



# DOCUMENT DE TRAVAIL

## DIRECTION DES ETUDES ECONOMIQUES

16 septembre 2010

### LE SECTEUR IMMOBILIER MAROCAIN : ETAT DES LIEUX, ENJEUX ET PERSPECTIVES

#### SOMMAIRE

#### **I. Bulles spéculatives immobilières au niveau mondial**

1. Présentation des bulles immobilières
2. Formation des bulles spéculatives dans le secteur de l'immobilier
3. Historique des crashes immobiliers au niveau mondial
  - 3.1 La crise immobilière américaine
  - 3.2 L'effondrement du marché immobilier en Espagne
4. Indicateurs de prévention contre les spéculations immobilières

#### **II. Le secteur de l'immobilier au Maroc**

1. Le secteur du BTP marocain : chiffres clés
  - 1.1 Apport du secteur du BTP à la croissance économique

- 1.2 Part du secteur du BTP dans l'investissement national
- 1.3 Contribution du secteur du BTP à la création d'emplois

#### **2. Offre de logements**

- 2.1 Principaux acteurs de la production de logements
- 2.2 Evolution de l'offre de logements
- 2.3 Caractéristiques du parc de logements

#### **3. Demande de logements**

- 3.1 Déterminants de la demande potentielle de logements
- 3.2 Déterminants de la demande solvable ou effective de logements

#### **III. Benchmark et perspectives du secteur immobilier marocain**

1. Comparaison internationale
2. Perspectives de développement du secteur immobilier marocain



## **I. Bulles spéculatives immobilières au niveau mondial**

### **1. Présentation des bulles immobilières**

A l'instar des différentes bulles spéculatives des autres secteurs d'activité économique, une bulle immobilière s'identifie par une hausse diligente des prix dans une zone géographique déterminée. Cette hausse de la valeur des biens immobiliers peut être amorcée par un quartier ou une région, pour se propager ensuite à toute une ville et, à terme, à l'ensemble du territoire d'un pays.

En effet, cette croissance des prix du marché immobilier est généralement soutenue par une croyance populaire qui considère que le prix augmente en permanence. En outre, cet accroissement de la valeur des biens immobiliers évolue sans être influencé par les fondamentaux économiques tels que la valeur des locations, les revenus des ménages ou salaires.

### **2. Formation des bulles spéculatives dans le secteur de l'immobilier**

Le marché immobilier se trouve essentiellement déséquilibré en raison de plusieurs dysfonctionnements d'ordre conjoncturels, budgétaires et réglementaires. Les méfaits conjoncturels sont spécialement dus aux fluctuations des taux d'intérêt des emprunts bancaires octroyés à de nombreux ménages, ayant la possibilité de s'endetter et d'acheter à des prix

élevés. Dans ce cadre, les risques des bulles immobilières présentent une corrélation opposée à celle des taux d'intérêt.

Quant aux dysfonctionnements budgétaires, ils concernent l'adoption, par exemple, d'une politique de destruction de logements insalubres sans mettre en œuvre une stratégie de construction de logements neufs, ponctuée par un manque de vision opérationnelle des autorités locales pour le renouvellement urbain.

Concernant les contraintes réglementaires, elles se rapportent spécifiquement à l'inadéquation des règles fiscales et des lois de protection des petits propriétaires qui provoquent une situation de forte spéculation sur les parcs immobiliers, cadencée par une déréglementation du système bancaire.

### **3. Historique des crashes immobiliers au niveau mondial**

La première bulle immobilière enregistrée à l'échelle planétaire remonte aux années 1920, ayant précédé la crise économique mondiale de 1929. Elle a été amorcée aux Etats-Unis, causant un sérieux crash immobilier qui a délaissé des villes entières en chantier et des régions en état d'ébauche. Ce crash a été essentiellement enclenché par les facteurs traditionnels provoquant les crises immobilières tels que : le surcroît démesuré des prix, rythmé par l'assouplissement disproportionné de l'accès aux



crédits, et l'investissement excessif de nombreux spéculateurs externes.

Le crash immobilier des années 2000 avait réuni toutes les caractéristiques nécessaires pour favoriser la prolifération d'une crise économique mondiale, ayant sévi depuis l'année 2008. La faiblesse des taux d'intérêt du crédit offerts par les différents établissements bancaires internationaux, confrontés à une concurrence acharnée, appuyés par la titrisation des emprunts contractés.

La plupart des pays développés ou émergents (Etats-Unis, Chine, Espagne, Singapour, Royaume-Uni, Afrique du Sud, France...) ont connu des hausses significatives de leur prix du secteur immobilier, dépassant amplement la moyenne de leur inflation nationale de plus de 4%. Le Japon et l'Allemagne ont constitué une exception à cette règle, car ils avaient déjà subi, dès les années 1990, une forte correction de leur secteur immobilier.

### 3.1 La crise immobilière américaine

Aux Etats-Unis, la flambée des cours de l'immobilier constatée lors du début de la première décennie du 21ème siècle évoluait en fonction des Etats observés. Ainsi, les prix se sont élevés, entre les années 2000-2007, à près de 300% en Californie, notamment à la ville de Los Angeles, tandis qu'ils n'ont pas dépassé le cap de 27% à Détroit, principale ville de l'Etat de Michigan.

En effet, le crash immobilier américain résulte fondamentalement des méthodes très risquées d'octroi des emprunts, fondées sur le crédit hypothécaire « subprime ». Ce crédit consiste à offrir des prêts immobiliers avec un taux assez élevé, permettant de compenser le risque de non remboursement de l'emprunt, octroyé souvent à des ménages ayant des emplois occasionnels, garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier.

Cette politique d'endettement très risquée a été raffermie par un engouement significatif de l'accession à la propriété aux Etats-Unis, accélérant ainsi la propagation de la bulle spéculative immobilière américaine. Cette bulle a fini par éclater à l'échelle internationale en 2007 entraînant dans son sillage, à partir de l'année 2008, l'une des plus grandes crises économiques et financières planétaires.

### 3.2 L'effondrement du marché immobilier en Espagne

Le pays détient l'un des plus importants taux de propriété au monde avec près de 80%, en disposant en 2009 de plus de 24 millions de logements construits (maisons, appartements...) contre une population de près de 17 millions de familles, avec 4 millions de logements inoccupés. Sur la période 2000-2008, le taux de remplissage représentait à peine 70%, tandis que les logements vacants constitués près de 30%.



Suite à l'éclatement de la bulle spéculative immobilière espagnole, rythmée par la prolifération de la crise américaine de « subprime », l'économie de ce pays européen a été parmi les plus touchée sur la scène économique mondiale. Cette précipitation de l'effondrement du secteur de l'immobilier en Espagne est due principalement à l'accroissement exorbitant des prix ayant considérablement dépassé l'inflation constatée sur l'indice des prix à la consommation européen.

En effet, l'écroulement de l'économie espagnole a été essentiellement aggravé par la forte dépendance du secteur immobilier dont l'activité est solidement corrélée avec plusieurs autres secteurs d'activité économique. Les raisons ayant conduit le pays à la plus importante crise immobilière en Europe sont les suivantes :

1. Le seuil élevé d'endettement des ménages espagnols en comparaison au reste de l'Europe : plus de 700 milliards d'euros à fin 2009, renforçant le taux prévisionnel global des impayés de 5 à 9% en 2010.
2. La faiblesse des taux d'intérêt, soutenue par une stratégie d'emprunt et un délai de remboursement très complaisants (allants jusqu'à 50 ans).
3. Expansion des cas de corruption dans les différentes municipalités ayant le droit

d'affecter arbitrairement les titres de construction à des investisseurs peu scrupuleux.

4. Choix privilégié des citoyens espagnols de l'acquisition d'un logement au détriment de la location, en raison d'une politique fiscale intéressante, favorisant ainsi l'augmentation anormale des résidences vides.

#### 4. Indicateurs de prévention contre les spéculations immobilières

Une multitude d'indicateurs économiques et financiers sont utilisés à l'échelle internationale et sont employés distinctement en fonction des besoins de chaque pays. Ces indicateurs représentent un instrument incontournable pour déceler les surévaluations des biens immobiliers et les éventuelles bulles spéculatives y afférentes, en vérifiant si le prix dépensé pour un logement reflète réellement sa valeur intrinsèque. Ils se rapportent généralement à des références relatives à l'évolution des prix des logements, à la dette financière, ainsi qu'à l'effet de levier.

Concernant les indicateurs liés à l'estimation de la surévaluation des prix des logements, le ratio le plus pratiqué est celui qui permet de comparer le prix de l'acquisition d'un logement par rapport au loyer annuel, reflétant ainsi pour chaque dollar investi le nombre de dollars éventuels à recevoir



en loyer sur le même logement. Aux Etats-Unis, ce ratio a progressé de près de 18% au titre de la dernière année avant le crash, ce qui signifie que le marché immobilier américain a enregistré une hausse démesurée de prix en comparaison à un coût du loyer inchangé, laissant présager l'existence d'une grave bulle spéculative.

Un autre indicateur pertinent est lié à la comparaison de la variation du nombre des propriétaires de logements par rapport à celui des locataires. Une tendance haussière de ce ratio durant une période à court et à moyen terme, ponctuée par une situation des salaires stagnante des ménages, s'expliquerait principalement par un allègement excessif des taux d'intérêt bancaire, destinés notamment à des clients risqués et insolubles. Aussi, la croissance de cet indicateur provient-elle d'une politique gouvernementale facilitant l'accès à la propriété des ménages. Cette politique est habituellement fondée sur le soutien financier lors des octrois des crédits et les exonérations de certaines taxes foncières.

Quant aux indicateurs identifiant les bulles spéculatives à travers l'évaluation de l'importance de la dette financière engagée par les ménages, ils sont essentiellement analysés par le ratio de la mensualité du remboursement de l'emprunt comparée aux revenus perçus par les propriétaires. Ce ratio est souvent utilisé aux Royaume-Uni, vu qu'il permet de mesurer l'aptitude de remboursement des emprunteurs. En France, les emprunteurs sont considérés comme surendettés

dès que leurs dettes dépassent le seuil de 33% en comparaison à l'ensemble de leurs revenus bruts.

Un autre indicateur de référence est appliqué aux Etats-Unis et consiste à étudier le niveau de solvabilité immobilière à travers l'examen de la tendance des prix moyens de l'immobilier par rapport aux revenus moyens des ménages. Selon les spécialistes, le marché immobilier américain a été largement surévalué de plus de 10% au titre de l'année 2005, soit deux années avant son affaissement, à cause d'une évolution disproportionnée de la valeur des biens immobiliers en juxtaposition aux revenus vraisemblablement stagnants des ménages américains.



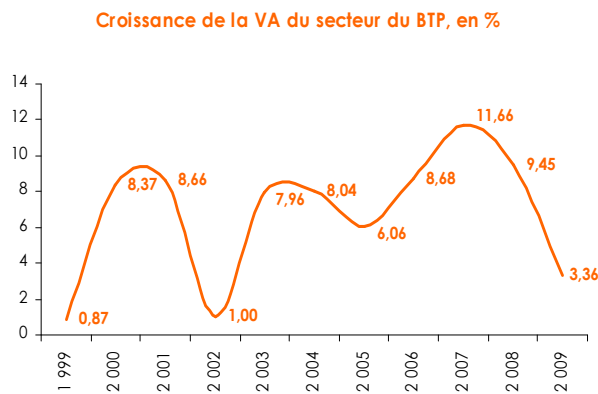
## II. Le secteur de l'immobilier au Maroc

### 1. Le secteur du BTP marocain : chiffres clés

Le secteur du BTP est l'un des plus dynamiques du tissu économique marocain. Sa participation à la croissance du PIB ne cesse de se raffermir et c'est l'un des secteurs les plus attractifs en matière d'investissement et le plus créateur d'emplois.

#### 1.1 Apport du secteur du BTP à la croissance économique

La valeur ajoutée du secteur du BTP a connu une croissance irrégulière mais remarquable au cours des dix dernières années, comme l'illustre le graphique ci-après.



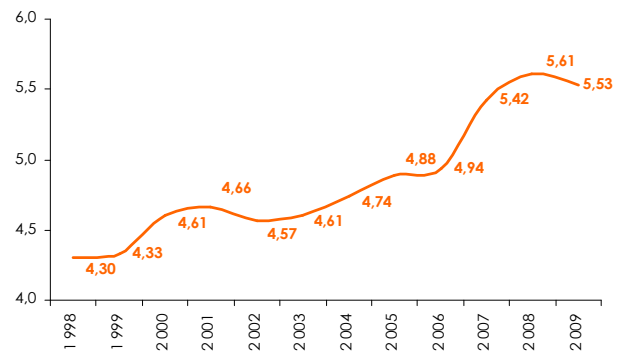
Source : HCP

La croissance de la valeur ajoutée du secteur est passée de 0,87% en 1999 à 3,36% en 2009, avec une croissance annuelle moyenne de 6,7% sur cette période. Elle a enregistré son plus haut niveau en 2007 avec 11,66%.

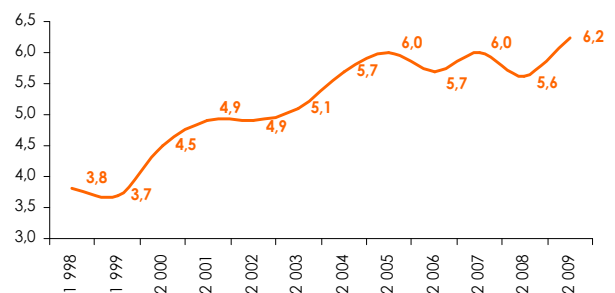
La croissance de la valeur ajoutée du secteur du BTP semble se lisser depuis 2003 en réalisant des taux de croissance continuellement supérieurs à 6%, à l'exception de l'année 2009. Aussi, depuis 2003, la croissance de la valeur ajoutée du secteur est-elle toujours supérieure à celle de l'économie. Le secteur semble donc jouer un rôle de locomotive.

Cette remarquable performance confirme le dynamisme du secteur du BTP comparé aux autres secteurs, comme il est possible de le constater sur les deux graphiques ci-après.

**Poids de la VA du secteur du BTP dans la VA globale, en%**



**Contribution du secteur du BTP à la croissance du PIB, en %**



Source : HCP



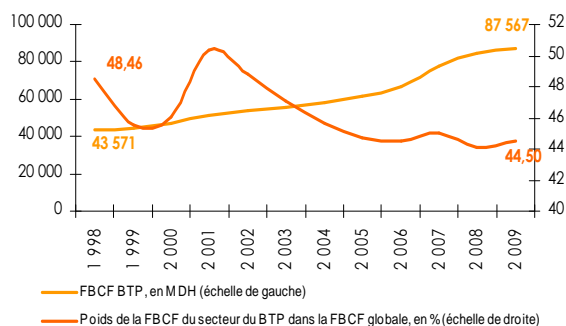
La part de la valeur ajoutée du secteur du BTP dans la valeur ajoutée globale de l'économie n'a cessé de progresser ces dix dernières années. Elle est passée de 4,3% en 1998 à 5,5% en 2009, ce qui dénote du dynamisme du secteur en comparaison aux autres secteurs d'activité.

Ce constat se trouve corroboré par l'analyse de l'évolution de la contribution du secteur du BTP à la croissance du PIB. Celle-ci n'a cessé de croître en passant de 3,8% en 1998 à 6,2% en 2009.

### 1.2 Part du secteur du BTP dans l'investissement national

Le secteur du BTP est considéré comme l'un des secteurs les plus attractifs en matière d'investissements. Il contribue pour près de la moitié à la FBCF globale. Son poids est même passé à 50,4% de la FBCF globale et 2001.

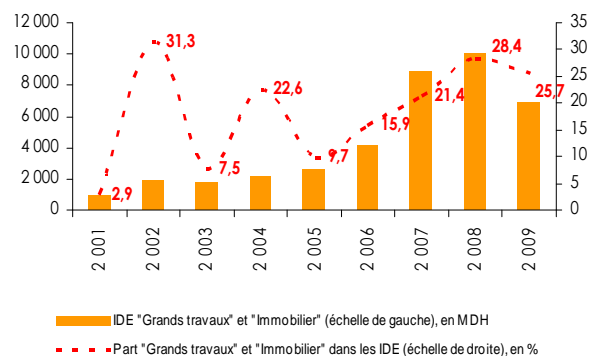
FBCF du secteur du BTP et son poids dans la FBCF globale



Source : HCP

L'attrait de l'investissement dans le secteur du BTP se reflète au niveau de la structure des IDE reçus depuis 2001. En effet, sur les 227,2 milliards de dirhams d'investissements étrangers reçus par le Maroc entre 2001 et 2009, les secteurs « bâtiment » et « travaux publics » ont canalisé 17,2%, soit plus de 39,1 milliards de dirhams.

IDE reçus par le secteur du BTP



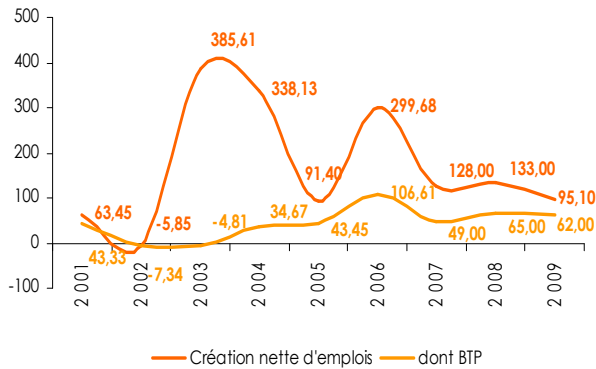
Source : Office des Changes

### 1.3 Contribution du secteur du BTP à la création d'emplois

Le secteur du BTP est l'un des secteurs les plus importants en matière de création d'emploi, comme en atteste le graphique ci-après.



Création nette d'emploi, en milliers



Source : HCP

La part du secteur du BTP dans la création nette d'emplois globale n'a cessé de s'améliorer depuis 2004. Elle est passée de 10,25% en 2004 à 65,19% en 2009, avec une moyenne de près de 40,1% sur l'ensemble de la période.

Il convient de signaler à ce niveau que l'emploi dans le secteur du BTP demeure fortement influencé par la conjoncture et le statut temporaire d'une grande partie de la main d'œuvre d'exécution. Il est, en partie, informel et difficilement chiffrable.

Par ailleurs, le taux d'encadrement dans le secteur du BTP est faible, il est parmi les plus faibles des différents secteurs de l'économie. Un besoin de formation important s'y fait sentir et conditionne les gains de productivités recherchés dans le secteur. En effet, sur le plan de la qualification des effectifs, le secteur du BTP fait largement appel à une main d'œuvre non ou peu qualifiée. Ainsi, plus de 2/3 des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité.

## 2. Offre de logements

Le rythme de production de logements semble s'être atténué depuis le début des années 2000, tout en consacrant la prédominance de deux types de logements : les « maison marocaines » et les « appartements ».

Le parc de logements, quant à lui, et malgré la croissance substantielle qu'il a connu, semble souffrir d'un problème d'adéquation entre l'offre et la demande, comme en atteste la part importante du parc inoccupé.

### 2.1 Principaux acteurs de la production de logements

La réalisation des logements se répartit entre quatre filières de production :

- la filière promoteur – entreprise organisée qui réalise l'ensemble de la commande publique de logements et une partie des logements en immeubles ;
- la filière promoteur-tâcheron réalise une part de la production de logements en immeubles ;
- la filière autopromoteur-tâcheron réalise la quasi totalité des habitations de type marocain et des villas ;
- la filière autoconstructeur maallam réalise une grande partie de l'habitat non réglementaire.



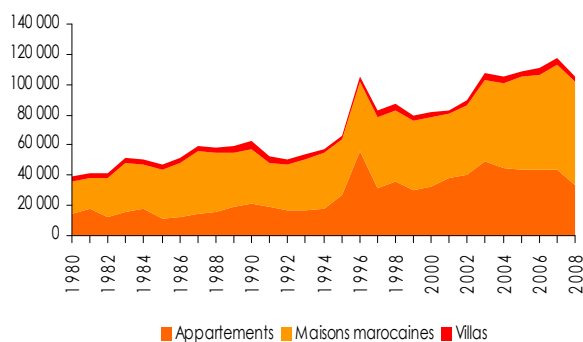


Le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, en 2000, ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat- Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) a été créé après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de DH.

## 2.2. Evolution de l'offre de logements

Le graphique ci-après retrace l'évolution des logements construits et ce, selon leur structure.

Structure des logements construits, selon les autorisations de construction



Source : HCP et Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Le nombre total de logements construits, selon les autorisations de constructions tels que répertoriés par le HCP, est passé de 38,7 mille logements à 105,7 mille entre 1980 et 2008, soit un taux de

progression annuel moyen de 3,66% sur l'ensemble de la période. Cette progression est largement due aux performances des types « maisons marocaines » et « appartements ».

La production des logements de type « maison marocaine » a progressé au rythme de 4,17% par an en moyenne entre 1980 et 2008. La part de ce type de logements n'a cessé de se renforcer, passant de 55% du total des logements construits en 1980, à 64% en 2008. Ceci prouve l'attrait que présente ce type de construction pour les ménages marocains.

La production de logements de type « appartement » a, quant à elle, progressé au rythme annuel moyen de 3,08% tout au long de la période analysée. Sa part dans la production totale de logements a, pour sa part, baissé de 37% en 1980 à 32% seulement en 2008.

A ce niveau, il convient de signaler que le rythme de croissance de la production de logements semble s'être atténué depuis le début des années 2000. La production globale a crû au rythme annuel de 3,28% seulement entre 2000 et 2008, contre 3,8% enregistré une vingtaine d'année auparavant. Cette évolution est due à l'atténuation du rythme de production des logements de type « appartement », dont le taux de croissance est revenu à 0,63% seulement depuis 2000, au lieu de 4,09% par an en moyenne entre 1980 et 2000. Les autres types de logements ont, par contre, amélioré le taux de croissance de leur production :



4,96% contre 3,85% pour la catégorie « maison marocaine » et 2,09% au lieu de 1,23% pour la catégorie « villa ».

Plusieurs actions ont été entreprises afin de dynamiser l'offre de logements. Outre le budget d'investissement du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le secteur dispose de différentes ressources afin de stimuler son offre et participer donc à l'absorption du déficit qui s'est accumulé et à l'éradication du logement insalubre :

- Le Fonds Hassan II pour le développement économique et social qui apporte sa contribution pour le financement de plusieurs projets d'habitat social ;
- Le fonds de solidarité de l'habitat, créé en 1984 et qui bénéficie d'une taxe de solidarité sur le ciment instaurée par la loi de finances 2002<sup>1</sup>. Les fonds ainsi mobilisés sont orientés vers la viabilisation des terrains afin de les mettre à la disposition des promoteurs qui opèrent dans le cadre du programme national de prévention et d'action de résorption de l'habitat insalubre.

Par ailleurs, la réserve foncière publique a été longtemps considérée parmi les handicaps majeurs qui empêchaient l'offre de terrains d'être réactive à la demande. L'un des principaux fils directeurs de l'action gouvernementale pour

dépasser cette situation est la mise à la disposition des opérateurs, publics et privés, d'une assiette foncière puisée dans le domaine privé de l'Etat. Cette politique a permis la création de nouvelles villes en consacrant le concept des « villes satellites » (Tamesna, Tamansourt, etc.) et ce, à travers l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. En outre, les pouvoirs publics ont accordé des exonérations fiscales aux promoteurs qui s'engagent à réaliser des programmes d'habitat social dans le cadre de conventions conclues avec l'Etat et ont pris en charge l'équipement des terrains destinés à ce type de programmes et ce, afin d'en maîtriser le coût du foncier.

### 2.3 Caractéristiques du parc de logements

Le stock ou parc de logements ne constitue pas un ensemble homogène. Il peut être différencié selon sa typologie, son statut d'occupation, ou son état physique.

Entre 1994 et 2004, le stock de logement occupé en milieu urbain s'est adjugé près de 1,18 millions unités additionnelles, soit un taux de croissance annuel moyen de près de 2,63% sur cette période. Le rythme de croissance a été plus important au niveau urbain : 3,1%, contre 1,94% seulement en milieu rural.

<sup>1</sup> Taxe portée de 50dh à 100dh la tonne en 2003



### Effectif des logements occupés

1994	Urbain	Rural	Total	2004	Urbain	Rural	Total
Villa	85 905	4 800	90 705	Villa	110 817	9 100	119 917
Appartement	256 904	5 800	262 704	Appartement	423 568	1 800	425 368
Maison marocaine	1 587 379	221 700	1 809 079	Maison marocaine	2 251 205	417 300	2 668 505
Autres	311 943	1 630 400	1 942 343	Autres	424 196	1 786 600	2 210 796
<b>Total</b>	<b>2 242 131</b>	<b>1 862 700</b>	<b>4 104 831</b>	<b>Total</b>	<b>3 209 786</b>	<b>2 214 800</b>	<b>5 424 586</b>

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Après un accroissement remarquable de la part des maisons marocaines, celui-ci a connu une relative stabilité depuis 1994. La politique des lotissements, prédominante avant 1994, avait favorisé le développement de ce type d'habitation, souvent en auto production.

Depuis 1994, la politique de lotissement a été progressivement relayée par une nouvelle politique de grands programmes de construction, comme le programme de 200.000 logements annoncé en 1994 et, plus récemment, les programmes de « villes nouvelles » et de « villes sans bidonvilles ». Cette politique s'est adossée à un partenariat public-privé afin d'accélérer la production de nouveaux logements, ce qui a permis de professionnaliser la promotion immobilière et d'accélérer la production de logements sociaux dans le cadre de programmes immeubles.

Ainsi, depuis la fin des années 1990, un début de modification des habitudes d'habitat au Maroc a été amorcé, amenant la baisse de la part des

maisons marocaines dans les nouvelles constructions, au profit des immeubles.

La catégorie « autres » regroupe les logements insalubres ou constructions sommaires qui n'ont pas le minimum requis pour le confort des ménages qui les occupent. Leur effectif poursuit sa progression, particulièrement au niveau urbain où il a crû de 3,1% en moyenne annuelle entre 1994 et 2004, contre 0,92% seulement en milieu rural. Ceci résulte de l'urbanisation croissante de la population, du phénomène d'exode rurale et de la précarité des revenus d'un certain nombre de ménages urbains.

Le parc de logement urbain croît donc de manière substantielle, mais cette croissance s'accompagne d'un phénomène d'inoccupation partielle du parc qui tend à devenir structurelle et de plus en plus importante.

### Nombre de logement selon le statut d'occupation

	1982	1994	2004	Taux de croissance annuel moyen		
				82-94	94-04	82-04
Logements occupés	1 341 920	2 242 131	3 759 223	4,4	5,3	4,8
Logements non occupés	112 126	400 053	830 600	11,2	7,6	9,5
<b>Total</b>	<b>1 454 046</b>	<b>2 642 184</b>	<b>4 589 823</b>	<b>5,1</b>	<b>5,7</b>	<b>5,4</b>

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Le parc de logements non occupés<sup>2</sup> semble avoir progressé à un rythme deux fois plus importants que celui du parc de logements occupés entre

<sup>2</sup> Les logements non occupés englobent les logements vacants, secondaires et les logements en construction.



1982 et 2004. Il a représenté plus de 18% du parc de logement global en 2004, alors qu'il n'en représentait que 7,7% en 1982. Les logements non occupés le sont principalement en milieu urbain et concernent les maisons marocaines dites modernes et les appartements. En 2004, plus de 822 mille unités étaient inoccupées en milieu urbain, soit près de 19,3% du parc urbain. Ce niveau reste très élevé.

Une partie de ce parc inoccupé ne pourrait être mobilisée afin de combler le déficit en logements. Une enquête réalisée en 2000 par le Secrétariat d'Etat à l'Habitat stipule que sur l'ensemble du parc de logements inoccupés, 63% seraient proposés à la vente et 21% à la location sans trouver d'acquéreur. Ce constat laisse donc apparaître une certaine non adéquation entre l'offre et la demande solvable.

Statut juridique d'occupation des logement en milieu urbain, en %

	1982	1994	1996	1998	2000	2004
Propriétaires	40,9	48,5	55,0	56,5	62,3	56,8
Locataires	43,3	35,0	31,0	28,2	28,0	29,2
Autres	16,8	16,5	14,0	15,3	9,7	14,0

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

La baisse continue de la part des ménages locataires confirme l'aspiration des ménages marocains à la propriété. Elle fait également suite à la politique gouvernementale à ce sujet, qui a plus œuvré à la favorisation de l'acquisition de logement que l'incitation à la location ou à l'investissement locatif.

Parc de logements occupés selon la disponibilité des équipements de base

	Milieu urbain			Milieu rural		
	1982	1994	2004	1982	1994	2004
Eau potable	64,3	75,1	83,0	2,2	4,0	18,1
Electricité	74,4	80,7	90,0	4,5	9,7	43,2
Cuisine	74,3	84,0	87,2	77,7	77,2	79,9
WC	84,8	91,2	96,0	19,4	32,6	59,0

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

La généralisation des équipements de base est loin d'être atteinte, même au niveau urbain. En 2004, 17% des logements urbains ne disposaient pas du raccordement à l'eau potable, 10 % n'étaient pas reliés au branchement à l'électricité et 4% ne disposaient pas de sanitaires.

La situation en milieu rural est encore plus critique, malgré le lancement de certains programmes, tels que le programme d'électrification rurale global lancé en 1996, ou encore le programme d'adduction généralisée en eau potable lancé en 1995.



### 3. Demande de logements

La demande de logements provient du besoin en logements exprimé par les ménages. Elle dépend de la volumétrie de la population et particulièrement, du nombre des ménages et de leur taille.

Le besoin en logements s'exprime différemment en fonction du milieu. En milieu rural, le problème se pose avec moins d'acuité et ce, du fait de la superposition entre les lieux de travail et d'habitation des ménages et la quasi-absence du problème du foncier. En milieu urbain, la question du logement se pose de manière plus accentuée, du fait de la densification de l'espace urbain et des contraintes multiples que ça induit.

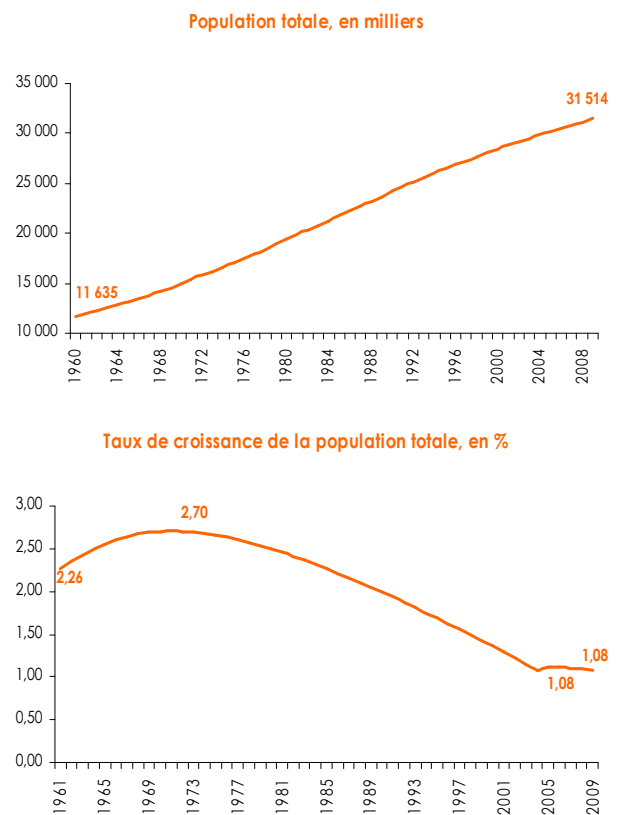
A ce niveau, il faut distinguer entre la demande de logements dite « potentielle », induite par l'évolution démographique de la population, et la demande dite « effective » qui est réellement exprimée sur le marché.

#### 3.1 Déterminants de la demande potentielle de logements

Etudier la demande potentielle de logements passe par l'analyse de la croissance démographique, particulièrement en milieu urbain, de l'accroissement annuel des ménages et de l'évolution de leur taille.

#### 3.1.1 Décélération du rythme de la croissance démographique

Les deux graphiques ci-après retracent l'évolution de la population marocaine et de son taux d'accroissement depuis le début des années 1960.



Source : HCP

La population marocaine a enregistré une forte augmentation depuis l'indépendance. Elle s'est multipliée par 2,7 fois, passant ainsi de 11,6 millions d'habitant en 1960 à 31,5 millions en 2009.

Cette évolution est le fruit d'une forte croissance de la population qui s'est poursuivie jusqu'au



début des années 1980. La croissance de la population s'est estompée depuis cette date. Le taux de croissance annuel est passé en dessous de 2% en 1994, avant de se stabiliser aux alentours de 1,08% depuis 2005.

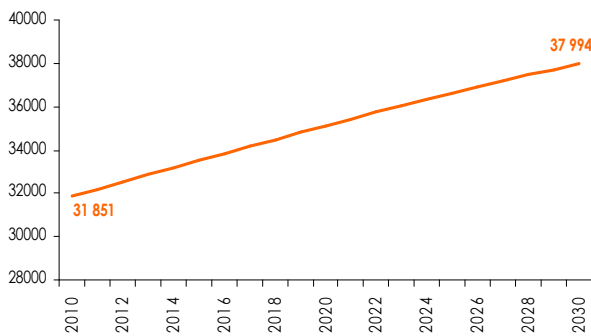
Les deux graphiques ci-après présentent les projections du HCP quant à l'évolution de la population et de son taux de croissance annuel à l'horizon 2030.

population atteindrait 0,68% en 2030 au lieu de 1,07% en 2010 et la population totale s'élèverait à près de 38 millions d'habitants, au lieu de 31,8 millions en 2010.

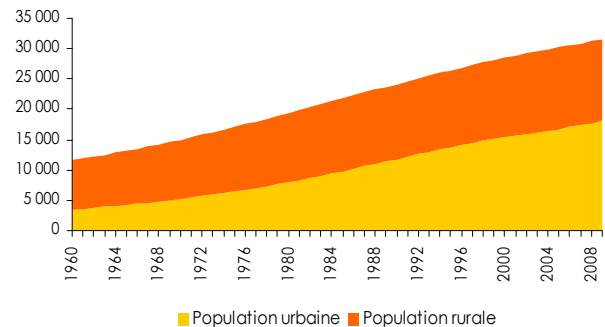
### 3.1.2 Urbanisation croissante

La décélération du rythme de croissance de la population marocaine s'est accompagnée par l'urbanisation croissante de celle-ci, comme le montre les deux graphiques ci-après.

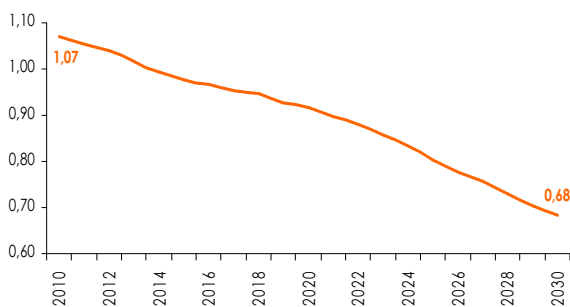
Projections de la population totale, en milliers



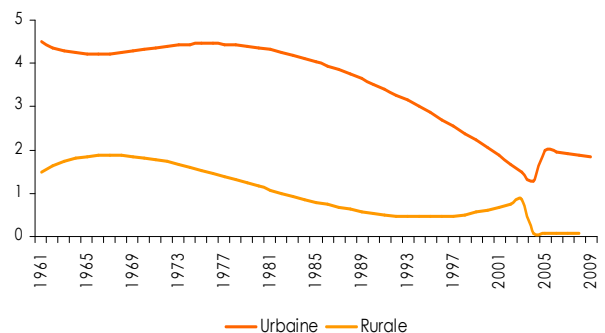
Population rurale vs urbaine, en milliers



Projections du taux de croissance de la population totale, en %



Taux de croissance de la population, en %



Source : HCP

Source : HCP

Ainsi, les projections du HCP font état de la poursuite de la décélération du rythme d'accroissement de la population marocaine à l'horizon 2030. Le taux de croissance annuel de la

Ainsi, le Maroc est passé d'une dominance rurale à l'aube de l'indépendance à une dominance urbaine actuellement. La population urbaine s'est

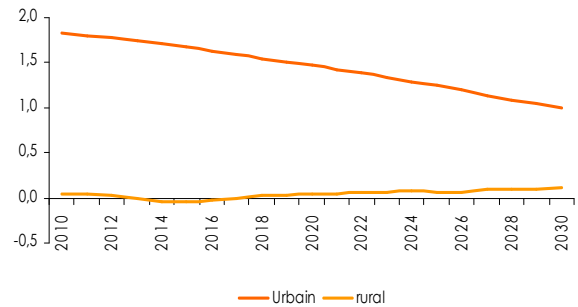


multipliée de plus de 5,3 entre 1960 et 2009, alors que la population rurale ne s'est multipliée que de 1,3 seulement.

La tendance d'urbanisation de la population a été amorcée par le fort accroissement de la population urbaine, particulièrement au cours des années 1970 et 1980. Cet accroissement de la population urbaine résulte de l'action conjuguée de la croissance démographique, de l'exode rural et de l'élargissement des zones urbaines. En 2009, le taux d'accroissement annuel de la population urbaine a été de 1,86%, alors que celui de la population rurale n'a été que de 0,06%, ce qui en annonce la quasi-stagnation.

Les projections du HCP relatives à l'évolution de la population marocaine à l'horizon 2030 font état de la poursuite de la tendance d'urbanisation de la population, vu la stagnation de la population rurale, comme le montrent les deux graphiques ci-après.

Projections de l'évolution du taux d'accroissement de la population, en %

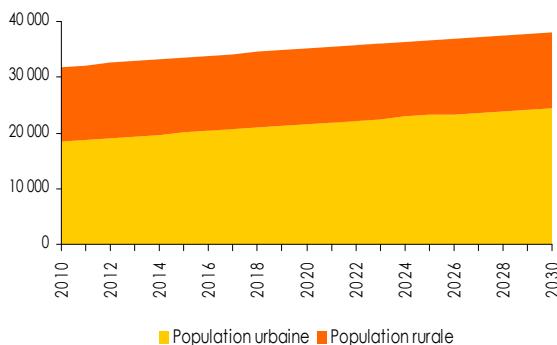


Source : HCP

La population urbaine s'élèverait à 24,41 millions d'habitants à l'horizon 2030, alors que la population rurale atteindrait près de 13,57 millions d'habitants, contre 18,39 et 13,46 millions respectivement en 2010. Le taux d'accroissement annuel de la population en milieu urbain passerait de 1,83% en 2010 à 1% en 2030. En milieu rural, ce taux sera nul en 2013 et deviendrait même négatif entre 2014 et 2017, avant de reprendre une tendance haussière à partir de 2018 pour atteindre 0,12% à l'horizon 2030.

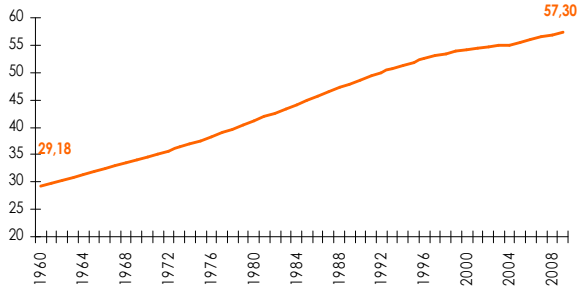
La part de la population urbaine dans la population totale n'a donc cessé d'augmenter depuis l'indépendance. Le taux d'urbanisation est passé de près de 29,2% en 1960 à 57,3% en 2009, soit une multiplication par près de 2.

Projections de l'évolution de la population, en milliers

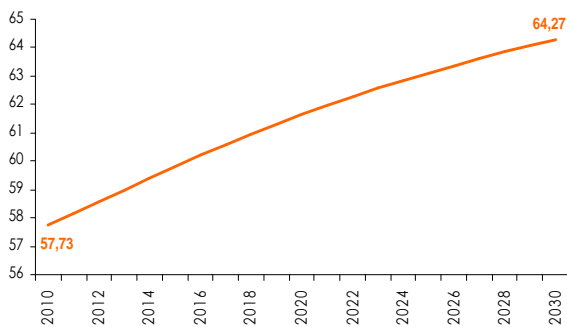




Taux d'urbanisation, en %



Projection de l'évolution du taux d'urbanisation, en %



Source : HCP

Selon les projections du HCP, le processus d'urbanisation de la population entamé à l'aube de l'indépendance devrait donc se poursuivre. Le taux d'urbanisation devrait dépasser 64% en 2030.

### 3.1.3 Croissance annuelle des ménages et évolution de leur taille

Les deux tableaux ci-après retracent l'évolution de l'accroissement annuel des ménages sur les 25 dernières années, ainsi que les projections du HCP à l'horizon 2030.

Année	Croissance annuelle des ménages, en milliers			Année	Projections de l'accroissement annuel des ménages, en milliers		
	Ensemble	urbains	ruraux		Ensemble	urbains	ruraux
1982	98,21	79,72	15,08	2010	148	128	21
1994	94,97	90,47	4,50	2015	172	135	36
2004	162,11	99,72	62,39	2020	190	140	50
2005	146,46	106,39	40,07	2025	198	135	63
2006	139,99	106,80	33,20	2030	193	123	71

Source : HCP

En moyenne, le nombre de ménages s'est accru de 149,52 mille par an entre 2004 et 2006 : 104,33 mille en milieu urbain et 45,22 mille en milieu rural.

Le nombre de ménages additionnels par an poursuivrait globalement sa tendance haussière à l'horizon 2030. En effet, sur la période allant de 2010 à 2030, le nombre de ménages s'accroîtrait en moyenne de 172 mille ménages par an : 132 mille en milieu urbain et 40 mille en milieu rural.

Cependant, cette tendance globale ne doit pas cacher un certain essoufflement de l'accroissement annuel des ménages en milieu urbain. En effet, celui-ci devrait stagner entre 2020 et 2024 aux alentours de 140 mille ménages additionnels par an, avant d'entamer une baisse poursuivie jusqu'en 2030.

Pour ce qui est de la taille moyenne des ménages, celle-ci est passée de 5,9 personnes en 1982 à 5,1 personnes en 2006. La baisse de la taille moyenne des ménages est plus prononcée du côté urbain que du côté rural.





Année	Taille des ménages			Année	Projections de la taille des ménages		
	Ensemble	urbains	ruraux		Ensemble	urbains	ruraux
1982	5,9	5,5	6,4	2010	4,9	4,4	5,7
1994	5,9	5,3	6,6	2015	4,6	4,2	5,5
2004	5,2	4,8	6	2020	4,3	3,9	5,1
2005	5,2	4,7	5,9	2025	4	3,7	4,6
2006	5,1	4,6	5,8	2030	3,8	3,6	4,2

Source : HCP

Cette baisse s'est accompagnée du décroissement du taux d'occupation par logement : 6,5 personnes en 1982, 5,9 personnes en 1994 et 5,2 personnes en 2004. Ceci reste toutefois en deçà de la norme généralement admise, qui est de 4 à 5 personnes par logement.

Aussi, malgré son orientation à la baisse, le taux de cohabitation<sup>3</sup> demeure élevé par rapport aux standards admis, particulièrement en milieu urbain.

Pour ce qui est des projections à l'horizon 2030, le HCP prévoit la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci passerait de 4,9 personnes en 2010 à 3,8 en 2030, comme le montre le tableau ci-dessus. La baisse serait cette fois-ci plus prononcée chez les ménages ruraux que chez les ménages urbains.

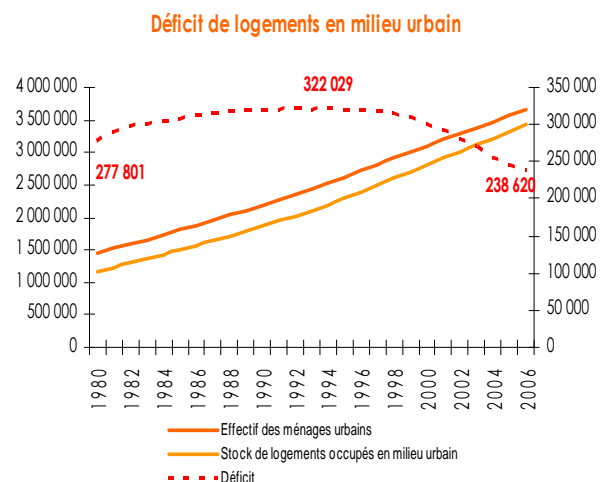
Il convient de noter à ce niveau que ces chiffres, exprimés en moyenne, ne reflètent pas les disparités existantes entre les différentes couches sociales.

<sup>3</sup> La cohabitation désigne le fait que deux ménages ou plus puissent partager le même logement. C'est une manière de combler le déficit en logement.

### 3.1.4 Evolution de la demande potentielle de logements en milieu urbain

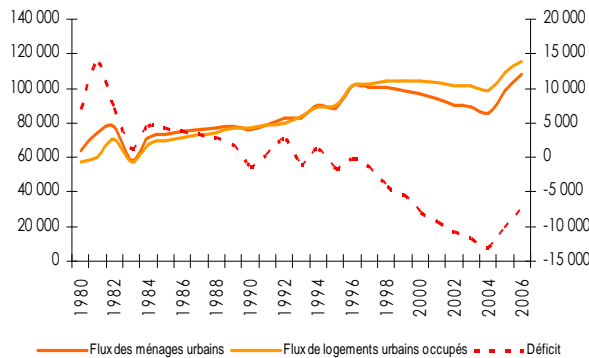
Chaque année, le besoin additionnel en logements est déterminé principalement par les besoins de la croissance urbaine. **La définition du déficit en logements au niveau urbain retenu à ce niveau est l'excès du nombre de ménages urbains sur l'effectif du stock de logements occupé.** Cette définition sous-entend l'absence du phénomène de cohabitation des ménages pour combler le déficit de logement et ignore le problème de l'adéquation entre l'offre et de demande, de la précarité d'une partie du stock de logement existant et de la capacité financière des ménages. Mais elle offre l'avantage de la simplicité, tout en donnant une idée sur l'effort de construction de nouveaux logements qu'il faut mettre à l'œuvre.

Le graphique ci-après permet de retracer le déficit de logements en milieu urbain depuis le début des années 1980.





### Déficit de logements en milieu urbain en termes de flux



Source : HCP et Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Ainsi, le déficit en logement a connu une progression ascendante jusqu'en 1994, avec un taux de progression annuel moyen de 1,06%, avec un déficit de plus de 322 mille logements en milieu urbain. Par la suite, il a entamé une tendance baissière pour se situer à 238,6 milliers en 2006, ce qui sous-entend un relatif effort d'absorption des déficits cumulés. Cet effort apparaît de manière encore plus claire si ce déficit est calculé en termes de flux annuels de ménages et de logements occupés en milieu urbain.

A partir de la deuxième moitié des années 1990, le flux de logements urbains occupés est devenu structurellement supérieur au flux de ménages urbains, rendant ainsi encore plus clair l'effort d'absorption des déficits accumulés. Ceci est le fruit des politiques gouvernementales (programmes de 200.000 logements lancé en 1995, programme de villes sans bidonvilles, etc.).

En 2006, l'effectif des logements occupés en milieu urbain ressortait à plus de 3,4 millions,

alors que le nombre de ménages urbains était de près de 3,7 millions. Ainsi, selon la définition retenue, le déficit de logements était de près de 239 mille.

Entre 2000 et 2008, le nombre de logements construits est passé de 81,67 milliers à 105,74 milliers, soit un taux de croissance annuel moyen de 3,28%. En supposant que l'effort de construction se poursuivrait au même rythme les années à venir et en tenant compte de l'accroissement annuel des ménages tel que projeté par le HCP, le déficit en logements devrait être absorbé à l'horizon de l'année 2027, comme l'illustre le tableau ci-après.

Projection de la demande potentielle non satisfaite (déficit) de logements en milieu urbain, en milliers			
2010	2015	2020	2026
267	290	241	23

Source : Calcul établi sur la base des données du HCP et du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Cette résorption du déficit de logements proviendrait en grande partie de la baisse de la croissance de la population et des ménages urbains. Il convient tout de même de noter que ces estimations supposent que tout nouveau logement construit sera occupé, ce qui sous-entend une parfaite adéquation de l'offre à la demande.

Seule la stimulation du rythme de production des logements pourrait amener à la résorption du déficit cumulé à un échéancier plus court. Un taux de progression annuel moyen de la production de



logements à 5,4% par exemple devrait amener à la résorption du déficit cumulé à l'horizon 2020. Ceci équivaut à la production de 155 mille logements par an entre 2010 et 2020.

### 3.2 Déterminants de la demande solvable ou effective de logements

**Par demande effective ou solvable de logements, il faut entendre la demande de logements capable de se placer sur le marché de location ou sur celui de l'accès à la propriété et qui dispose des moyens financiers lui permettant de rencontrer l'offre de logements aux conditions du marché.**

Trois facteurs sont de nature à influencer cette demande : le niveau de revenu ou de vie des ménages, la disponibilité et le coût du financement bancaire et le coût du logement.

#### 3.2.1 Revenu et niveau de vie des ménages

Le niveau de vie des ménages est généralement appréhendé à travers leurs dépenses de consommation.

Le tableau ci-après donne une illustration de l'évolution des dépenses totales des ménages.

Année	Dépenses totales des ménages, en MDH courants		
	Ensemble	urbains	ruraux
1985	78 878	46 305	32 573
1999	215 184	150 876	64 308
2001	253 186	186 174	67 012

Source : HCP

Entre 1985 et 2001, les dépenses annuelles totales des ménages se sont multipliées par 3,7, alors que la population totale ne s'est multipliée que par 1,32 sur la même période. Ceci dénote d'une amélioration notable du niveau de vie des ménages sur la période considérée.

Toutefois, cette amélioration s'est accompagnée par le creusement de l'écart des dépenses entre les milieux urbain et rural : cet écart s'est multiplié par 8,7 entre 1985 et 2001, passant ainsi de 13.732 MDH à 119.162 MDH. Cet écart est à attribuer non seulement à l'accélération du rythme d'urbanisation de la population marocaine, mais également à la détérioration du niveau de vie des ménages ruraux comparativement aux ménages urbains.

Pour ce qui est des dépenses annuelles moyennes par ménages, elles se sont multipliées par plus de 20,3 entre 1960 et 2007, comme le montre le tableau ci-après.

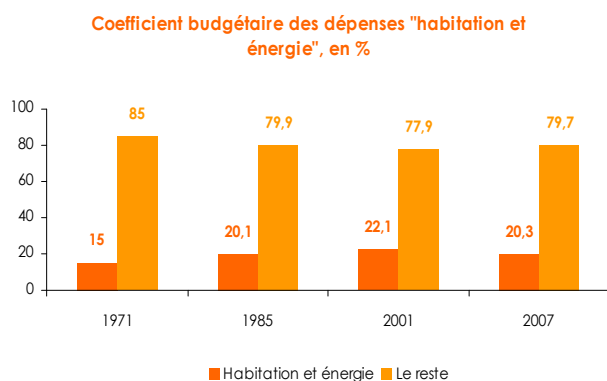


Année	Dépenses annuelles moyennes par ménages, en DH courants		
	Ensemble	urbains	ruraux
1960	2 480	3 350	2 160
1971	5 380	8 057	4 003
1985	21 475	26 667	16 824
1991	38 600	48 192	28 584
1999	46 339	56 781	32 372
2001	49 333	58 900	33 994
2007	57 925	66 723	43 334

Source : HCP

Cette augmentation remarquable s'est accompagnée par l'accentuation de l'écart des dépenses entre le ménage urbain et le ménage rural qui s'est ainsi multiplié par plus de 19,6. A noter, toutefois, que cet écart tend à se rétrécir depuis le début des années 2000.

La part des dépenses « habitation et énergie » est restée quasiment stable depuis 1985, avec près d'un cinquième du budget de consommation des ménages, comme le montre le graphique ci-après.



Source : HCP

Ce poids est légèrement plus élevé au niveau des tranches de la population à faibles revenus.

Il faut noter à ce niveau que la part des dépenses de première nécessité (alimentation et habillement) demeure très importante, quoiqu'en baisse : 64,4% en 1971 contre 43,9% en 2007.

Il ressort de l'enquête sur le niveau de vie des ménages réalisée par le HCP en 2007 que les classes moyennes cherchent à améliorer leur condition d'habitat. En témoigne l'augmentation de 40% de la part des résidents dans les villas / appartements entre 2001 et 2007, contre 60% pour la classe aisée. Aussi, en 2007, 68% des ménages moyens urbains résident dans des maisons modernes et en sont propriétaires à concurrence de 63%.

### 3.2.2 Disponibilité et coût du financement bancaire

Comme le montre le tableau ci-après, le système bancaire contribuait à hauteur de 10% seulement au financement des acquisitions de logements en 2000, selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'essentiel du financement provenait de l'autofinancement et du soutien financier de la famille.

#### Sources de financement de l'acquisition de logements en 2000

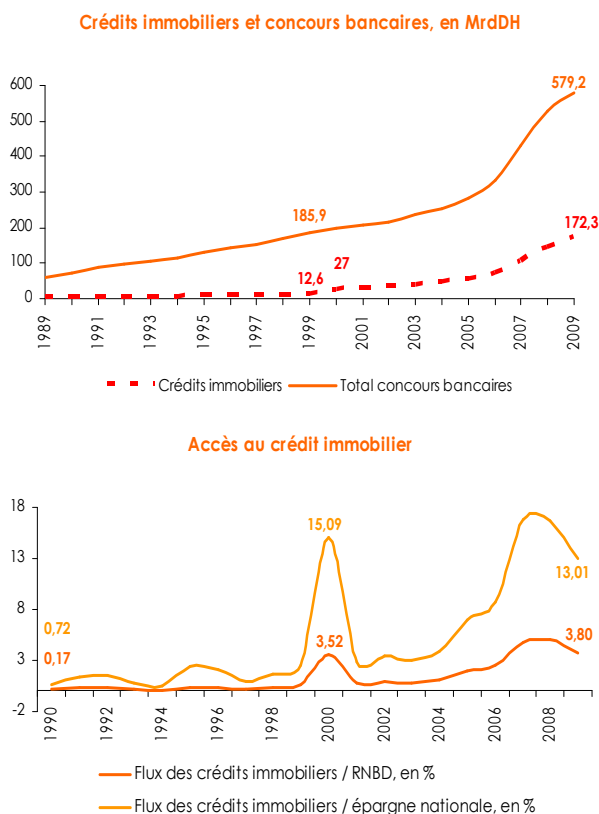
	Montant, en milliers de DH	Part en %
Fonds propres	13 809 638	81
Aides familiales	1 534 404	9
Emprunts	1 704 893	10
Total	17 048 935	100

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme



Les difficultés d'accès au crédit bancaire des ménages pourraient être à l'origine de cette situation. En effet, la réglementation bancaire a longtemps contribué à restreindre le financement de l'acquisition de logements au CIH, la BCP et le Crédit Agricole pour le rural. Ce monopole de fait n'a été levé qu'en 1998<sup>4</sup>, contribuant ainsi à desserrer les contraintes de financement qui pesaient sur les ménages, comme le montre les deux graphiques ci-après.

La part des crédits immobiliers dans le total des concours bancaires est ainsi passée de près de 6,8% en 1999 à près de 30% en 2009, ce qui dénote de l'amélioration de l'accès des ménages au financement bancaire pour l'acquisition de leur logement. Cette notable amélioration s'est effectuée à travers l'accélération du rythme de croissance annuel des crédits immobiliers qui a été de près de 30% en moyenne par an sur la période allant de 1999 à 2009, au lieu de 12% seulement pour l'ensemble des concours bancaires.



Source : Bank Al-Maghrib

Ce constat est corroboré par les deux indicateurs d'accès des ménages au crédit immobilier : le flux annuel des crédits immobiliers rapporté au RNBD<sup>5</sup> et à l'épargne brute. Le premier indicateur est passé de 0,17% à 3,8% entre 1990 et 2009 et le deuxième de 0,72% à 13,01% sur la même période. Les deux indicateurs ont enregistré leur plus haut niveau en 2000, consécutivement à l'ouverture du marché du crédit immobilier à l'ensemble des établissements de crédits.

Plusieurs mesures ont été entreprises afin de renforcer encore davantage l'accès des ménages au crédit bancaire et de rallonger la durée des crédits immobiliers :

- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour

<sup>4</sup> Un décret royal datant de 1968 octroyait des bonifications de taux d'intérêt sur les prêts aux logements économiques délivrés par la BCP, le CIH et la CNCA pour le rural. Ces dispositions ont été élargies à l'ensemble des établissements de crédit en mai 1998.

<sup>5</sup> Revenu National Brut Disponible

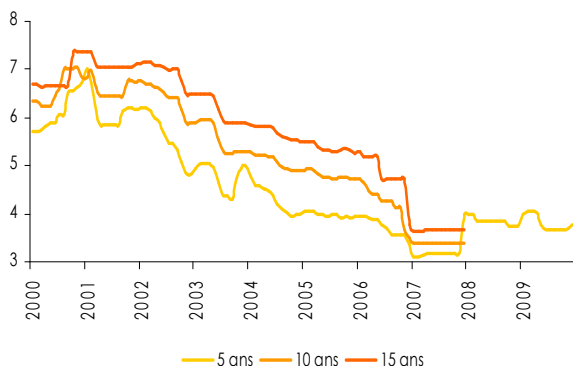


assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams seulement ;

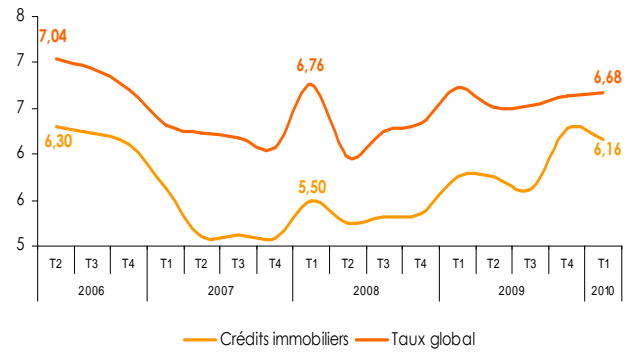
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGUE et FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

L'amélioration de l'accès des ménages au crédit bancaire s'est accompagnée par la baisse du coût des crédits immobiliers, comme en atteste les deux graphiques ci-après.

Taux des émissions des BDT par adjudication, en %



Taux des crédits immobiliers, en %



Source : Bank Al-Maghrib

Les taux des émissions de BDT par adjudication pour les maturités à moyen et long terme n'ont cessé de baisser depuis 2001. Ces taux représentent une référence pour les banques dans l'établissement des taux débiteurs, qu'elles majorent par une prime de risque, qui est elle-même fonction de la qualité du débiteur et du secteur d'activité en question.

Les taux d'intérêt dont bénéficient les contractants d'un crédit immobilier sont plus intéressants que les taux appliqués aux autres secteurs d'activité, comme le montre le deuxième graphique ci-haut. En effet, le taux global des banques est toujours supérieur au taux des crédits immobiliers.

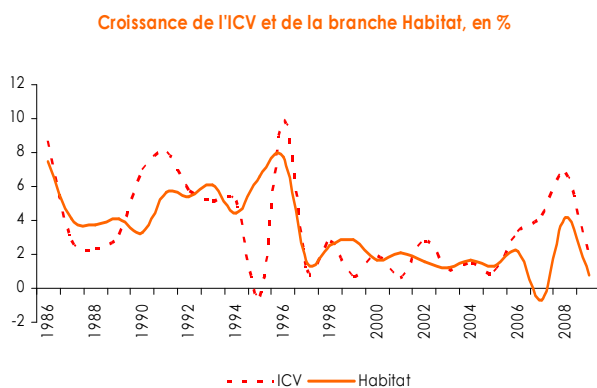
Toutefois, il convient de noter à ce niveau que le spread entre le taux global et le taux des crédits immobiliers tend à se rétrécir. De 74 points de base au deuxième trimestre 2006, il est passé à 126 points de base au cours du premier trimestre 2008, avant de baisser à 34 points de base seulement au quatrième trimestre 2009. Ce rétrécissement coïncide avec le début d'un



nouveau de cycle haussier des taux d'intérêt et devrait refléter une certaine détérioration du risque relatif au secteur de l'immobilier tel que perçu par les banquiers.

### 3.2.3 Coût du logement

La comparaison de l'évolution des prix en général (ICV) avec celle de la branche « habitation » sur une longue période laisse apparaître une forte corrélation (coefficient de corrélation de l'ordre de 60%), comme le montre le graphique ci-après.



Source : HCP

La croissance de l'indice de la branche « habitation » a été en général inférieure à celle de l'ICV sur la période allant de 1985 à 2009, à l'exception de la période allant de 1999 à 2005.

Globalement, l'ICV a progressé au rythme de 3,59% en moyenne par an entre 1985 et 2009, alors que l'indice « habitation » a enregistré un taux de progression annuel moyen de 3,37% seulement sur la même période.

Cette amélioration semble être plus intéressante au vu de l'évolution du SMIG qui a été de 4,5% en moyenne par an sur la période analysée, ce qui laisse entendre que l'évolution globalement favorable observée a profité également aux tranches à bas revenus.

Toutefois, selon une analyse effectuée par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le coût moyen des transactions immobilières se serait multiplié par 2,15 en 2001 (base 1989). Les hausses des prix les plus fortes ont concerné les actifs suburbains dont les prix se sont multipliés par 5,75 entre 1989 et 2001.

Ces hausses des prix des transactions immobilières sont plus importantes que celles reflétées par l'indice des coûts d'habitations repris en haut. Ceci signifie que les prix des transactions ont augmenté plus vite que les autres dépenses liées à l'habitat (entretien, maintenance, prestations, etc.). Ces hausses sont aussi plus importantes que celle du SMIG observées sur la même période, ce qui dénote d'une détérioration du pouvoir d'achat « habitation ».



### III. Benchmark et perspectives du secteur immobilier marocain

#### 1. Comparaison internationale

Afin de mesurer le poids du secteur immobilier marocain dans l'économie nationale, une comparaison sera effectuée par rapport à plusieurs pays sur la base des deux indicateurs suivants :

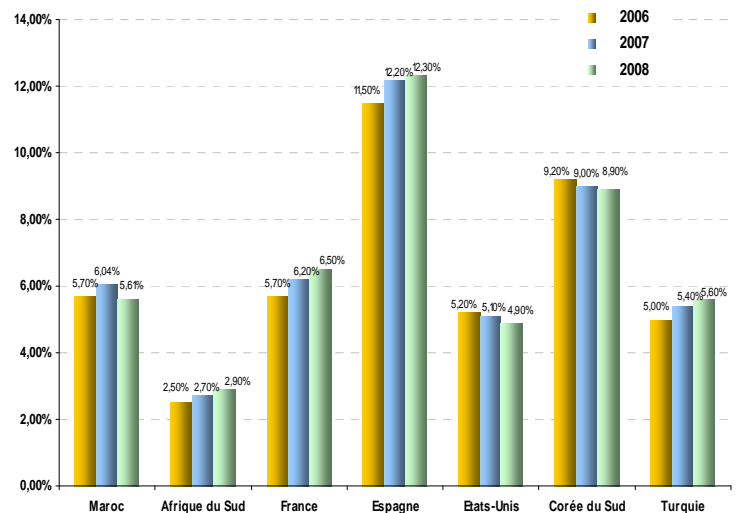
1. la Valeur Ajoutée créée par l'activité du BTP rapportée au PIB, permettant de mesurer la contribution relative du secteur du BTP à la création de richesse;
2. Poids de l'investissement du secteur du BTP dans l'investissement global mesuré par la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF).

Les pays retenus ont été choisis en raison de l'importance que revêt leur secteur immobilier. Il s'agit des pays développés (Etats-Unis, France, Espagne), émergents (Corée du Sud, Afrique du Sud, Chili, Turquie) ou des pays ayant une économie similaire au Maroc (Tunisie, Jordanie, Egypte).

#### 1.1 La valeur ajoutée du BTP par rapport au PIB

Le graphique ci-après illustre l'évolution, entre 2006 et 2008, de l'indicateur Valeur Ajoutée du BTP rapportée au PIB dans sept pays, y compris le Maroc.

Evolution de l'indicateur « VA du BTP / PIB » entre 2006 et 2008



Sources : Base de données de l'OCDE, HCP

Sur la base de ces résultats, l'économie espagnole est la plus dépendante de son secteur du BTP à l'échelle internationale, suivie par la Corée du Sud. Entre 2006 et 2008, cette dépendance s'est renforcée pour ce premier pays, en passant de 11,5% à 12,3%, tandis qu'elle s'est repliée de 9,2% à 8,9% pour le deuxième.

Le poids du secteur du BTP dans l'économie est deux fois moins important au Maroc qu'en Espagne. Il est à signaler que cet indicateur de mesure au niveau du Maroc s'est apprécié de 0,34% entre 2006 et 2007, avant de décroître de 0,43% en 2008 pour s'établir à 5,6%.

L'économie américaine affiche des résultats similaires. En effet, le recul de l'activité du BTP entre 2006 à 2008 a conduit au fléchissement du





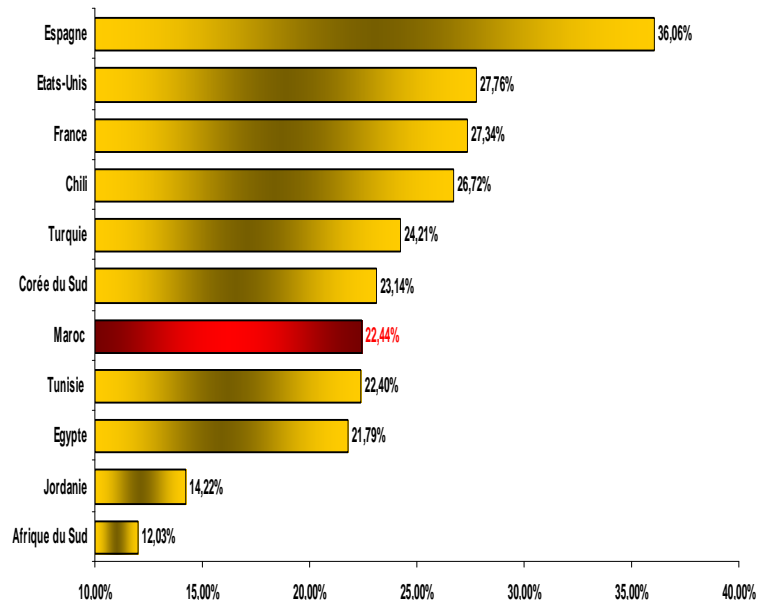
poinds du secteur du BTP dans l'économie américaine, en passant de 5,2% en 2006 à 4,9% en 2008. Aussi, il faut noter la faible dépendance de l'économie sud-africaine au secteur immobilier, du fait que cet indicateur dans ce pays est quatre fois inférieur à celui de l'Espagne.

### 1.2 Poids de l'investissement dans le secteur immobilier

L'Espagne se distingue, suivant le graphique ci-dessous, comme le premier investisseur dans le secteur du BTP, représentant plus de 36% de sa FBCF au titre de l'année 2008. Ces résultats confirment la place prépondérante qu'occupe cette activité économique dans ce pays. Toutefois, cette dépendance disproportionnée a été néfaste à l'économie espagnole, vu que l'effondrement de son secteur immobilier au cours de ces deux dernières années l'a transformé parmi les nations les plus sanctionnées par la crise économique mondiale actuelle.

Les investissements dans les activités du BTP aux Etats-Unis, au Chili et en France, représentent plus du quart de l'investissement global. A l'instar des pays ayant une économie similaire (telle que la Tunisie et l'Egypte) ou des grands pays émergents (comme la Corée du Sud et la Turquie), l'investissement du secteur du BTP au Maroc représente environ 23% de l'investissement global.

### Poids de l'investissement BTP dans la FBCF globale en 2008



Sources : « United Nations Statistics Division » et les Instituts statistiques des pays examinés

Concernant la Jordanie et l'Afrique du Sud, les investissements en BTP ne constituent pas une attraction particulière par rapport aux autres activités économiques du fait qu'ils ne représentent respectivement, pour ces deux pays, que 14% et 12%.



## 2. Perspectives de développement du secteur immobilier marocain

### 2.1 Déficit en logement

La cadence accélérée d'urbanisation, conjuguée à l'insuffisance des capacités d'accueil des villes, n'a pas permis de compenser le déficit en logement dans le milieu urbain et la carence significative en équipement dans le milieu rural. En effet, la production en logement a été souvent en deçà de la demande en la matière provoquant, depuis plus d'une vingtaine d'années, une accumulation du déficit en habitation. Ce déficit a engendré la multiplication de l'habitat insalubre et la prolifération de la cohabitation, estimé actuellement à plus d'un million d'unités.

A compter de l'année 2005, l'Etat s'est engagé à produire annuellement plus de 100.000 unités sociales afin d'atténuer le manque de logement économique, entraînant dans son sillage la mobilisation de plusieurs secteurs économiques tels que le ciment dont la production s'est doublée durant les dix dernières années.

Malgré une faible croissance en 2007 de l'offre en logement par rapport à la demande qui s'est élevée à plus d'un million d'habitations, les trois objectifs stratégiques gouvernementaux (relatifs à la résorption du déficit en logement, l'adéquation entre l'offre et la demande ainsi que l'instauration des nouveaux mécanismes de production de logements) n'ont pas généré tous les résultats

escomptés. Ces objectifs sont certes prometteurs, mais ne sont pas suffisants en dépit de la production de 150.000 unités sociales annuellement à l'horizon 2012, la construction de 50.000 villas économiques pour la classe moyenne, le lancement du programme national villes sans bidonvilles et la création de nouvelles villes.

Par conséquent, il serait judicieux de la part des pouvoirs publics, pour faire face au déficit de logement à l'échelle nationale, d'élaborer une stratégie fondée sur l'accélération de la réalisation des projets de territoire. Cette conception des projets de développement territoriaux devra identifier concrètement les régions les plus déficitaires en termes de logements ou d'aménagement du territoire, tout en augmentant la capacité de production des logements prévus par les objectifs stratégiques gouvernementaux.

Aussi, la vision stratégique nationale devra-t-elle réviser et assouplir diligemment ses documents d'urbanisme afin de combattre la lenteur administrative et réactiver l'octroi des permis d'habitat. En fait, les documents d'urbanisme nationaux sont également tenus de prendre en considération la réhabilitation des cités anciennes et la promotion de nouveaux projets d'habitat en milieu rural, en garantissant aux citoyens un logement convenable, des conditions de vie favorables et un environnement fondé sur le développement durable.



Ainsi, la nouvelle vision stratégique nationale sera amenée à intégrer dans la dynamique du développement socio-économique l'ensemble des régions urbaines et rurales souffrant d'une pénurie de logement principalement social. Cette vision stratégique peut être concrétisée grâce à la création d'agences foncières régionales permettant, d'une part, d'identifier les villes et les territoires ayant le plus besoin du soutien de l'Etat et, d'autre part, de contrôler ou sanctionner des infractions en cas de prolifération des logements insalubres.

## 2.2 Interventions publiques

L'insuffisance de la lutte contre une spéculation immobilière effrénée et le mauvais ciblage des investissements représentent des obstacles ayant largement sanctionné l'application du programme national de développement territorial. En effet, Ce constat confirme l'absence d'une politique volontariste et d'une stratégie gouvernementale globale adaptée aux besoins locaux des populations.

En outre, le développement urbain et rural a été souvent entaché par la déficience des documents d'urbanisme. Cette déficience est due essentiellement aux complications des procédures mises en place par les administrations concernées et au manque de performance de la gestion urbaine lors des contrôles des infrastructures de base, des répressions des fraudes et de

l'élaboration des prévisions claires pour le développement territorial.

Toutefois, plusieurs procédés peuvent être appliqués par les pouvoirs publics pour résoudre convenablement le déficit en logement sur le plan national. En effet, le gouvernement devra accélérer d'avantage le rythme de production de logements sociaux sur le moyen et le long terme afin de faire face à la demande croissante.

Pour renforcer cette initiative nationale, l'Etat pourra privilégier l'élargissement de l'accès aux crédits immobiliers au profit des citoyens démunis et à revenus modestes ou irréguliers. Il pourra leur offrir des taux de crédit plus intéressants par rapport aux taux proposés par les banques, tout en leur procurant un financement intégral ou partiel de leur emprunt immobilier.

Aussi, faut-il entamer une refonte du mode de gestion urbain en optant pour l'accroissement de la cadence de traitement des dossiers d'autorisations de logement à travers : la simplification des procédures (en optant pour des administrations à guichet unique), des procédures de dérogations et des avantages fiscaux pour les ménages les plus nécessiteux.

Afin de concrétiser une planification et une gestion urbaines appropriées, Il est nécessaire également d'établir un nouveau cadre juridique plus fonctionnel afin d'assouplir les aspects juridiques de référence tels que : le code de



l'urbanisme, l'arsenal juridique de la construction et le Règlement pour la régularisation urbaine de l'habitat. Ce cadre juridique devra ainsi privilégier l'accélération de la validation des dossiers d'autorisation de construction, tout en permettant une lutte plus efficace contre le déficit en logement et l'habitat insalubre.



#### CONTACTS

Youssef LAHARACH : 93 44 - Salwa SERHANI: 93 87

Saloua TAKARROUMT: 93 77 - Charaf BRITEL: 91 55

Direction des Etudes Economiques; E-mail: ETUDES@cdg.ma; Fax: 0537 669436