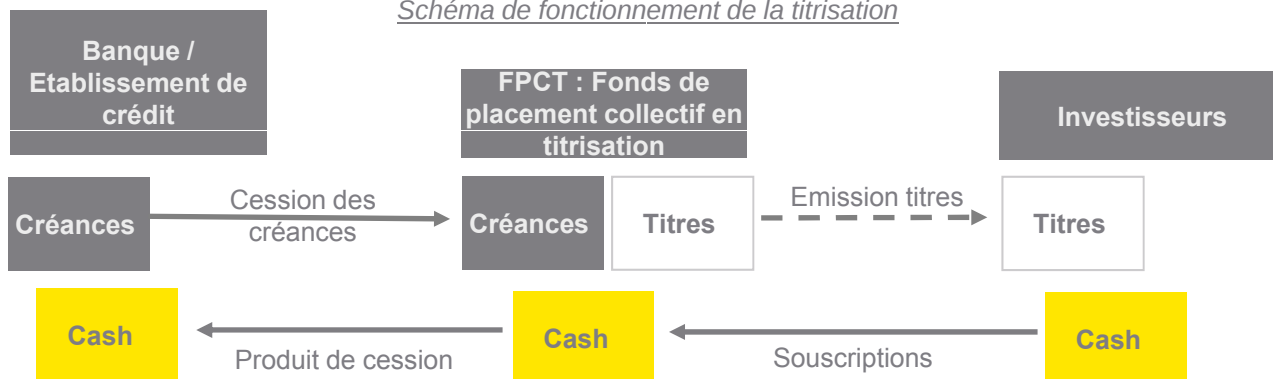
Part des crédits titrisés dans l'ensemble des crédits



La titrisation

- ▶ L'opération de titrisation consiste en la transformation d'un ensemble de créances en titres liquides négociables sur le marché financier,
- ▶ Ces créances peuvent être des prêts détenus par des établissements de crédits ou par des entreprises publiques ou privées,
- ▶ Le recours à la titrisation permet de disposer de liquidités destinées à financer de nouveaux crédits. La banque pourra dans ce cas :
 - ▶ Accéder au marché sans utiliser sa signature,
 - ▶ Diversifier ses sources de financement.

Schéma de fonctionnement de la titrisation



Sources : Maghreb Titrisation, Titrisation au Maroc Bilan et perspectives, 2009

Annexe n° 15

L'introduction en Bourse

- ▶ Les marchés financiers sont **une source de financement marginale** et **les mécanismes de financement pour le long terme et le locatif restent à développer** :
- ▶ **L'introduction en Bourse** de grandes entreprises immobilières (Addoha, CGI, Alliances) constitue un indicateur de l'attractivité et du rendement du secteur immobilier. Cette opération :
 - ▶ Est d'autant plus importante qu'elle permet de mobiliser des ressources financières supplémentaires pour le secteur,
 - ▶ Dénote également du renforcement du climat de transparence et de professionnalisation.
- ▶ A fin octobre 2008, Addoha et la CGI figurent **parmi les dix plus fortes capitalisations boursières** avec un poids dans la capitalisation globale du marché boursier respective de 6,77 et 6,63%.
- ▶ **Par ailleurs, des fonds d'investissement fortement orientés vers le secteur touristique et l'immobilier d'entreprises émergent tandis que l'immobilier résidentiel reste encore faiblement représenté (en raison d'absence de marché locatif).**
 - ▶ Il apparaît donc nécessaire de faire émerger des fonds d'investissements et de nouveaux opérateurs spécialisés pouvant porter l'activité du locatif.

Capitalisation boursière et poids dans la capitalisation globale du marché
(Parmi les dix plus fortes capitalisation)

Valeurs	Capitalisation (Mad)	Poids de la capitalisation
Addoha	39.264.750.000	6,77%
CGI	38.472.720.000	6,63 %
Lafarge	31.077.552.027	5,36 %
Sonasid	12.468.300.000	2,15%

Exemples des principales introductions en bourse

- ▶ **Addoha :**
 - ▶ Introduction en Bourse en juin 2006,
 - ▶ Opération portant sur 35% du capital, soit un montant de 2,7 Mds de MAD,
 - ▶ 4 725 000 actions cédées au prix de 585 MAD,
- ▶ **Société immobilière Alliances Développement :**
 - ▶ Introduction en Bourse en juin 2008,
 - ▶ Opération portant sur un montant de 1,9 Mds de MAD,
 - ▶ 2 915 000 actions cédées au prix de 685 MAD.
- ▶ **CGI :**
 - ▶ Introduction en juillet 2007,
 - ▶ Opération portant sur 3 à 3,5 Mds de MAD,
 - ▶ Offre portant sur 3.681.600 actions.

Sources: Bourse de Casablanca, Site web de : CGI, Addoha, Alliances

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

- ▶ L'estimation quantitative est faite sur la base des :
 - ▶ **Tendances d'évolution de la demande (A&B)**
 - ▶ **Hypothèses** de :
 - ▶ Décomposition du prix d'un logement,
 - ▶ Taux d'inflation et d'épargne,
 - ▶ Répartition des dépenses,
 - ▶ CA / VA – VA/emploi – Salaires

- ▶ Les impacts quantitatifs estimés concernent :
 - ▶ **Chiffre d'affaires,**
 - ▶ **Valeur ajoutée,**
 - ▶ **Emplois créées,**
 - ▶ **Investissements,**
 - ▶ **Dépenses,**
 - ▶ **Epargne,**
 - ▶ **Fiscalité**
 - ▶ **Capacité de production des entreprises.**

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

Hypothèses

- L'estimation de l'impact quantitatif est basé sur **les hypothèses suivantes (valables pour les tendances A et B)** :

- Hypothèses de décomposition du prix d'un logement

Logement social à 250.000 Dhs			
Décomposition		%	Montant Dhs
Prix de vente de l'unité		100%	250 000
Foncier		30%	75 000
Matériaux de construction		23%	57 500
Travaux		13%	32 500
Services		7%	17 500
Frais généraux		7%	17 500
Marge promoteur		20%	50 000

Source : DPI

- Hypothèses de taux d'inflation et d'épargne

- Taux d'inflation : 4%
- Taux d'épargne : 30%

- Hypothèses de répartition des dépenses

Biens de consommation et services	Répartition (2006/2007)
Alimentation	36,80%
Habitation & énergie	21,10%
Transport & communication	12,80%
Autres	9,30%
Hygiène et soins médicaux	7,60%
Enseignement, culture et loisirs	5,20%
Equipements ménagers	3,70%
Habillement	3,50%

Source : HCP – Direction des statistiques

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

Hypothèses (suite)

► Hypothèses VA/CA – VA/emploi – Salaires

Entreprise de la filière	VA/CA	VA/emploi	Salaire moyen annuel (2004)
Industrie des matériaux de construction	30%	230.000	23.920
Travaux	20%	43.000	23.920
Services lié à l'immobilier	40%	200.000 (*)	45.760

(*): En raison de l'absence d'information sur la VA, le ratio utilisé est celui du CA/emploi

Sources des données

- Industrie des matériaux de construction
 - La VA ajoutée est estimé à 8 Mds de Dhs
 - Les emplois sont de l'ordre de 35.000Source : MHUAE Analyse du secteur des matériaux de construction 2008
 - Travaux
 - La VA ajoutée est estimé à 39 Mds de Dhs
 - Les emplois sont de l'ordre de 905.000Source : HCP – Act emploi – Chômage 2008, Compte de la nation 2008
 - Services liés à l'immobilier
- Source : HCP – Enquête nationale des entreprises (2004)

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► Tendance A : Impacts quantitatifs

- A partir des hypothèses présentées et de l'estimation du besoin cumulé en logements à 140.000 Dhs TTC, 250.000 Dhs HT et 300.000 Dhs HT, à horizon 2020, les résultats sont:

Total des unités à 250.000 Dhs HT = 435.630	Besoin en logements selon les prix	Nombre de ménages cumulé à horizon 2020
	< 140.000 Dhs	380 315
	140.000 ≤ Prix < 250.000 Dhs	305 945
	250.000 ≤ Prix < 300.000 Dhs	129 685
	≥ 300.000 Dhs	439 454
	Total	1 255 398

Cf : section 3 – Scénario de continuité – Tendance A

- Le développement du logement à **140.000 Dhs TTC arrivera à terme en 2012**. Il sera donc nécessaire de prendre en compte le besoin pour cette typologie de logement soit à travers des aides destinées à l'offre soit à travers des aides destinées aux ménages.
- **Dans le cadre du dispositif de logement social favorisant la production de logements ≤ 250.000 Dhs HT, plusieurs projets ont été lancés** dans différentes régions du royaume.
- **Pour les logements supérieurs à 300.000 Dhs TTC**, une partie des besoins en logement pour cette catégorie sera prise en compte en raison d'un éventuel glissement de la couche vers la catégorie de logements à 250.000 Dhs du à une absence d'offre adaptée au besoin des ménages.
- Partant de l'hypothèse que le logement à 250.000 Dhs HT répond aux besoins en logement se situant dans la tranche comprise entre 140.000 et 300.000 Dhs, l'impact quantitatif est calculé sur la base du différentiel entre la production historique de 19.000 logements sociaux par an et le prévisionnel de production de l'ordre de 435.630.
- Le différentiel, base du calcul de l'impact quantitatif, est estimé à 245.630 unités à horizon 2020

Typologie de logements	Besoin en nombre d'unités	Production actuelle annuelle	Production sur 10 ans	Besoin additionnel de production
250 000 HT Dhs	435 630	19.000	190.000	245 630

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► Tendance A : Impacts quantitatifs

► Impacts sur CA, VA, emploi et salaires

	Chiffres d'affaires*	Valeur ajoutée*	Emplois créés	Salaires*
Industrie des matériaux de construction	14,12	4,24	18 422	0,83
Travaux	7,98	1,60	37 130	1,66
Services lié à l'immobilier	4,30	1,72	21 493	1,84
Total	26,41	7,55	77 045	4,33

*: En Mds de Dhs

► Impacts sur les investissements

	Sur 10 ans	Par an
Investissements (En Mds de Dhs)	49,13	4,91

► Impacts sur les dépenses

- L'impact sur les **dépenses de biens de consommation et de services** est estimé à près de **3 milliards de Dhs** (21% des dépenses vont vers le poste habitation & énergie)

► Impacts sur l'épargne

- En se basant sur l'hypothèse que le taux d'épargne des ménages est de l'ordre de 30% le montant **d'épargne total est estimé à près de 1,3 Mds de Dhs.**
- Reserve : Le taux d'épargne varie en fonction des couches sociales, mais en raison de l'absence de l'information, le taux de 30% a été appliqué pour les différentes catégories sociales

► Impacts sur la fiscalité

- Tenant compte des impôts et taxes présentés ci-après et sous réserve de validation par le Ministère des Finances, **l'effort fiscal est estimé à plus de 5 milliards de Dhs** et est calculé de la manière suivante :

Effort fiscal (- 5 milliards de Dhs) = Total des impôts récoltés suite aux effets d'entraînements du secteur (8,5 milliards de Dhs) - Somme des réductions et exonérations d'impôts (-13,6 milliards de Dhs)

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

Tendance A : Impacts quantitatifs

- **Les réductions et exonérations d'impôts** sont calculées sur la base du nombre de logements correspondants au prix de 250.000 Dhs. Elles concernent les éléments suivants :

Taxe	Taux	Caractéristiques	Logements à 250.000 Dhs	
			Base imposable / unité	Montant global (En Mds de Dhs)
TVA	20%	TVA versé par l'état sur le prix de vente HT (hors foncier)	175 000 Dhs	- 8,6
IS	30%	Exonération totale d'IS sur la base de la marge du promoteur	50 000 Dhs	- 3,68
Droits d'enregistrement et de timbres	3%	Exonération totale sur la base du prix d'acquisition du terrain	75 000 Dhs	- 0,55
Droit de conservation foncière	1%	Exonération du droit ad-valorem sur la base du prix d'acquisition du terrain	75 000 Dhs	- 0,18
Taxe sur le ciment	0,10 Cts/Kg	Exonération de la taxe	23 000 Kg	- 0,56
Total (En Mds de Dhs)				- 13,6

- **Les impôts récoltés** sont calculées sur la base du nombre de logements correspondants au prix de 250.000 Dhs. Elles concernent les éléments suivants :

Taxe	Taux	Caractéristiques	Logements à 250.000 Dhs	
			Base imposable / unité	Montant global (En Mds de Dhs)
TVA	20%	TVA payé par le promoteur sur la base du coût de construction	107 500 Dhs	5,28
TVA	20%	TVA récolté sur les biens de consommation (*)	-	0,30
IS	30%	IS payé par l'industrie des matériaux de construction sur la base de la marge réalisée	17 250 Dhs	1,27
		IS payé par les entreprises de travaux sur la base de la marge réalisée	6 500 Dhs	0,48
		IS payé par les entreprises de services sur la base de la marge réalisée	7 000 Dhs	0,51
Impôt de distribution	10%	Impôt calculé sur 50% de 70% de la marge du promoteur	17 500 Dhs	0,43
IR	10%	Impôt récolté sur la base des salaires versées (De plus de 30 000 Dhs annuel)	-	0,18
Total (En Mds de Dhs)				8,5

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► Tendance A : Impacts quantitatifs

► Impacts sur la capacité de production des entreprises de la filière

- Dans cette partie, l'impact sur la capacité de production des entreprises de la filière n'est estimé que pour le ciment et l'acier.
- Les hypothèses d'estimation sont les suivantes :
 - La superficie moyenne d'une unité de logement à 250.000 Dhs est de 60,6 m² en moyenne.
 - Une unité de logement de 60,6 m² en moyenne nécessite l'utilisation de 23 T de ciment et 2,3 T d'acier. (Selon l'étude sur le programme des 20.000 logements, et Analyse du secteur de l'industrie des Matériaux de construction au Maroc)

Matières premières	Besoin estimé (T) à horizon 2020	Besoin annuel estimé (T)
Ciment	5 649 490	564 949
Acier	589 512	58 951

- Par ailleurs la production et la capacité de production actuelle du ciment et de l'acier s'élève à:

Matières premières		Capacité	Ventes
Ciment	16,3 MT (2007) => 18,1 MT (2012)		13 MT (2007)
Acier (fer à béton)		1,8 MT (2008)	1,3 M T (2007)

Source : MHUAE – Analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc - 2008, Tableau de Bord de l'immobilier 2008

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► Tendance B : Impacts quantitatifs

- A partir des hypothèses présentées et de l'estimation du besoin cumulé en logements à 140.000 Dhs TTC, 250.000 Dhs HT et 300.000 Dhs HT, à horizon 2020 nous avons obtenus les résultats suivants :

Total des unités à 250.000 Dhs HT = 368.103	Besoin en logements selon les prix	Nombre de ménages cumulé à horizon 2020
	< 140.000 Dhs	321 342
	140.000 ≤ Prix < 250.000 Dhs	258 271
	250.000 ≤ Prix < 300.000 Dhs	109 832
	≥ 300.000 Dhs	592 994
	Total	1 282 440

Cf. : section 3 – Scénario de continuité – Tendance B

- Le développement du logement à **140.000 Dhs TTC arrivera à terme en 2012**. Il sera donc nécessaire de prendre en compte le besoin pour cette typologie de logement soit à travers des aides destinées à l'offre soit à travers des aides destinées aux ménages.
- **Dans le cadre du dispositif de logement social favorisant la production de logements ≤ 250.000 Dhs HT, plusieurs projets ont été lancés** dans différentes régions du royaume.
- **Pour les logements supérieurs à 300.000 Dhs TTC** une partie des besoins en logement pour cette catégorie sera pris en compte en raison d'un éventuel glissement de la couche vers la catégorie de logements à 250.000 Dhs HT du à une absence d'offre adaptée au besoin des ménages.
- Partant de l'hypothèse que le logement à 250.000 Dhs HT répond aux besoins en logement se situant dans la tranche comprise entre 140.000 et 300.000 Dhs, l'impact quantitatif est calculé sur la base du différentiel entre la production historique de 19.000 logements sociaux par an et le prévisionnel de production de l'ordre de 368.103.
- Le différentiel, base du calcul de l'impact quantitatif, est estimé à 178.103 unités à horizon 2020

Typologie de logements	Besoin en nombre d'unités	Production actuelle annuelle	Production sur 10 ans	Besoin additionnel de production
250 000 HT Dhs	368 103	19.000	190.000	178 103

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► Tendance B : Impacts quantitatifs

► Impacts sur CA, VA, emploi et salaires

	Chiffres d'affaires*	Valeur ajoutée*	Emplois créés	Salaires*
Industrie des matériaux de construction	10,24	3,07	13 358	0,6
Travaux	5,79	1,16	26 923	1,2
Services lié à l'immobilier	3,12	1,25	15 584	1,3
Total	19,15	5,48	55 864	3,1

*: En Mds de Dhs

► Impacts sur les investissements

	Sur 10 ans	Par an
Investissements (En Mds de Dhs)	35,62	3,56

► Impacts sur les dépenses

- L'impact sur les dépenses de biens de consommation et de services est estimé à près de **2 milliards de Dhs** (21% des dépenses vont vers le poste habitation & énergie)

► Impacts sur l'épargne

- En se basant sur l'hypothèse que le taux d'épargne des ménages est de l'ordre de 30% le montant **d'épargne à dégager est estimé à près de 1 milliards de Dhs**
- Reserve : Le taux d'épargne varie en fonction des couches sociales, mais en raison de l'absence de l'information, le taux de 30% est appliqué pour les différentes catégories sociales

► Impacts sur la fiscalité (1)

- Tenant compte des impôts et taxes présentés ci-après et sous réserve de validation par le Ministère des Finances, **l'effort fiscal est estimé à près de 3,7 milliards de Dhs** et est calculé de la manière suivante :

Effort fiscal (- 3,7 milliards de Dhs) = Total des impôts récoltés suite aux effets d'entraînements du secteur (6,1 milliards de Dhs) - Somme des réductions et exonérations d'impôts (9,8 milliards de Dhs)

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

Tendance B: Impacts quantitatifs

- **Les réductions et exonérations d'impôts** sont calculées sur la base du nombre de logements correspondants au prix de 250.000 Dhs. Elles concernent les éléments suivants :

Taxe	Taux	Caractéristiques	Logements à 250.000 Dhs	
			Base imposable / unité	Montant global (En Mds de Dhs)
TVA	20%	TVA versé par l'état sur le prix de vente HT (hors foncier)	175 000 Dhs	- 6,23
IS	30%	Exonération totale d'IS sur la base de la marge du promoteur	50 000 Dhs	- 2,67
Droits d'enregistrement et de timbres	3%	Exonération totale sur la base du prix d'acquisition du terrain	75 000 Dhs	- 0,40
Droit de conservation foncière	1%	Exonération du droit ad-valorem sur la base du prix d'acquisition du terrain	75 000 Dhs	- 0,13
Taxe sur le ciment	0,10 Cts/Kg	Exonération de la taxe	23 000 Kg	- 0,41
Total (En Mds de Dhs)				- 9,8

- **Les impôts récoltés** sont calculées sur la base du nombre de logements correspondants au prix de 250.000 Dhs. Elles concernent les éléments suivants :

Taxe	Taux	Caractéristiques	Logements à 250.000 Dhs	
			Base imposable / unité	Montant global (En Mds de Dhs)
TVA	20%	TVA payé par le promoteur sur la base du coût de construction	107 500 Dhs	3,83
TVA	20%	TVA récolté sur les biens de consommation (*)	-	0,22
IS	30%	IS payé par l'industrie des matériaux de construction sur la base de la marge réalisée	17 250 Dhs	0,92
		IS payé par les entreprises de travaux sur la base de la marge réalisée	6 500 Dhs	0,35
		IS payé par les entreprises de services sur la base de la marge réalisée	7 000 Dhs	0,37
Impôt de distribution	10%	Impôt calculé sur 50% de 70% de la marge du promoteur	17 500 Dhs	0,31
IR	10%	Impôt récolté sur la base des salaires versées (De plus de 30 000 Dhs annuel)	-	0,13
Total (En Mds de Dhs)				6,1

Annexe n°16

Estimation sommaire des impacts quantitatifs du développement des logements sociaux selon les besoins en 2020 (Tendances A & B).

► **Tendance B : Impacts quantitatifs**

► Impacts sur la capacité de production des entreprises de la filière

- L'impact sur la capacité de production des entreprises de la filière est estimé pour le ciment et l'acier.
- Les hypothèses de l'impact sur la capacité de production des entreprises de la filière sont les suivantes :
 - La superficie d'une unité de logement à 250.000 Dhs est de 60,6 m² en moyenne.
 - une unité de logement de 60,6 m² en moyenne nécessite l'utilisation de 23 T de ciment et 2,3 T d'acier. (Selon l'étude sur le programme des 20.000 logements, et Analyse du secteur de l'industrie des Matériaux de construction au Maroc)

Matières premières	Besoin estimé (T) à horizon 2020	Besoin annuel estimé (T)
Ciment	4 096 369	409 637
Acier	427 447	42 745

- Par ailleurs la production et la capacité de production actuelle du ciment et de l'acier s'élève à:

Matières premières	Capacité	Ventes
Ciment	16,3 MT ₍₂₀₀₇₎ => 18,1 MT ₍₂₀₁₂₎	13 MT ₍₂₀₀₇₎
Acier (fer à béton)	1,8 MT ₍₂₀₀₈₎	1,3 M T ₍₂₀₀₇₎

Source : MHUAE – Analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc - 2008, Tableau de Bord de l'immobilier 2008

Annexe n° 17

Principales références

- ▶ Bank Al-Maghrib, Rapports annuels
- ▶ Bank Al-Maghrib, Rapports sur le contrôle, l'activité et les résultats des établissements de crédit
- ▶ Bank Al-Maghrib, Enquêtes de conjoncture
- ▶ BMCE Bank, étude sur la Promotion immobilière, novembre, 2006
- ▶ Bourse de Casablanca
- ▶ Caisse des dépôts et consignations, Mobilisation et transformation de l'épargne au Maroc, 2004
- ▶ Capital investissement (capitalinvest.co.ma)
- ▶ CHF International et USAID, Guide pratique pour la micro finance du logement au Maroc, 2005
- ▶ Claude Taffin, Financement du logement en Afrique de l'Ouest, 2005,
- ▶ Le Club Pierre, Finance islamique et immobilier : Enjeux et opportunités, 2008
- ▶ Communities and Local Government : Homes for the future : more affordable, more sustainable 2007
- ▶ Doing Business
- ▶ Facilité euro-méditerranéenne d'investissement et de partenariat, Étude sur la promotion de l'épargne privée à long terme au Maroc, 2007
- ▶ Fondation Zakooura
- ▶ Human Development Report 2007 - 2008
- ▶ HCP, Act Emploi Chômage 2002 - 2008
- ▶ HCP, 50 ans de développement humain - Perspectives 2025, Démographie marocaine, Tendances passées et perspectives d'avenir, 2006
- ▶ HCP, Croissance et Développement Humain au Maroc (1998-2008)
- ▶ HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages 2006 – 2007 (synthèse)
- ▶ HCP, Enquête nationale sur le niveau de vie des ménages, 2001
- ▶ HCP, Enquête sur l'informel 1999 - 2000,
- ▶ HCP, Enquête sur l'informel 2007, principaux résultats
- ▶ HCP, Indicateurs sociaux du Maroc (2007),
- ▶ HCP, Projections des ménages 2004 - 2030
- ▶ Institut national de la statistique Tunisien
- ▶ Maghreb Titrisation, Titrisation au Maroc Bilan et perspectives, 2009
- ▶ MICMANE, Base de données, 2004
- ▶ MHUAE, Atlas des zones ouvertes à l'urbanisation, 2007
- ▶ MHUAE, Etude d'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaïers, 2009
- ▶ MHUAE, Etude relative à la relance de l'habitat locatif, 2006
- ▶ MHUAE, Etude relative à l'analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction, 2003

Annexe n° 17

Principales références

- ▶ MHUAE, Etude sur la balance économique liant le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière à l'économie nationale, 2005
- ▶ MHUAE, Etude relative à l'évaluation de l'impact du lotissement et du groupe d'habitations en tant qu'outils d'urbanisme opérationnel sur l'évolution de l'espace urbain, 2007
- ▶ MHUAE, Etude des règlements des plans d'aménagement et leur impact sur la morphologie urbaine
- ▶ MHUAE, Evaluation du déficit en unités d'habitat en milieu urbain, janvier 2009
- ▶ MHUAE, Etude d'impact du régime du dahir Khalifien sur l'urbanisation dans les provinces du Nord, 2007
- ▶ MHUAE, Loi de Finances 2009 : Proposition du département en charge de l'habitat pour redynamiser le logement social ,2008
- ▶ MHUAE , Rapport sur le diagnostic du secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme durant la période 1980-2006, 2009
- ▶ MHUAE, Tableau de bord du secteur de l'immobilier, Fiches agrégats, Achèvements et mises en chantier, Analyse des principaux indicateurs du secteur immobilier, Notes de conjoncture
- ▶ MHUAE, analyse du secteur de l'industrie des matériaux de construction au Maroc, 2008
- ▶ Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement, le Schéma Nationale d'Aménagement du Territoire, 2003
- ▶ Ministère de l'Economie et des Finances , Lois de Finances 2009 et 2010, Rapport sur les Dépenses Fiscales
- ▶ Ministère de l'Economie et des Finances, Régions du Maroc : Contributions sectorielles à la création de la richesse nationale, 2010
- ▶ Ministère de l'Economie et des Finances, Mobilisation du patrimoine foncier domanial pour le développement socio-économique, présentation par le Directeur adjoint des Domaines, 2007
- ▶ Ministère de l'Industrie et du Commerce, Pacte National pour l'Emergence Industrielle, Contrat programme 2009 -2015
- ▶ Ministère de l'Industrie et du Commerce de la Mise à Niveau de l'Economie, Enjeux de la normalisation au Maroc, la normalisation marocaine dans le domaine du BTP, 2007
- ▶ Ministère du logement français, contrôle du respect des règles de construction, 2009
- ▶ Ministère du Tourisme et de l'Artisanat
- ▶ Missions économiques du Ministère Français de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi
- ▶ Missions économiques-UBIFRANCE, l'Agence française pour le développement international des entreprises
- ▶ Observatoire Européen du logement social, Statistiques sur le logement dans l'Union européenne, 2007
- ▶ Office des changes
- ▶ Wafa immobilier , Revues trimestrielles
- ▶ USAID maroc, Rapports de la conférence Doing Business au Maroc : meilleures pratiques régionales, novembre 2007.

Références bibliographiques

- ▶ CERTU, Outils et méthodes pour l'observation urbaine (site internet).
- ▶ CERTU, Donner du sens aux données. Actes du séminaire de l'observation urbaine, 26 octobre 2006, Certu - Fnau – Insee.
- ▶ La conception des indicateurs : Phase délicate de définition d'un observatoire, Xavier Dupasquier, 2009.
- ▶ 2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- ▶ Actes du séminaire « Améliorer la statistique du logement » Centre d'analyse stratégique (France), 21 janvier 2010.
- ▶ IAURIF, Observatoires locaux de l'habitat en Île-de-France, 2002.
- ▶ CERTU, direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, centre d'Études techniques de l'Équipement Nord-Picardie , centre d'Études techniques de l'Équipement Normandie-Centre Observation de l'habitat et analyse des territoires : Démarches et objectifs, 2002.
- ▶ Conférence-Débat sur les classes moyennes de M. Ahmed Lahlimi Alami, Haut commissaire au plan – Décembre 2009
- ▶ Article de Benoît FILIPPI : Mobilité résidentielle et fonctionnement des marchés de l'Habitat dans l'air métropolitaine Marseillaise
- ▶ HCP : Présentation des premiers résultats de l'enquête nationale sur les niveaux de vie des ménages 2007 – 25 Juin 2008
- ▶ HCP : Projections de la population du Maroc par milieu de résidence : 2004 à 2030
- ▶ HCP : 50 ans de développement humain – Perspectives 2025 : Démographie marocaine : tendances passées et perspectives d'avenir
- ▶ CESCHL – CMHC :
 - ▶ L'Observateur du logement au CANADA 2009
 - ▶ Rapport de recherche : série sur le logement abordable et le financement de l'habitation : Comprendre les activités dans le logement locatif privé au Canada
 - ▶ Rapport sur la rénovation et l'achat de logements -2010
- ▶ Neuchatel – Université IRER : Impacts des travaux de rénovation de logement sur l'économie neuchâteloise – Juin 2000

Liste des abréviations

- ▶ HCP : Haut commissariat au plan
- ▶ TCAM : Taux de croissance annuel moyen
- ▶ Dhs : Dirhams marocain
- ▶ TTC : Toutes taxes comprises
- ▶ HT : Hors taxes
- ▶ SMIG : Salaire minimum garantie
- ▶ CA : Chiffre d'affaires
- ▶ VA : Valeur ajoutée
- ▶ FBCF : Formation Brute de capital fixe
- ▶ VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
- ▶ SIG : Système d'information géographique
- ▶ OH : Observatoire de l'habitat du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
- ▶ OPH : Opérateurs publics de l'habitat
- ▶ FSH : Fond de solidarité habitat
- ▶ ONMI : Observatoire national des marchés immobiliers
- ▶ SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement
- ▶ FNBTP : Fédération nationale du bâtiment et travaux publics
- ▶ FNPI : Fédération nationale des promoteurs immobiliers
- ▶ FMC : Fédération des matériaux de construction
- ▶ APC : Association professionnelle des cimentiers
- ▶ CNOA : Conseil national de l'ordre des architectes
- ▶ ONIGT : Ordre national des ingénieurs géomètres topographes
- ▶ CGI : Compagnie générale immobilière
- ▶ GAO : Groupe Al Omrane
- ▶ MEF : Ministère de l'économie et des finances
- ▶ ANFCC : Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie
- ▶ ONIR : Observatoire National de l'Immobilier résidentiel (en projet)

