

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

---

# NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

## Numéro 24

## 1<sup>er</sup> semestre 2024

Edité en juin 2025



Direction des Systèmes d'Information et de l'Observation  
Division de la Veille et la Coordination



# NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

Numéro 24

1<sup>er</sup> semestre 2024



## I. SIGLES ET ABREVIATIONS

---

<b>BAM</b>	<b>Bank Al Maghrib</b>
<b>BTP</b>	<b>Bâtiment et Travaux Publics</b>
<b>DH</b>	<b>Dirham Marocain</b>
<b>DVC</b>	<b>Division de la Veille et la Coordination</b>
<b>FBCF</b>	<b>Formation Brute du Capital Fixe</b>
<b>FOGALOGÉ</b>	<b>Fonds de Garantie au profit des fonctionnaires, agents de l'Etat et des collectivités locales, et employés du secteur public</b>
<b>FOGARIM</b>	<b>Fonds de Garantie au profit des populations à revenu irrégulier et/ou modeste</b>
<b>HCP</b>	<b>Haut- Commissariat au Plan</b>
<b>IDEI</b>	<b>Investissements directs étrangers à l'immobilier</b>
<b>LFVI</b>	<b>Logements à faible valeur immobilière</b>
<b>LS</b>	<b>Logements sociaux</b>
<b>MC</b>	<b>Matériaux de construction</b>
<b>MDH</b>	<b>Millions de Dirham Marocain</b>
<b>MMDH</b>	<b>Milliard de Dirham Marocain</b>
<b>MRE</b>	<b>Marocains résident à l'étranger</b>
<b>MT</b>	<b>Million de tonnes</b>
<b>NAU</b>	<b>Nouvel agenda urbain</b>
<b>ONU-Habitat</b>	<b>Programme des Nations unies pour les établissements humains</b>

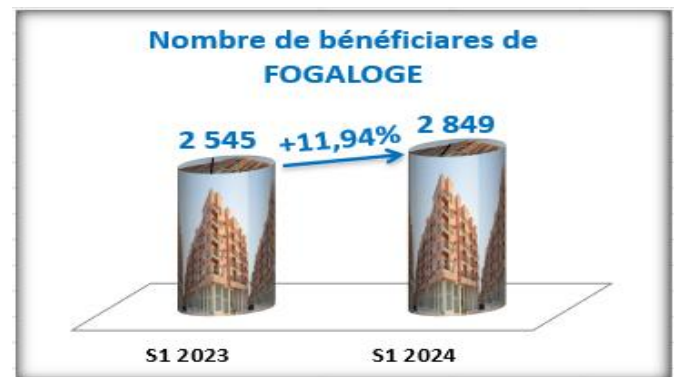
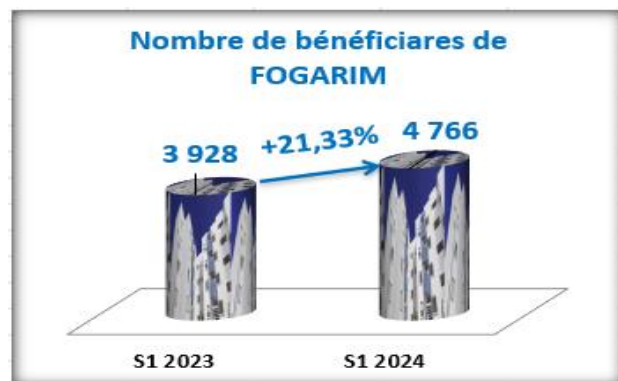
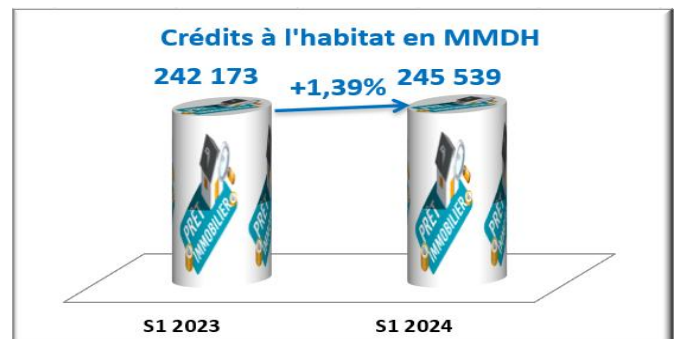
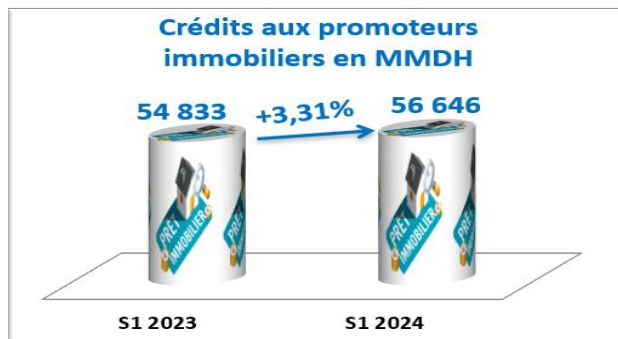
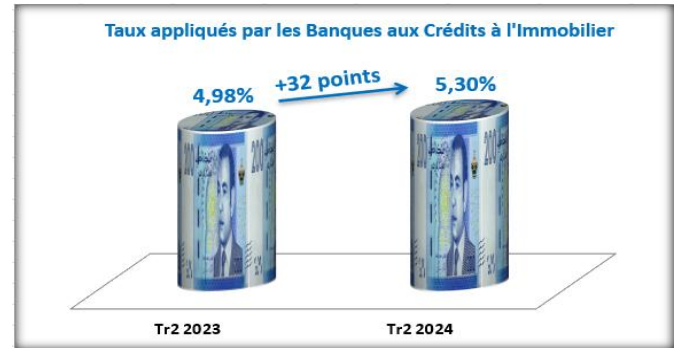
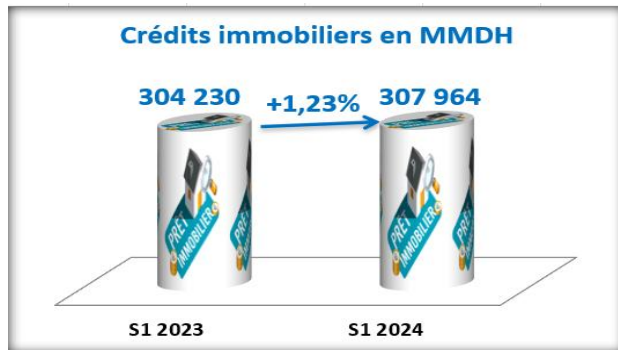
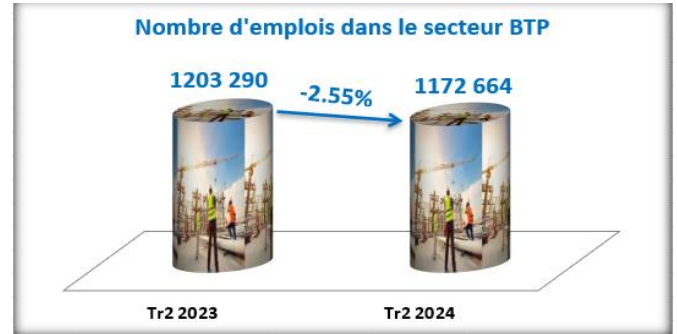
## SOMMAIRE

---

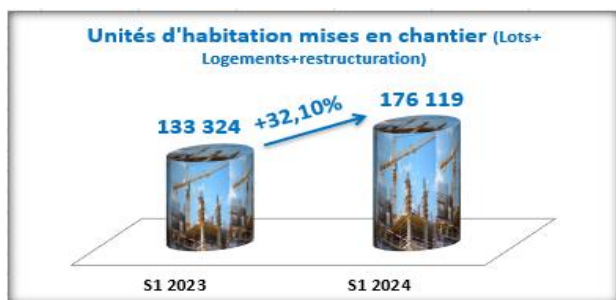
I. SIGLES ET ABREVIATIONS	P05
II. PRINCIPAUX INDICATEURS	P07
III. EDITORIAL	P10
IV. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER	P11
V. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE	P23
VI. THEME DU SEMESTRE : Financement et fiscalité de l'habitat durant les trois dernières décennies	P29
VII. BAROMETRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR	P33
VIII. FOCUS DU SEMESTRE : Villes intelligentes	P36
IX. EVENEMENTS MARQUANTS	P37
X. MARCHÉ IMMOBILIER A L'INTERNATIONAL	P41
XI. IMMOBILIER EN BREF	P49

*Mots clés : Aide directe au logement, Dynamique Immobilière, Conjoncture Régionale, Financement et fiscalité de l'habitat, Villes intelligentes.*

## II. PRINCIPAUX INDICATEURS



# PRINCIPAUX INDICATEURS (suite)



*Performance remarquablement favorable*

### III. REMERCIEMENT

---

*La Note de Conjoncture Immobilière (NCI) n°24 relative au premier semestre 2024 est le résultat d'un effort collectif, marqué par la collaboration et l'engagement de nombreux acteurs et intervenants dans le secteur de l'immobilier. À cet égard, nous tenons à exprimer notre gratitude à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de cette édition.*

*Nous adressons nos plus sincères remerciements à l'équipe de rédaction, dont la contribution à la collecte, à l'analyse et à la rédaction des données a été essentielle pour offrir une vue complète et détaillée du marché immobilier. Leur expertise et leur engagement ont permis de maintenir un niveau de qualité élevé pour cette publication.*

*Nous remercions également nos différents partenaires internes (au sein du Ministère) pour leur soutien inestimable, notamment la **Direction de l'Habitat et de la Promotion Immobilière**, la **Direction de la Stratégie, du Financement et de l'Évaluation**, ainsi que les **Directions Régionales de l'Habitat et de la Politique de la Ville**, qui ont fourni des informations précises et actualisées sur le secteur et pour leur participation active qui a enrichi la pertinence et l'exactitude de cette note.*

*Nos remerciements vont également à nos différents **partenaires institutionnels**, tels que le **Haut-Commissariat au Plan** (Direction de la Statistique), **Bank Al Maghreb**, **Tamwilcom**, le  **Holding d'Aménagement Al Omrane** etc.*

*Nos remerciements vont également à nos **partenaires associatifs et du secteur privé** - promoteurs immobiliers, agents immobiliers et industriels du secteur - qui contribuent à une meilleure compréhension des dynamiques du marché.*

*Enfin, nous tenons à remercier tous ceux qui ont contribué, dans l'ombre, à l'élaboration de cette édition, en assurant la mise en forme, la relecture, et la diffusion de cette note. Leur rigueur et leur professionnalisme ont permis de garantir la publication en temps opportun.*

*À tous, nous exprimons notre reconnaissance pour avoir, ensemble, contribué à la réussite de cette 24<sup>ème</sup> édition de la Note de Conjoncture Immobilière.*



## IV. EDITORIAL

Le deuxième semestre 2022 a été caractérisé par l'organisation d'un Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat sous le Haut Patronage de SM le Roi Mohammed VI, jumelé à l'organisation de consultations régionales sur la nouvelle vision de l'Habitat et de l'Urbanisme. Ces consultations, organisées simultanément dans les douze régions du Royaume, ont concerné tous les acteurs du domaine de l'urbanisme et de l'habitat, notamment les départements ministériels, les institutions publiques, les instances élues et professionnelles, la société civile et les experts spécialisés.

Les recommandations issues de ce Dialogue ont contribué à nourrir la réflexion autour d'une nouvelle approche de l'intervention publique dans le secteur, ce qui a permis, en 2023, d'aboutir à l'élaboration d'un nouveau programme innovant basé sur l'octroi d'une aide financière directe aux acquéreurs. Ces efforts ont été couronnés par l'institutionnalisation de cette aide à travers l'article 8 de la loi de finances au titre de l'année 2023. Ce nouveau programme, qui s'étalera sur la période 2024-2028, contribuera sûrement à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME, et il favorise la création d'emploi.

Le premier semestre 2024 a connu le lancement effectif de ce nouveau programme, qui a connu un franc succès et a permis de redynamiser le secteur de l'immobilier et de créer une certaine synergie entre les différents acteurs concernés, publics et privés.

Par ailleurs, le ministère a veillé à poursuivre les efforts menés en matière de simplification des procédures et d'amélioration de l'environnement de l'investissement, à asseoir un climat des affaires stable, attractif et favorable au redémarrage de l'investissement, et à accompagner les opérateurs économiques et les professionnels en mettant à leur disposition une plateforme dédiée d'orientation et d'accompagnement technique, et à s'inscrire dans la dématérialisation des procédures.

Cette période a également connu la révision de toutes les démarches entreprises pour la lutte contre l'habitat insalubre, en adoptant de nouvelles approches qui impliquent le secteur privé dans les efforts de résorption, ce qui a donné des résultats probants et contribuera sans aucun doute à la réduction du déficit en logement.

Cette édition présente une analyse détaillée du secteur immobilier au premier semestre 2024, en explorant plusieurs dimensions essentielles. À travers l'analyse de la dynamique du secteur, la conjoncture immobilière régionale, ainsi que le baromètre des professionnels et un certain nombre d'autres aspects essentiels, elle offre une vision complète et actualisée du marché.



## V. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER

### DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

La dynamique de la construction se mesure par différents indicateurs, notamment par les ventes de ciment, les mises en chantier et les achèvements en unités d'habitat.

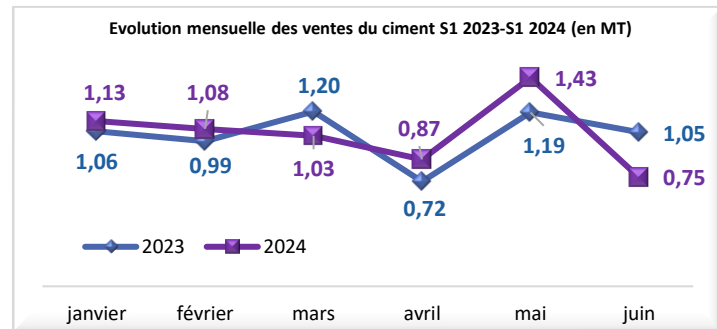
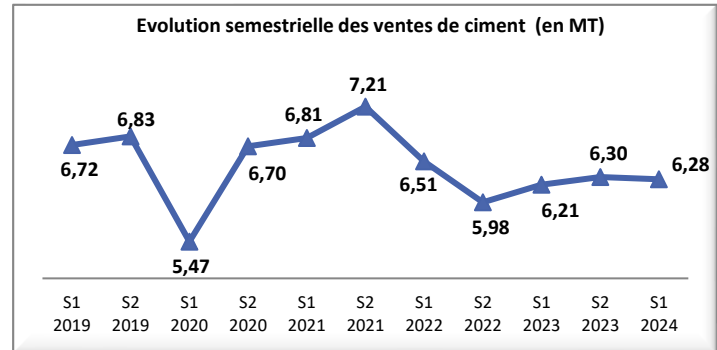
#### Ventes de ciment<sup>1</sup> : $\uparrow +1,12\%$

Durant les cinq dernières années (2020-2024), les ventes semestrielles du ciment ont oscillé entre 6 millions et 7 millions de tonnes. Exception faite du premier semestre 2020 qui a enregistré 5,47MT impacté par les répercussions du confinement en raison de la pandémie de COVID-19.

Le premier semestre 2024 a enregistré une légère augmentation de la quantité de ciment consommée de l'ordre de 1,12% en glissement annuel. Passant ainsi de 6,21 millions de tonnes écoulées au 1<sup>er</sup> semestre 2023 à 6,28 millions de tonnes.

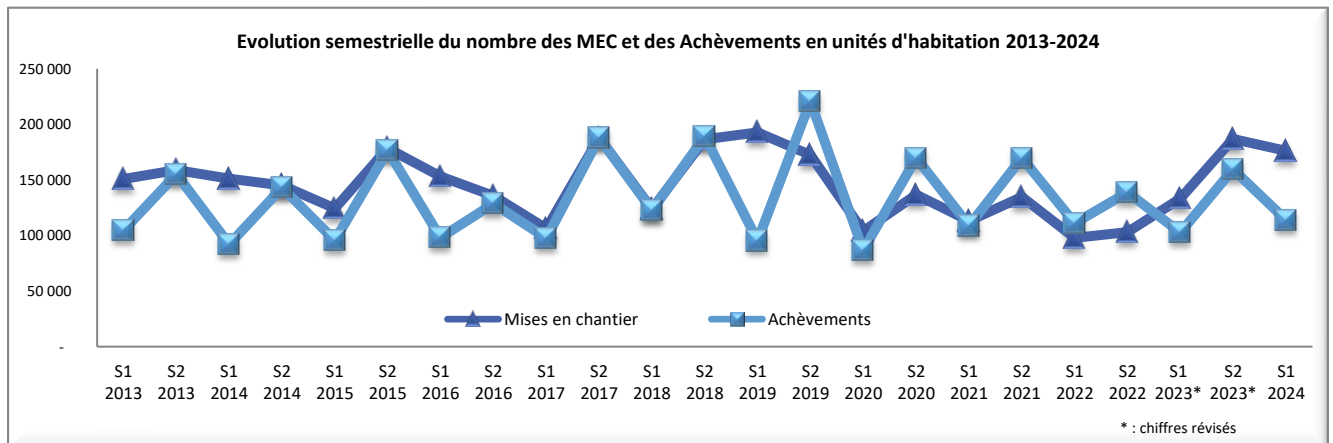
Ce taux cache des disparités selon les mois du semestre.

L'analyse mensuelle des ventes de ciment montre des signes variés de performance des ventes mois à mois durant le premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023. Pour les mois de janvier, février, avril et mai, les ventes ont enregistré des performances positives, respectivement de 6,6%, 8,5%, 21,1% et 20%. Contrairement aux autres mois qui ont affiché une contreperformance de l'ordre de -14% pour le mois de mars et -29% pour le mois de juin 2024. La mévente de juin est liée à la fête de l'Aïd el Kébir et celle de mars revient à la saison pluvieuse.



#### Mouvement de la construction

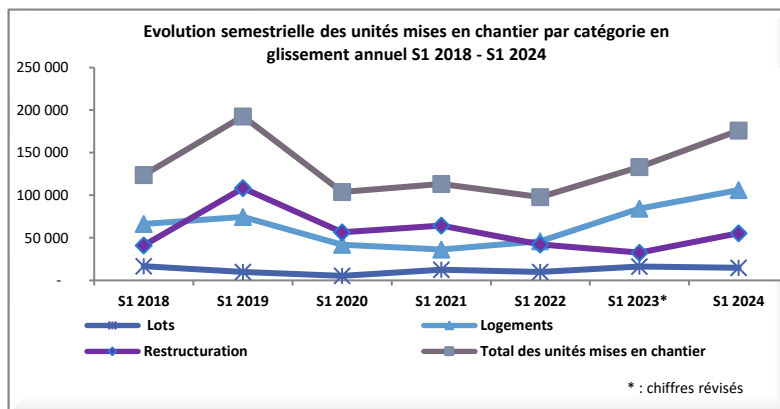
Durant le premier semestre 2024, le marché de la construction confirme sa bonne tenue. Ainsi, les nombres des achèvements et des mis en chantier ont enregistré à nouveau des rythmes de croissance soutenus. En parallèle, le nombre des unités mis en chantier ressort, pour le troisième semestre de suite, supérieur à celui des unités achevées.



<sup>1</sup> Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données des cimentiers

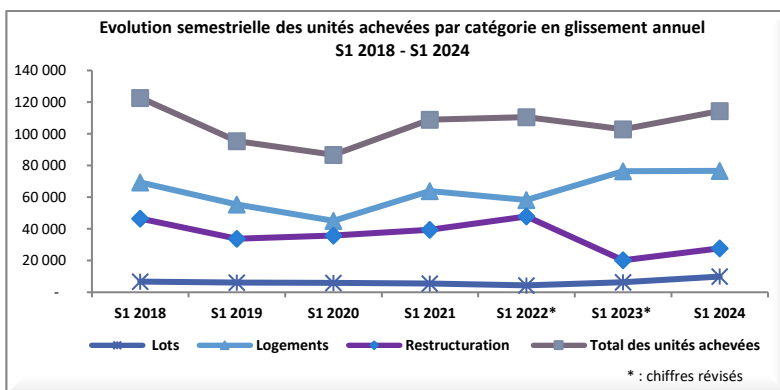
## Mises en chantier<sup>2</sup> : ↗ 32,1%

Au cours du premier semestre 2024, le nombre des mises en chantier a augmenté de 32,1 % en glissement annuel, pour atteindre 176.119 unités, soit le niveau le plus élevé enregistré au cours d'un premier semestre depuis 2019. Cette performance reflète une forte expansion du nombre des unités de restructuration et des logements, avec des hausses respectives de 22.671 et 21.769 unités, portant leurs totaux à 55.300 et 106.125 unités. Ces évolutions maintiennent la part des logements et des unités de restructuration dans le total des mises en chantier respectivement à 60,3 % et 31,4 %. En revanche, le nombre des lots a reculé après deux hausses successives, pour s'établir à 14.694 unités contre 16.339 un an auparavant.



## Achèvements<sup>3</sup> : ↗ 11,21%

Concernant le nombre des achèvements, le taux de croissance demeure élevé se situant à 11,21% entre le premier semestre 2023 et la même période de 2024. Il est le résultat cette fois-ci de l'augmentation du nombre des unités de restructuration de 7.642 unités à 27.822 et des lots de 3.590 à 9.929 unités. Pour sa part, le nombre de logements a marqué une augmentation de 297 unités, pour se situer à 76.634 unités. La structure continue d'être prédominée par les logements, dont le nombre s'accapare 67% du total des achèvements, suivi par les unités de restructuration à 24% du total.



**1<sup>er</sup> semestre 2024 : Performance remarquable**



<sup>2</sup> Source : Observatoire de l'Habitat

<sup>3</sup> Source : Observatoire de l'Habitat

ENCADRES <sup>4</sup>

<b>Programme de logements sociaux à 250.000 DH</b>	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 à fin juin 2024, 1.507 conventions ont été visées, elles concernent la construction de <b>2.107.543</b> logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 57 conventions pour le secteur public (70.077 logements) contre 1.450 pour le privé (2.037.466 logements) ;</li> <li>• <b>708.670</b> logements ont reçu le certificat de conformité.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Programme de 100 logements sociaux en milieu rural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis le lancement du programme en 2019 à fin juin 2024, 13 conventions ont été visées pour la réalisation de <b>6.852</b> logements.</li> <li>• <b>1.039</b> logements ont reçu le certificat de conformité.</li> </ul>
<b>Programme de logements à faible valeur immobilière 140.000 DH</b>	<b>Programme de logements pour la classe moyenne</b>
<p>Entre 2008 date du lancement du programme et fin juin 2024, 82 conventions ont été visées pour la réalisation de <b>40.010</b> logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 conventions ont été signées par le secteur public (15.367 logements) contre 52 pour le privé (24.643 logements) ;</li> <li>• <b>29.812</b> logements ont reçu le certificat de conformité.</li> </ul>	<p>Depuis le lancement du programme en 2013 à fin juin 2024, le programme a pu engendrer 32 conventions visées pour la construction de <b>11.328</b> logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 27 pour le secteur privé (9.655 logements) et 5 pour le Holding Al Omrane (1.673 logements) ;</li> <li>• <b>3.888</b> logements ont reçu le certificat de conformité.</li> </ul>
<b>Programme du logement social Locatif</b>	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 jusqu'à fin juin 2024, 1 convention visée pour mettre en location 50 logements</p>	

### Logements conventionnés

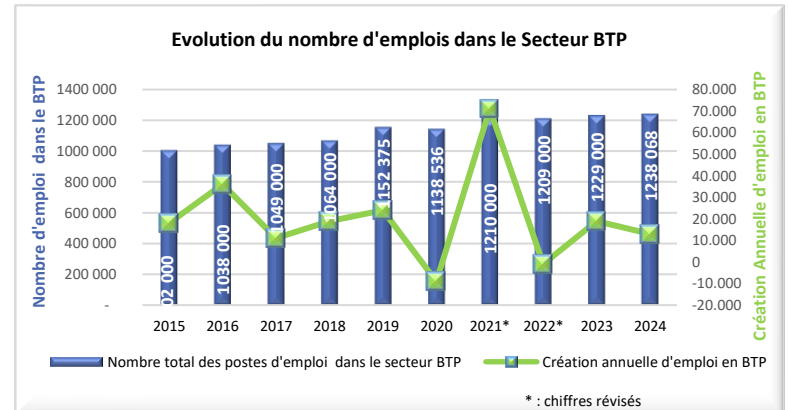
- **LS à 250.000 DH : 2.107.543**
- **LFVI à 140.000 DH : 40.010**
- **Logements pour la classe moyenne : 11.328**
- **Programme de 100 logements sociaux en milieu rural : 6.852**

<sup>4</sup> Source : Direction de l'Habitat et de la Promotion Immobilière

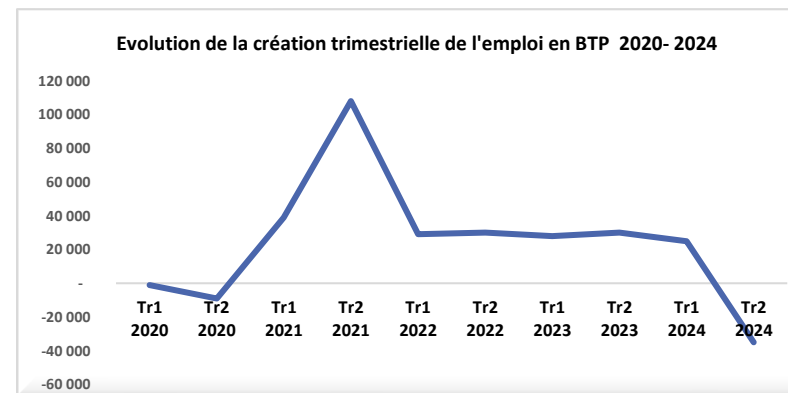
## EMPLOI en BTP <sup>5</sup> : Tr2 2024 : 10,8% de l'emploi total

Le secteur des BTP, grand pourvoyeur d'emplois, emploie plus d'1 million de personnes annuellement.

Le secteur des BTP a absorbé 10,8% de l'emploi total au Maroc au deuxième trimestre 2024 contre 11% au deuxième trimestre 2023. Par milieu de résidence, le secteur des BTP a contribué à hauteur de 11,2% au marché de l'emploi en milieu urbain contre 12% un an auparavant et 10,2% du total des emplois en milieu rural contre 9,5%. En l'espace de 10 ans, l'emploi dans le secteur BTP a maintenu une tendance annuelle positive oscillant entre 1.002.000 personnes employées enregistrées en 2015 et 1.238.068 en 2022.



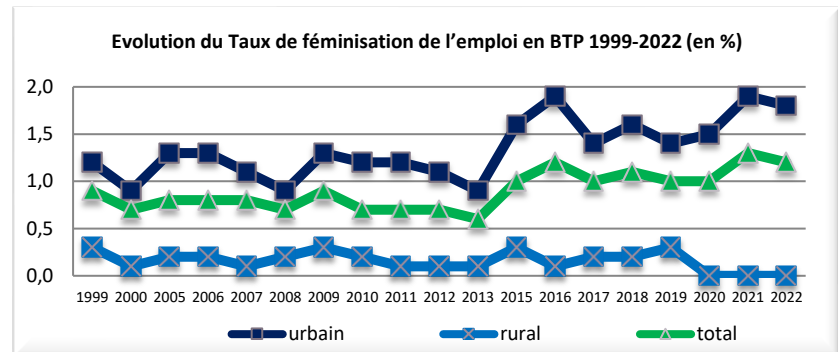
En ce qui concerne les six premiers mois de l'année 2024, la création d'emploi a affiché des performances de l'ordre de 25.000 postes (en glissement annuel) durant le premier trimestre 2024 résultant de la perte de 5.000 postes en milieu urbain contre la création de 30.000 postes en milieu rural. Le deuxième trimestre 2024 a connu la perte de 35.000 postes résultant de la perte de 51.000 postes en milieu urbain contre la création de 16.000 postes en milieu rural.



### Féminisation de l'emploi

Le secteur des BTP, typiquement masculin s'est féminisé depuis plus de 18 années. Mais cette féminisation ne dépasse guère les 1%, comptabilisés principalement en milieu urbain.

En 2022, la part de l'emploi féminin en BTP a connu une réduction de 7,69% en glissement annuel après une augmentation de 30% enregistrée entre 2020 et 2021.



**Le secteur des BTP maintient son taux de contribution dans le marché du travail**

<sup>5</sup> Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données du HCP

## INVESTISSEMENTS DIRECTS ETRANGERS DANS L'IMMOBILIER (IDEI)<sup>6</sup>

**7,476 MMDH en 2023 : ▼ 0,09%**

Les investissements directs étrangers dans l'immobilier (IDEI) continuent de représenter une source stratégique d'IDE pour le Maroc. En effet, par la conjoncture internationale défavorable, le Maroc a pu attirer une part importante des IDE vers le secteur de l'immobilier.

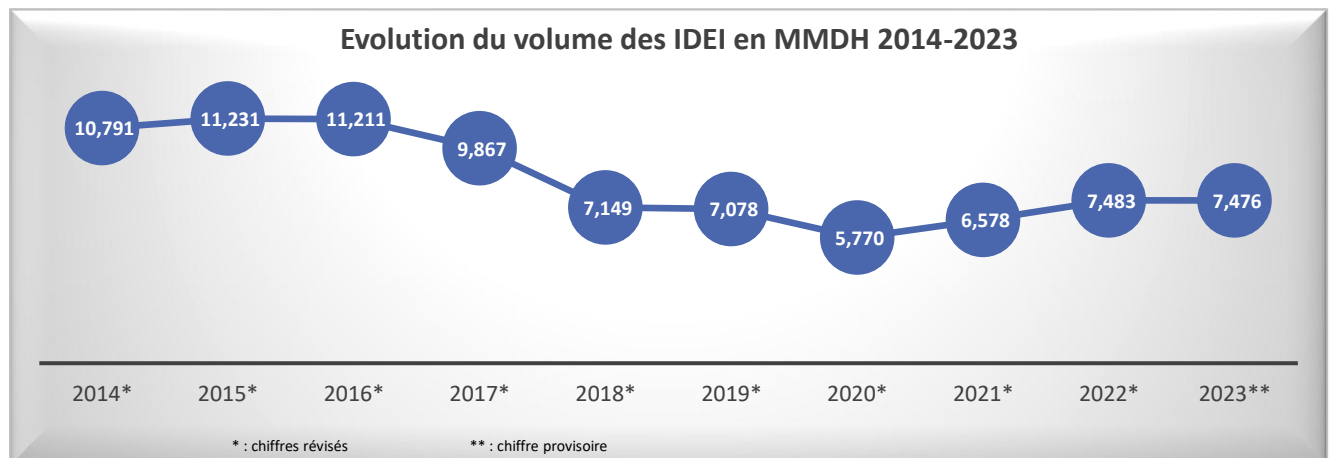
Au courant de la période 2016-2020, les IDEI ont suivi un trend baissier, passant de 11,21 à 5,77 MMDH en 2020, soit une chute de 41%.

A partir de 2021, les IDEI suivent un trend haussier, passant ainsi de 5,77 MMDH enregistré en 2020 à 6,58 MMDH en 2021, soit un accroissement de 14% en glissement annuel.

En 2022, le secteur de l'immobilier a drainé à lui seul de 7,48 MMDH de capitaux étrangers, soit 18,57% du total des IDE vers le Maroc. Ces investissements ont enregistré un accroissement de 13,76% par rapport à l'année 2021.

Pour l'année 2023, les IDEI ont enregistré un léger rétrécissement de l'ordre de 0,09%.

Notons qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2024, le secteur de l'immobilier a drainé 4,27 MMDH de capitaux étrangers, soit 22,5% du total des IDE vers le Maroc et il constitue le deuxième secteur (après l'industrie) en termes de flux net des investissements directs étrangers au Maroc (IDE).



<sup>6</sup> Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de l'Office des changes

## TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

### En termes de prix

Les chiffres fournis sont établis à partir d'enquêtes semestrielles menées par les Observatoires Régionaux de l'Habitat des Directions Régionales du Ministère. Et ce, auprès d'un échantillon d'agents immobiliers, de notaires et de promoteurs immobiliers. Ces estimations correspondent à des moyennes et permettent d'obtenir une photographie assez précise de la tendance des prix de l'immobilier au niveau des principales villes du Royaume.

De façon générale, la variation des prix dépend de plusieurs facteurs, en l'occurrence, le type de construction, la localisation, le type de standing... Ainsi, dans une même rue et dans un même immeuble, les prix peuvent être différents.

### Les prix de ventes des constructions <sup>7</sup>

#### Prix de vente des constructions : **▲ 1,8%**

Au niveau national, les prix de vente des constructions, tous types confondus ont marqué une hausse aussi bien sur un an entre le premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023 qu'au cours des six premiers mois de l'année 2024 respectivement de 1,8% et 1%.

**En glissement annuel**, les prix de vente des constructions ont affiché un bond de 1,8% au premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023, traduisant des hausses au niveau de tous les standings excepté les maisons marocaines traditionnelles qui ont affiché une baisse de 1%. Cette hausse est de 2,1% pour les appartements (hausse de 1,2% pour les appartements haut standing, de 2,0% pour les appartements moyen standing, de 3,1% pour les appartements économiques et de 0,9% pour les appartements sociaux), de 1,7% pour les maisons marocaines modernes et de 1,8% pour les villas (reflétant une hausse respective de 0,5% pour les villas haut standing, 1,5% pour les villas moyens standing et 4,8% pour les villas économiques).

**En glissement semestriel**, les prix de vente des constructions, tous types confondus ont enregistré, au cours des six premiers mois de l'année 2024, des hausses avec des taux de 1,2% pour les appartements (affichant des hausses de 0,3% pour les appartements haut standing, de 1,2% pour les appartements moyens standing, de 2,2% pour les appartements économiques et 0,4% pour les appartements sociaux), de 0,3% pour les maisons marocaines modernes, de 0,7% pour les maisons marocaines traditionnelles et de 0,5% pour les villas (traduisant une hausse de 0,2% des prix des villas haut standing et de 2,3% des prix de vente des villas économiques. Les prix de vente des villas moyen standing ont régressé de 0,5%).

Les prix de vente des logements anciens et des constructions neuves et récentes ont connu des hausses respectives de 1,9% et de 1,8% sur un an entre le premier semestre 2024 et le premier semestre 2023 et de 1,8% et 0,8% au cours du premier semestre 2024 par rapport au second semestre 2023.

Evolution de la variation des prix de vente moyens des constructions selon le type et le standing des constructions

	S1 2024 / S1 2023	S1 2024 / S2 2023
<b>Appartements</b>	▲ 2,1	▲ 1,2
Appartement haut standing	▲ 1,2	▲ 0,3
Appartement moyen standing	▲ 2,0	▲ 1,2
Appartement économique	▲ 3,1	▲ 2,2
Appartement social	▲ 0,9	▲ 0,4
<b>Maisons marocaines modernes</b>	▲ 1,7	▲ 0,3
<b>Maisons marocaines traditionnelles</b>	▼ - 1,0	▲ 0,7
<b>Villas</b>	▲ 1,8	▲ 0,5
Villa haut standing	▲ 0,5	▲ 0,2
Villa moyen standing	▲ 1,5	▼ - 0,5
Villa économique	▲ 4,8	▲ 2,3
<b>Tous types confondus</b>	▲ 1,8	▲ 1,0

Evolution de la variation des prix de vente moyens des constructions selon l'état des constructions

	S1 2024 / S1 2023	S1 2024 / S2 2023
<b>Logements Anciens</b>	▲ 1,9	▲ 1,8
<b>Logements Neufs et récents</b>	▲ 1,8	▲ 0,8

<sup>7</sup> Source : MATNUHPV – Direction de la Stratégie, des Financements et de l'Evaluation & Observatoires Régionaux de l'Habitat du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

## Les prix de vente des terrains à bâtir <sup>8</sup>

### Prix de vente des terrains nus : ↗ 2,1%

Les prix de vente des terrains, tous types de destination de construction confondus, ont progressé aussi bien sur un an, entre le premier semestre 2024 et le premier semestre 2023, qu'au cours des six premiers mois de l'année 2024, affichant une hausse respective de 2,1 % et de 0,7%.

**En glissement annuel**, les prix de vente des terrains destinés à la construction des immeubles ont enregistré une hausse de 2,1% entre le premier semestre 2024 et le premier semestre 2023. Cette hausse reflète les hausses des immeubles hauts standings (0,3%), moyens standings (2,5%), économiques (2,5%) et des immeubles sociaux (18,3%).

En outre, les prix de vente des terrains destinés à la construction des maisons marocaines modernes, des maisons traditionnelles et des villas ont affiché une hausse respective de 2%, 6,4% et 1,6%.

Les prix de vente des terrains destinés à la construction des villas haut standing ont connu une légère baisse de 0,1% alors que ceux du moyen standing et économique ont connu une hausse respective de 1,7% et 0,5% sur un an.

**En glissement semestriel**, au cours des six premiers mois l'année 2024, les prix vente des terrains destinés à la construction des immeubles ont accusé une légère hausse de 0,3% reflétant des hausses de 0,7% pour le moyen standing et 1,4% pour l'immeuble économique, et une baisse respective de 2,4% et 0,2% pour les immeubles hauts standings et les immeubles sociaux.

Les prix de terrains destinés à la construction des maisons marocaines modernes, des maisons marocaines traditionnelles et des villas, ont enregistré des hausses respectives de 0,3%, 11,8% et 1,4%.

Pour les terrains destinés à la construction des villas, les prix de vente ont connu des hausses au niveau de tous les standings : 2,2% pour les villas haut standings, 0,5% pour les villas moyennes standings et 1,5% pour les villas économiques.

Evolution de la variation des prix de vente moyens des terrains selon leur destination

	S1 2024 / S1 2023	S1 2024 / S2 2023
<b>Immeubles</b>	▲ 2,1	▲ 0,3
Immeuble haut standing	▲ 0,3	▼ -2,4
Immeuble moyen standing	▲ 2,5	▲ 0,7
Immeuble économique	▲ 2,5	▲ 1,4
Immeuble social	▲ 18,3	▼ -0,2
<b>Maisons marocaines modernes</b>	▲ 2,0	▲ 0,3
<b>Maisons marocaines traditionnelles</b>	▲ 6,4	▲ 11,8
<b>Villas</b>	▲ 1,6	▲ 1,4
Villa haut standing	▼ -0,1	▲ 2,2
Villa moyen standing	▲ 1,7	▲ 0,5
Villa économique	▲ 0,5	▲ 1,5
<b>Tous types confondus</b>	▲ 2,1	▲ 0,7

Source : MATNUHPV – Direction de la Stratégie, des Financements et de l'Evaluation & Observatoires Régionaux du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

<sup>8</sup> Source : MATNUHPV – Direction de la Stratégie, des Financements et de l'Evaluation & Observatoires Régionaux de l'Habitat du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

## En termes de volume des ventes <sup>9</sup> : Tr2 2024 : ↗ 12,1%

Les chiffres livrés concernent le nombre de ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC. Ils sont publiés par Bank Al Maghrib au niveau des bulletins trimestriels des indices des prix des actifs immobiliers.

**En glissement annuel**, le nombre des transactions a enregistré une hausse de 12,1% au deuxième trimestre de 2024, comparé à la même période de 2023, traduisant :

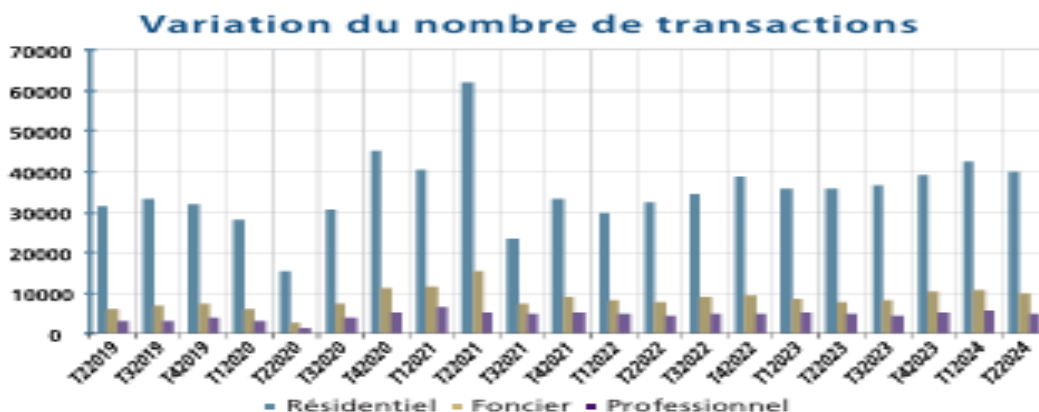
- **des hausses du nombre des ventes des biens résidentiels de 11,1%** avec :
  - o des augmentations de 11,8% pour les ventes des appartements ;
  - o des accroissements de 1,1% pour les ventes des maisons ;
  - o des reculs de 2,6% pour les ventes des villas.
- **des progressions du nombre des ventes des terrains de 25,6%**.

**En glissement trimestriel**, le nombre de transactions a connu une baisse de 8,2% au deuxième trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre 2024, reflétant :

- **des baisses du nombre des ventes des biens résidentiels de 6,7%, recouvrant :**
  - o des baisses de 7,1% pour les ventes des appartements ;
  - o des replis de 0,9% pour les ventes des maisons ;
  - o des progressions de 3% pour les ventes des villas.
- **des régressions du nombre des ventes des terrains de 10,2%**.

Evolution du nombre de transactions en glissement trimestriel et annuel en %

	Résidentiel				Foncier	Global
	National	Appartements	Maisons	Villas		
T1-22/T4-21	-9,8	-10,2	-10,2	16,5	-11,2	-10,5
T1-22/T1-21	-6,6	-6,7	-4,6	-8,2	-15,7	-9,3
T2-22/T1-22	8,1	8,2	8,5	5,8	-3,7	4,6
T2-22/T2-21	-20,4	-21,0	-10,5	-15,8	-37,7	-22,5
T3-22/T2-22	11,3	11,1	14,6	12,7	13,8	11,1
T3-22/T3-21	60,8	61,7	40,7	92,7	19,8	44,9
T4-22/T3-22	-5,5	-5,3	-9,8	-2,9	-1,3	-4,8
T4-22/T4-21	-3,5	-4,2	-0,2	27,5	-5,1	-5,2
T1-23/T4-22	-17,3	-17,5	-18,0	-4,2	-10,6	-14,8
T1-23/T1-22	3,0	2,9	-1,0	20,6	0,0	2,5
T2-23/T1-23	-10,3	-10,5	-4,4	-12,7	-15,7	-12,0
T2-23/T2-22	-4,7	-4,8	-5,9	7,9	-6,9	-4,9
T3-23/T2-23	-4,7	-4,7	-3,0	-11,9	2,8	-4,5
T3-23/T3-22	-5,6	-4,9	-14,8	-14,0	-10,6	-7,2
T4-23/T3-23	-1,4	-1,3	-4,7	3,7	13,2	2,0
T4-23/T4-22	-4,8	-4,3	-10,7	-11,9	1,6	-3,1
T1-24/T4-23	-14,3	-13,9	-21,3	-18,5	-10,4	-13,8
T1-24/T1-23	-3,1	-2,2	-13,7	-21,6	3,6	-3,1
T2-24/T1-24	-6,7	-7,1	-0,9	3	-10,2	-8,2
T2-24/T2-23	11,1	11,8	1,1	-2,6	25,6	12,1



<sup>9</sup>Source : BKAM & ANFCC

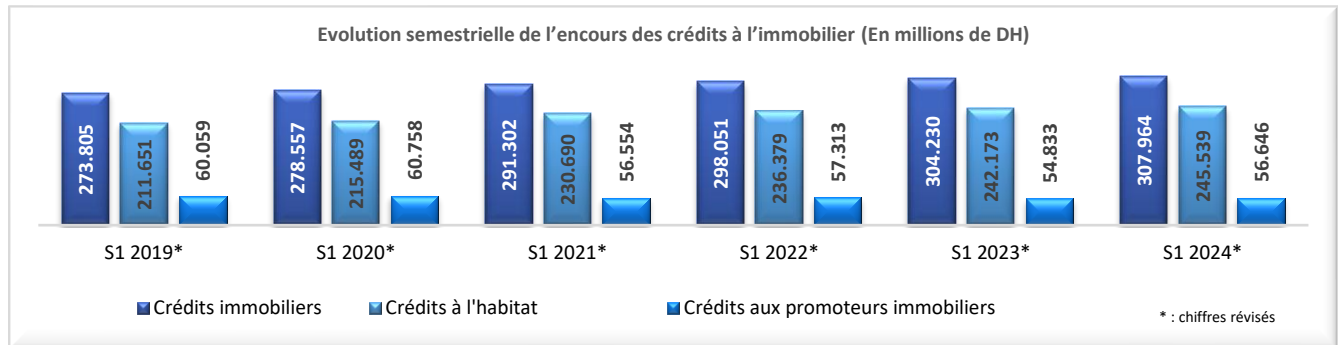
## FINANCEMENT DU SECTEUR

### CREDITS IMMOBILIERS <sup>10</sup>

**307,964 MMDH : ↗ 1,23%<sup>11</sup>**

A la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024, l'encours des crédits à l'immobilier a atteint 307,964 MMDH, contre 304,230 MMDH un an auparavant, soit un taux de croissance de 1,23%.

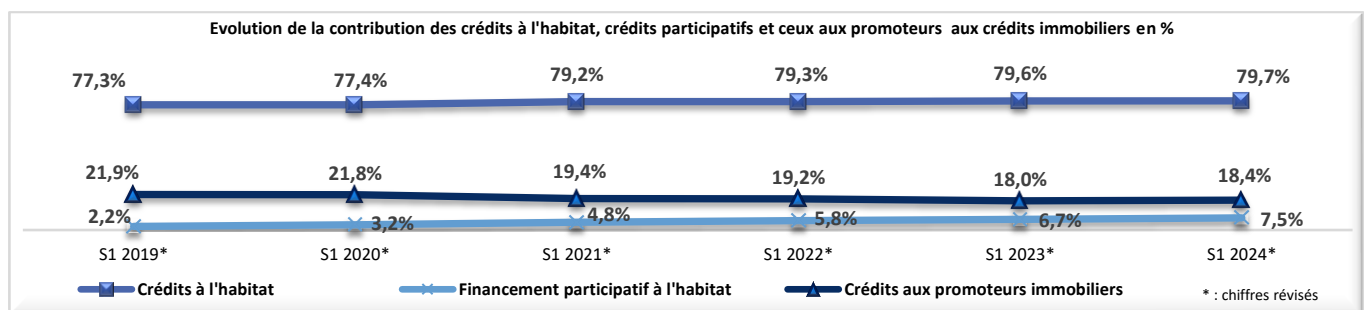
L'encours des crédits à l'immobilier représente 23,12% de l'encours global des crédits bancaires.



L'évolution de l'encours des crédits à l'immobilier suit celle de sa composante principale qui est le crédit à l'habitat (qui représente 79,7%). En effet, le montant des crédits additionnels octroyés aux acquéreurs a atteint 245,539 MMDH au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 242,173 MMDH durant la même période de 2023, soit une augmentation de 1,39%. Pour les crédits aux promoteurs immobiliers, le montant des crédits a connu une progression de 3,31% à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024 par rapport à celui de 2023 (56,646 MMDH au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 54,833 MMDH au 1<sup>er</sup> semestre 2023). Les crédits aux promoteurs représentent 18,4% des crédits immobiliers.

Concernant le financement à l'habitat, l'encours du financement participatif à l'habitat a enregistré une augmentation de 13,5% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2024 et celui de 2023 et absorbe 7,5% des crédits immobiliers. Il maintient un rythme haussier depuis son lancement. Pour les 6 dernières années, cet encours a progressé de 278% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et celui de 2024.

Depuis le lancement des crédits du financement participatif à l'habitat, ces derniers ont enregistré une évolution progressive de leur part dans l'encours des crédits à l'habitat. Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ce taux a été de 2,9%. Il a évolué à 4,2% au 1<sup>er</sup> semestre 2020, pour atteindre 6,1% en 2021 et progressé à 7,4% en 2022 et 8,4% en 2023. Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, il a atteint 9,4%.



**Contribution remarquable des crédits à l'habitat au dynamisme du marché immobilier**

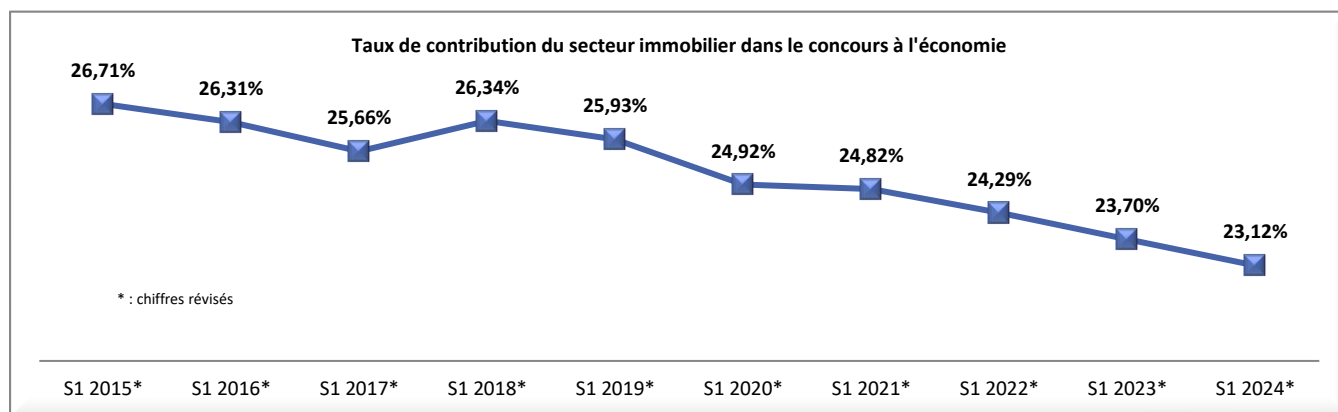
<sup>10</sup> Source : Bank Al Maghrib

<sup>11</sup> Chiffres actualisés (publication Banque al Maghrib à fin janvier 2025)

## CONCOURS A L'ECONOMIE : 23,12%

Durant la dernière décennie, le taux de contribution du secteur immobilier dans le concours à l'économie a suivi un trend baissier, passant de 26,71% enregistré au 1<sup>er</sup> semestre 2015 à 23,12% en 2024 (exception faite de l'années 2018).

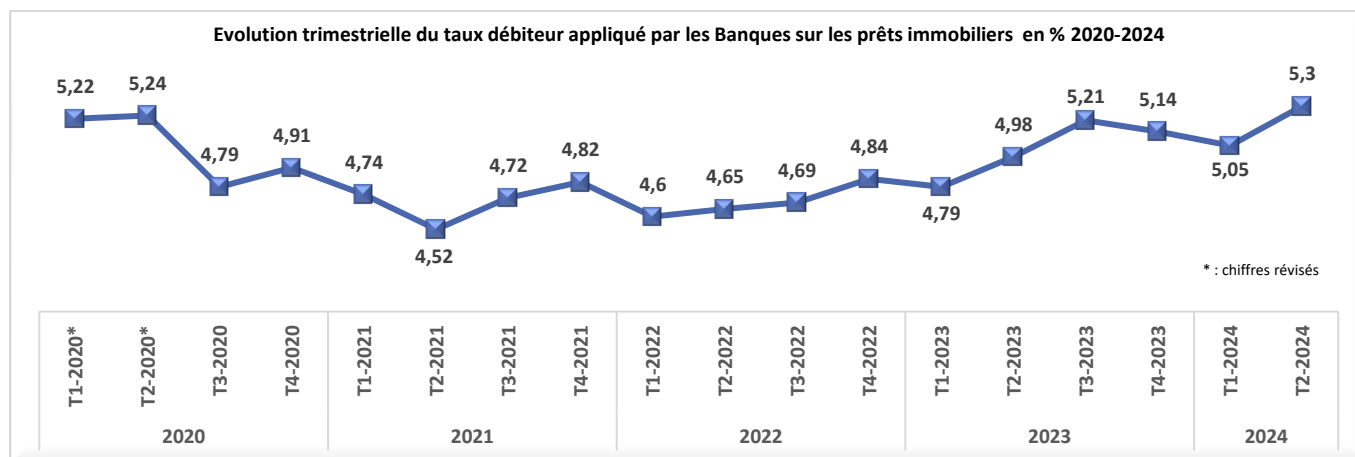
Le taux enregistré en 2024 représente la plus faible contribution dans plus de dix années.



## TAUX D'INTERET BANCAIRES <sup>12</sup> ↗ 6,43% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

Le taux débiteur appliqué par les banques sur les prêts immobiliers tourne autour des 5%.

Durant le deuxième trimestre 2024, le taux débiteur appliqué par les banques aux crédits à l'immobilier s'est établi à 5,30%, soit une progression de 32 points de base en glissement annuel et de 25 points de base par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de 2024.



Le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, quant à lui, a enregistré un taux débiteur aux crédits à l'immobilier de l'ordre de 5,05%, subissant ainsi une progression de 26 points de base en glissement annuel et une régression de 9 points de base par rapport au quatrième trimestre de 2023.

**La progression du taux d'intérêt immobilier peut défavoriser la dynamique immobilière**

<sup>12</sup> Source : Bank Al Maghrib (Statistiques monétaires à fin juin 2023)

## CREDITS GARANTIS PAR L'ETAT <sup>13</sup>

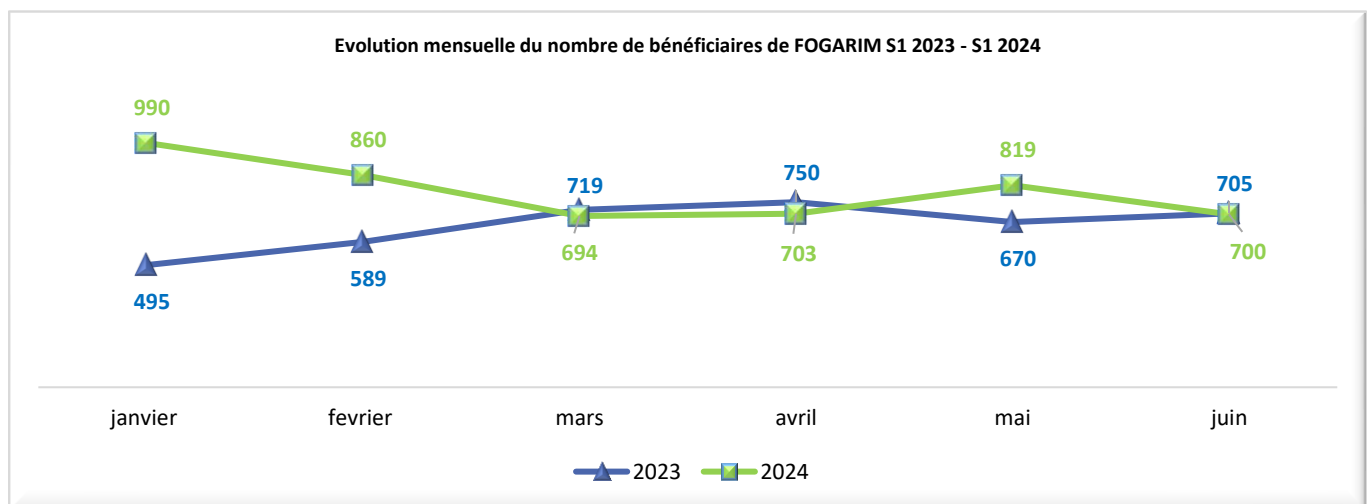
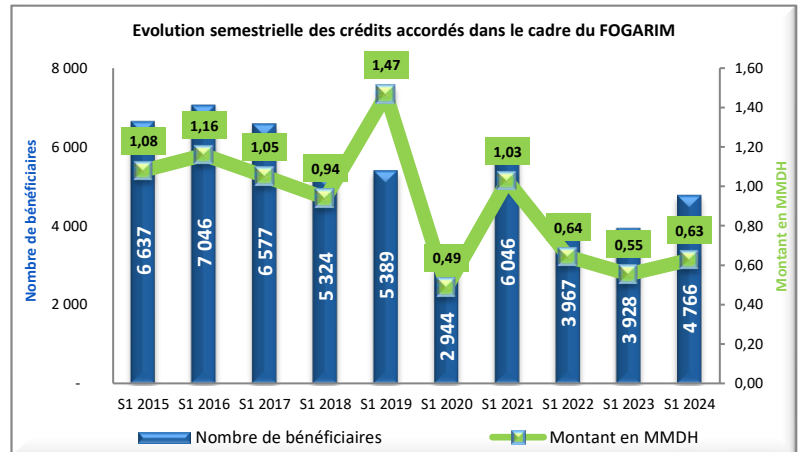
Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, le fonds DAMANE ASSAKANE (regroupant les produits FOGARIM et FOGALOGÉ) a mobilisé 1,52 MMDH au profit de 7.615 ménages.

### FOGARIM : Bénéficiaires ↗ 21,33%

Depuis la création du Fonds FOGARIM et à fin juin 2024, le montant des prêts accordés s'est élevé à 34,53 MMDH octroyés à 221.806 bénéficiaires.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, le montant total des crédits octroyés a atteint environ 0,626 milliard de dirhams en faveur de 4.766 bénéficiaires, subissant ainsi une augmentation de 12,92% par rapport au montant des crédits octroyés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et de 21,33% du nombre de bénéficiaires.

Ces chiffres cachent d'énormes disparités selon les mois de l'année.



En glissement annuel, les mois de janvier, février et mai ont subi une augmentation du nombre de bénéficiaires de FOGARIM de 100%, 46,01% et 22,24% respectivement. Tandis que les mois de mars, avril et juin 2024 ont enregistré une régression de l'ordre de 3,48%, 6,27% et 0,71% respectivement.

*Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, dynamique soutenue du FOGARIM*

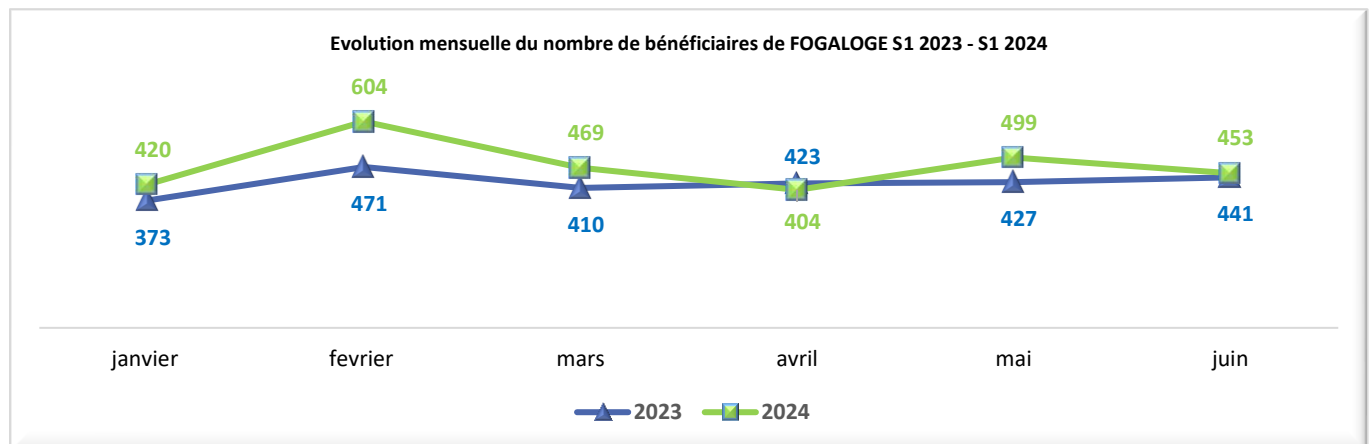
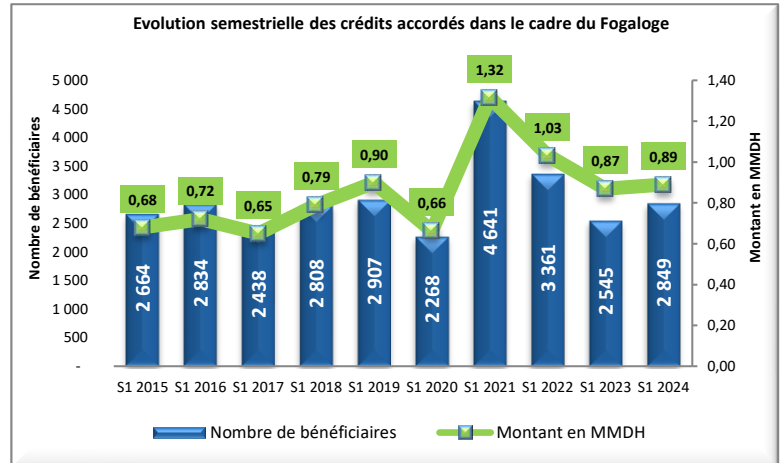
<sup>13</sup> Source : Tamwilcom

## FOGALOGÉ : Bénéficiaires ↗ 11,94%

Depuis sa création et à fin juin 2024, le Fonds FOGALOGÉ, destiné à la classe moyenne et aux MRE a octroyé près de 22,66 MMDH de prêts au profit de 77.432 bénéficiaires.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, le montant des prêts attribués s'est établi à 0,889 milliard de dirhams en faveur de 2.849 bénéficiaires, contre 0,869 milliard de dirhams durant le 1<sup>er</sup> semestre 2023 octroyés à 2.545 bénéficiaires. Soit une augmentation de 11,94% du nombre de prêts accordés et de 2,29% des montants engagés.

De la même sorte que pour FOGARIM, ces chiffres cachent d'énormes disparités selon les mois de l'année.



En glissement annuel, tous les mois du 1<sup>er</sup> semestre 2024 ont enregistré une augmentation du nombre de bénéficiaires de FOGALOGÉ, à l'exception du mois d'avril qui a assisté à un rétrécissement de 4,49%. La plus forte progression a été enregistrée en février de l'ordre de 28,24% par rapport au même mois de 2023. Suivi par le mois de mai (16,86%), avril (22,81%), mars (14,39%), janvier (12,60%) et juin 2,72%.

**Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, dynamique soutenue du FOGALOGÉ**

## VI. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE

### TERRITORIALISATION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

La dynamique de l'activité de construction au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 diffère d'un territoire à l'autre. Certaines régions du Royaume ont subi une baisse de l'activité, alors que d'autres ont assisté à une hausse de la production et du lancement des chantiers de construction.

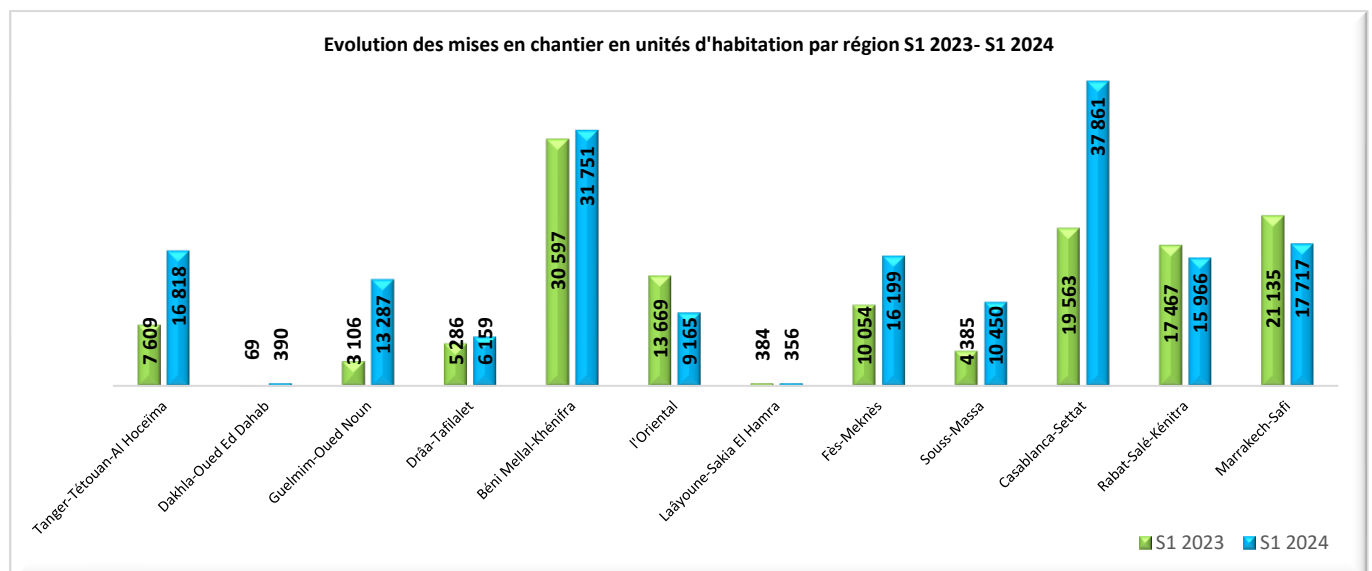
#### Mises en chantier :

Pour les mises en chantier la bonne dynamique à l'échelle nationale est le résultat de la progression du nombre des opérations dans 8 régions du royaume, notamment à Casablanca-Settat, Guelmim-Oued Noun, Tanger-Tétouan-Al Hoceima, et Fès-Meknès.

Casablanca-Settat doit l'expansion du nombre de ses mises en chantier à la performance des logements dont le nombre a augmenté de 114,4% pour atteindre 36.961 unités. Le nombre de lots a baissé de 51,97% soit 974 unités, tandis qu'aucune opération de restructuration n'a été enregistrée durant ce semestre. Pour la région de Guelmim-oued Noun, elle s'est distinguée cette fois-ci par un accroissement des mises en chantier de 10.181 unités en glissement annuel, à la suite principalement de l'augmentation de 9.228 des unités de restructuration. Le nombre des logements a également progressé, pour atteindre 1.287 unités, contre 334 le même semestre de 2023. De même, la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima a observé une forte dynamique du nombre des unités mises en chantier pour atteindre 16.818 unités après 7.609 unités durant le premier semestre de l'année précédente. Cette évolution traduit principalement les mises en chantier de 9.390 unités de restructuration, après n'avoir enregistré aucune durant la

période de comparaison. La région de Fès-Meknès, vient en quatrième position des régions ayant le plus expliqué l'augmentation à l'échelle nationale. Le nombre de ses mises en chantier a crû de 61,12%, à la faveur de la bonne dynamique des unités de restructuration ayant passé à 8 952 unités au lieu de 2.696, et des logements dont le nombre a atteint 6.324 unités, soit un taux de croissance de 16,42%.

Pour les régions ayant enregistré les baisses les plus importantes, il s'agit de l'Oriental, Marrakech-Safi et Rabat-Salé-Kénitra. A l'Oriental, le recul est dû exclusivement aux unités de restructuration qui n'ont pas été mises en chantier durant ce semestre, après 6.000 unités recensées le premier semestre de 2023. Pour la région de Marrakech-Safi, l'ensemble des rubriques ont affiché des contreperformances de 10,52% pour le nombre des logements et 50,5% pour celui des lots, les unités de restructuration n'ayant pas été enregistrés durant ce semestre. A Rabat-Salé-Kénitra, la chute du nombre des lots de 62,1% est à l'origine de la baisse dans cette région du nombre des mises en chantier de 8,6%.



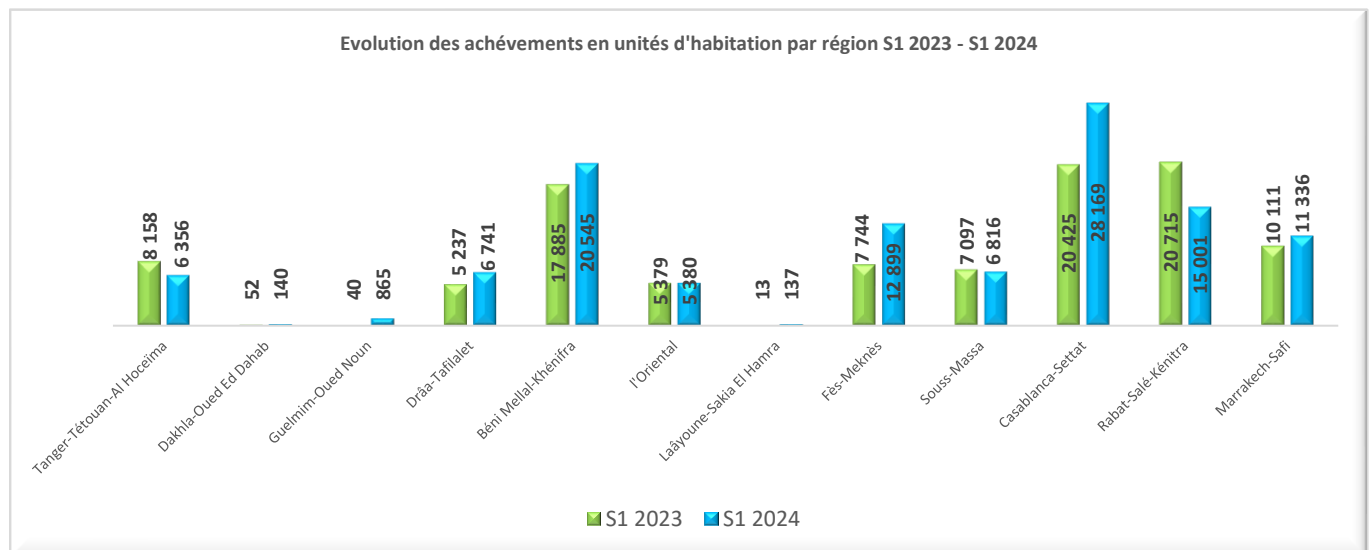
## Achèvements :

Concernant les achèvements, 9 régions sur 12 ont affiché des augmentations du nombre des unités, dont les plus conséquentes ; Casablanca-Settat, Fès-Meknès, Béni Mellal-Khénifra et Drâa-Tafilalet.

A Casablanca-Settat, c'est toujours la bonne dynamique des logements qui a tiré vers le haut le nombre des unités achevées ayant cru de 37,91%. Outre le nombre des logements qui ont augmenté de 28,3%, le nombre des unités de restructuration a également enregistré une performance positive, passant à 3.698 unités au lieu de 1.200 un an auparavant. Pour la région de Fès- Meknès, l'accroissement du nombre des achèvements, de l'ordre de 66,57% est dû à la bonne dynamique de l'ensemble des rubriques, principalement les unités de restructuration et les lots dont les nombres ont cru de 2.345 et 2.025 unités d'un semestre à l'autre. En troisième position vient la région de Béni Mellal-Khénifra, qui a vu le nombre de ses achèvements croître de 14,87% à 20.545 unités. Aussi, elle doit cette hausse à l'accroissement du nombre de l'ensemble des catégories, à des rythmes compris entre 1,25% pour le

nombre des lots et 26,4% ou 2.300 unités, pour le nombre des unités de restructuration. La région de Drâa-Tafilalt a vu le nombre des achèvements augmenter de 28,72%, en raison de l'expansion du nombre des unités de restructuration de 42,95%, soit 1.908 unités. Quant au nombre de logements, il a reculé de 50,82% à 391 unités seulement.

De l'autre côté, 3 régions ont enregistré une baisse de la production. La région de Rabat-Salé-Kénitra avec un recul de 27,58%, imputé à la forte régression du nombre de logement revenant de 20.418 à 13.709 unités. Quant à la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima, le recul du nombre des achèvements traduit celui du nombre des logements qui a baissé de 24,32% à 6.159 unités, malgré l'augmentation du nombre de lots produits de 177 unités. La région de Souss-Massa a également enregistré une baisse de 3,96%, recouvrant le recul du nombre des unités de restructuration et des lots de 16,09% et 6,44% respectivement, et la hausse du nombre des logements de 10,19% à 3.202 unités.



**La région de Casablanca-Settat domine la production d'unités d'habitation au 1<sup>er</sup> semestre 2024.**

## Ventes du ciment :

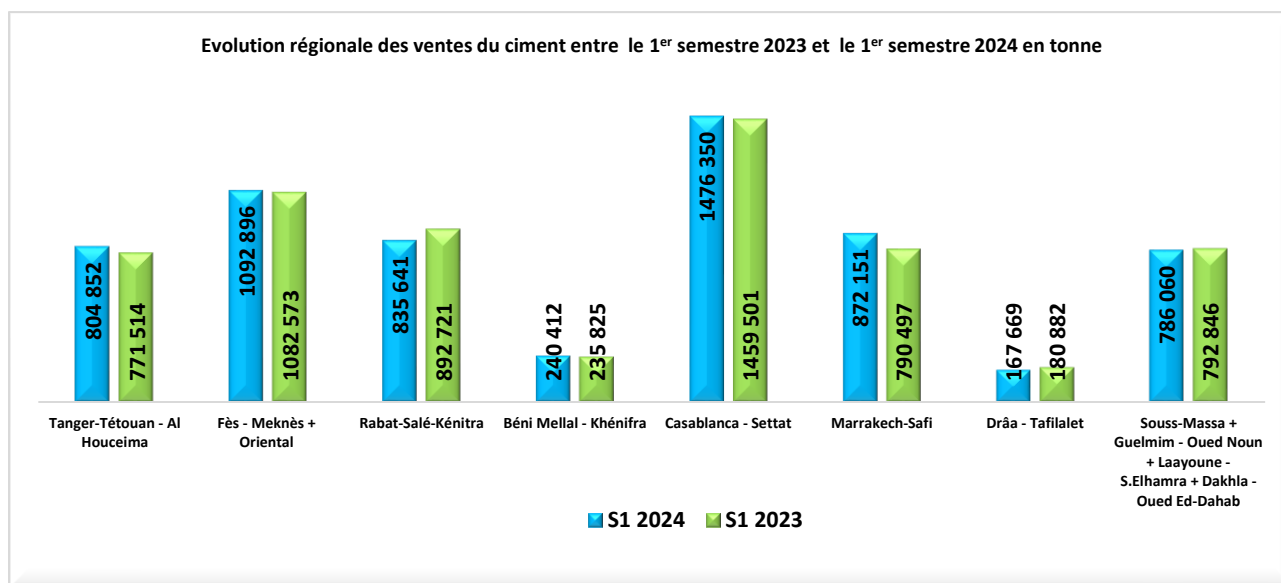
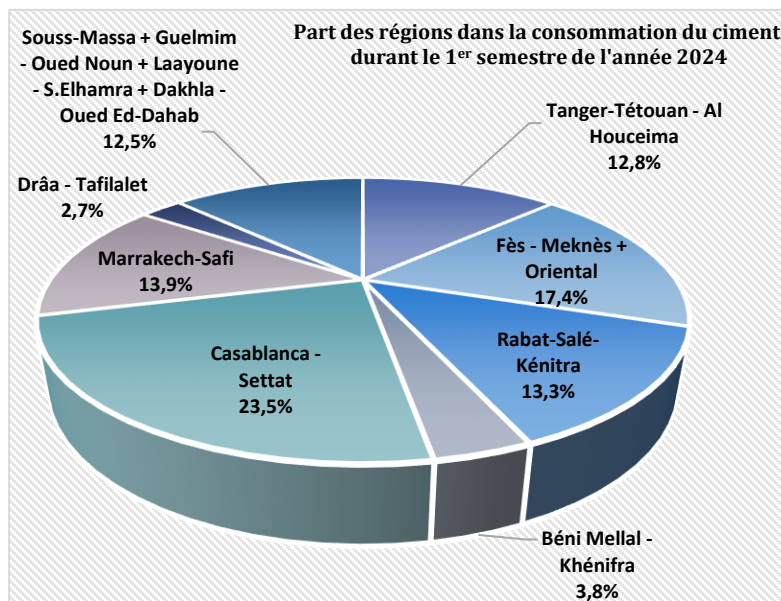
Au titre du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2024, l'analyse régionale des ventes du ciment a permis de conclure que la région de Casablanca- Settat est toujours leader en matière de consommation de ciment puisqu'elle enregistre une part de 23,5% par rapport à l'ensemble des ventes nationales. Suivi par le groupement<sup>14</sup> des 2 régions « Fès-Meknès + Oriental » avec 17,4%, et en troisième position la région de Marrakech-Safi avec 13,9%.

La quatrième position est occupée par la région de Rabat-Salé-Kénitra avec 13,3%, suivi par la région de Tanger-Tétouan-Al Houceïma (12,8%) et le groupement<sup>15</sup> des 4 régions « Souss-Massa + Guelmim-Oued Noun + Laayoun-S.Elhamra + Dakhla -Oued Ed-ahab » avec 12,5%,

La dernière position est occupée par les régions de Béni Mellal – Khénifra avec 3,8% et Drâa – Tafilalet 2,7%.

On remarque d'emblée, depuis le graphe ci-dessous, que toutes les régions ont eu des performances positives excepté les régions de Rabat-Salé-Kénitra, Drâa-Tafilalet et le groupement des 4 régions « Souss-Massa + Guelmim-Oued Noun + Laayoun-S.El hamra + Dakhla -Oued Ed-Dahab » qui ont enregistré une contreperformance de -6,4%, -7,3% et -0,9% respectivement.

La plus forte hausse a été relevée au niveau de la région de Marrakech-Safi avec 10,3%.



**La région de Casablanca-Settat domine la consommation du ciment**

<sup>14</sup> Pour se mettre en conformité avec les prescriptions du droit de la concurrence, l'Association Professionnelle des Cimentiers a procédé à l'agrégation des régions ayant moins de 3 opérateurs à la région limitrophe. Ainsi les données des 2 régions de Fès - Meknès et Oriental ont été regroupées.

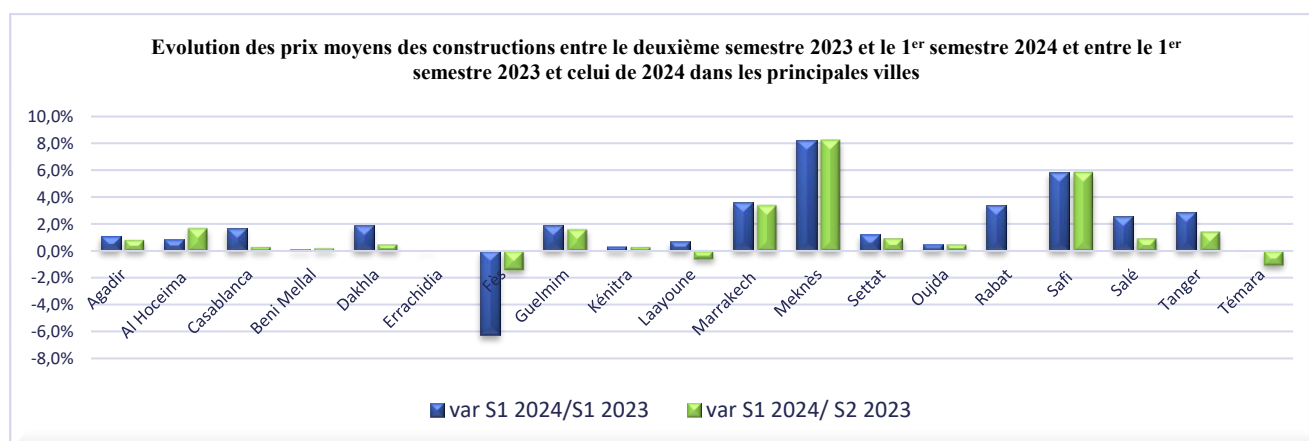
<sup>15</sup> Pour la même raison que précédemment, les données des 4 régions de Souss-Massa, Guelmim-Oued Noun, Laayoun-S.Elhamra et Dakhla -Oued Ed-Dahab. ont été regroupées.

## REPARTITION DES TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

### En termes de prix<sup>16</sup>

#### Les prix de ventes des constructions

Au niveau des principales villes du Maroc, les prix de vente des constructions ont connu des variations aussi bien sur un an entre le premier semestre 2023 et le premier semestre 2024 qu'en glissement semestriel entre le second semestre 2023 et le premier semestre 2024 :



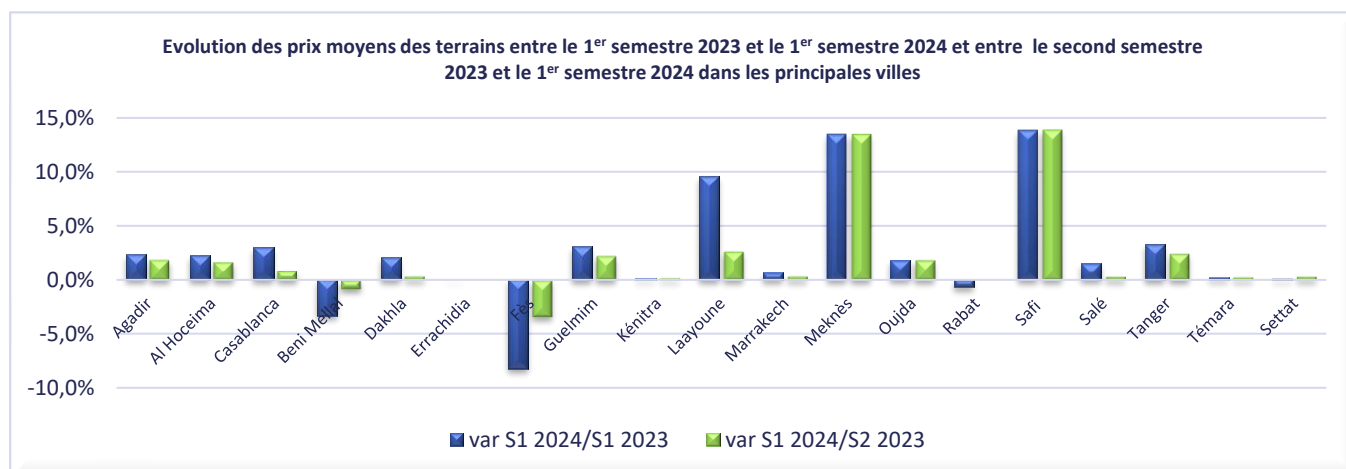
- Meknès enregistre la plus forte augmentation avec 8,2% aussi bien sur un an qu'au cours du premier semestre 2024, suivie de Safi avec une hausse de 5,9% également sur les deux périodes, de Marrakech : +3,6% (annuel) et +3,4% (semestriel), Tanger : +2,9% (annuel) et +1,5% (semestriel), Salé : +2,6% (annuel) et +1,0% (semestriel), Guelmim : +1,9% (annuel) et +1,6% (semestriel), Dakhla : +1,9% (annuel) et +0,5% (semestriel), Casablanca : +1,7% (annuel) et +0,3% (semestriel), Settat : +1,2% (annuel) et +1,0% (semestriel), Agadir : +1,1% (annuel) et +0,9% (semestriel), Al Hoceima : +0,9% (annuel) et +1,7% (semestriel), Oujda : +0,5% sur les deux périodes, Kénitra : +0,3% sur les deux périodes, Béni Mellal : +0,1% (annuel) et +0,2% (semestriel).
- A Fès, les prix de vente des constructions ont enregistré une baisse significative, avec -6,3% sur un an par rapport au S1 2023 et -1,4% au cours du premier semestre 2024 par rapport au S2 2023.
- A Errachidia, les prix de vente des constructions se sont stabilisés aussi bien sur un an qu'au cours des six premiers mois de l'année 2024.
- A Témara, les prix ont enregistré une stagnation sur un an par rapport au S1 2023, mais ont accusé une baisse de 1,1% au cours du premier semestre 2024 par rapport au S2 2023
- A Rabat, les prix de vente des constructions ont connu une forte augmentation de 3,4% sur un an, mais n'ont enregistré aucune variation par rapport au semestre précédent.
- A Laâyoune, les prix de vente des constructions ont augmenté de 0,7% sur un an, alors qu'ils ont accusé un repli de 0,6% au cours du premier semestre 2024.

***La plus grande augmentation des prix des constructions est enregistrée au niveau de la ville de Meknès (+8,2%)***

## Les prix de ventes des terrains à bâtir

Au niveau des principales villes du Maroc, les prix de vente des terrains ont connu des variations d'une région à une autre et d'une ville à une autre :

- La majorité des villes connaissent une augmentation des prix des terrains, que ce soit sur un an, entre le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et le 1<sup>er</sup> semestre 2024, qu'au cours du premier semestre 2024, entre le second semestre 2023 et le 1<sup>er</sup> semestre 2024. Cependant, les variations sont très hétérogènes selon les villes :
  - o Safi et Meknès enregistrent la plus forte augmentation annuelle, avec respectivement 13,9% et 13,5%, suivies de Laâyoune avec une hausse de 9,6% sur un an. Ces mêmes villes montrent des augmentations semestrielles remarquables de 13,9% à Safi, 13,5% à Meknès et 2,6% à Laâyoune ;
  - o Les autres villes marquent des augmentations oscillantes entre 0,1% et 3,3% sur un an et entre 0,2% et 2,6% sur le semestre.
- A Fès, Beni Mellal et Rabat, les prix de vente des terrains ont enregistré une baisse respective des prix de -8,2%, -3,3% et -0,7% sur un an. Les prix des terrains à Fès et à Beni Mellal ont continué à baisser au cours des six premiers mois de l'année 2024 avec des taux respectifs de -3,4% et - 0,8% alors qu'ils ont stagné à Rabat.
- A Errachidia les prix de vente des constructions n'ont pas connu de changement, aussi bien sur un an que sur le semestre.



**La plus grande augmentation des prix des terrains nus est enregistrée au niveau des villes de Safi (+13,9%) et Meknès (+13,5%)**

## En termes de volume<sup>17</sup>

En glissement trimestriel, la majorité des villes du Royaume ont affiché une baisse des ventes de biens immobiliers toutes catégories confondues au deuxième trimestre 2024 par rapport au premier trimestre 2024, à l'exception d'Oujda avec une augmentation significative de 18,8% et d'Agadir avec une légère hausse de 1,4%.

Les baisses les plus importantes ont été enregistrées à : Meknès (-22,7%), Rabat (-14,0%), Kénitra (-11,2%), Fès (-11,1%), Tanger (-8,7%), Casablanca (-5,6%), Marrakech (-3,1%), El Jadida (-2,9%).

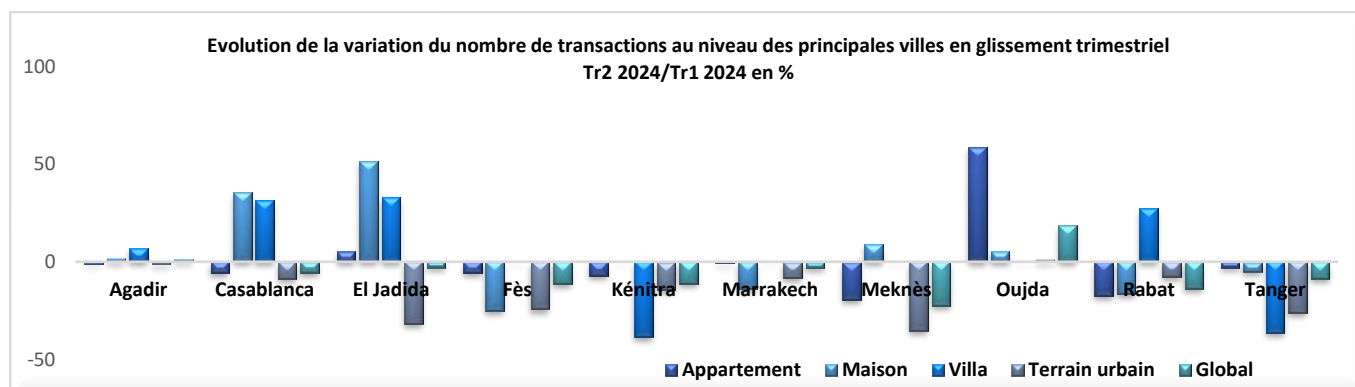
Les ventes des appartements ont diminué dans la majorité des villes, notamment à : Meknès (-19,5%), Rabat (-17,6%), Kénitra (-7,1%), Casablanca (-5,8%), Fès (-5,8%) et Tanger (-2,9%). Cependant, deux villes ont enregistré une hausse du nombre de ventes des appartements : Oujda avec une augmentation remarquable de 58,9% et El Jadida avec une hausse de 5,2%.

Concernant les ventes des maisons, El Jadida et Casablanca ont enregistré les plus fortes hausses avec des taux respectifs de 51,6% et 35,6%. En revanche, Fès et Kénitra, accusent les baisses les plus importantes avec des taux respectifs de (-25,0%) et (-18,5%).

Pour les ventes des villas, des hausses notables ont été observées à El Jadida (33,3%) et Casablanca (31,3%), tandis que la plus forte baisse a été marquée à Kénitra (-38,7%).

Evolution de la variation du nombre de transactions au niveau des principales villes en glissement trimestriel Tr2 2024/Tr1 2024 en %

Villes	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	Global
Agadir	-0,9	1,6	7,1	-1,3	1,4
Casablanca	-5,8	35,6	31,3	-8,6	-5,6
El Jadida	5,2	51,6	33,3	-31,6	-2,9
Fès	-5,8	-25,0	0,0	-24,3	-11,1
Kénitra	-7,1	-18,5	-38,7	-14,3	-11,2
Marrakech	-0,7	-13,9	0,0	-8,3	-3,1
Meknès	-19,5	9,2	-	-35,5	-22,7
Oujda	58,9	5,2	-	1,1	18,8
Rabat	-17,6	-16,3	27,3	-7,5	-14,0
Tanger	-2,9	-4,9	-36,4	-26,1	-8,7



Quant au foncier, la tendance est majoritairement à la baisse, avec une plus forte baisse à Meknès (-35,5%), suivie d'El Jadida (-31,6%), de Tanger (-26,1%), de Fès (-24,3%), de Kénitra (-14,3%) et Casablanca (-8,6%). Seule Oujda affiche une légère hausse des ventes des terrains de 1,1%.

	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	Global
<b>La plus forte hausse</b>	<b>+58,9%</b> enregistrée à <b>Oujda</b>	<b>+51,6%</b> enregistrée à <b>El Jadida</b>	<b>+33,3%</b> enregistrée à <b>El Jadida</b>	<b>+1,1%</b> enregistrée à <b>Oujda</b>	<b>+18,8%</b> enregistrée à <b>Oujda</b>
<b>La plus forte baisse</b>	<b>-19,5%</b> enregistrée à <b>Meknès</b>	<b>-25,0%</b> enregistrée à <b>Fès</b>	<b>-38,7%</b> enregistrée à <b>Kénitra</b>	<b>-35,5%</b> enregistrée à <b>Meknès</b>	<b>-22,7%</b> enregistrée à <b>Meknès</b>

**La plus forte hausse du nombre de transactions est enregistrée au niveau de la ville d'Oujda pour les Appartements (+58,9%)**

<sup>17</sup> Source : BKAM & ANFCC

## VII. THEME DU SEMESTRE :

# FINANCEMENT ET FISCALITÉ DE L'HABITAT DURANT LES TROIS DERNIÈRES DÉCENNIES

Durant les trois dernières décennies la question du financement du logement au Maroc a été traitée avec soin par les pouvoirs publics. En témoigne la corrélation positive et reconnue entre la mise en place d'incitations financières et fiscales et l'évolution du secteur.

Ainsi et dans ce sens, le secteur de l'immobilier se caractérise à l'instar d'autres secteurs par l'existence de diverses mesures incitatives (exonération/défiscalisation) et de divers instruments destinés notamment à soutenir la production, mais aussi et surtout l'acquisition de logement clef en main. (Ristournes d'intérêt, fonds de garantie, aide directe ...etc.).

Les actions publiques pour ce secteur sont motivées par un souci de recherche d'efficacité des aides publiques octroyées sous forme d'aide directes ou d'exonération fiscales.

A cet effet, plusieurs leviers incitatifs ont été déployés par l'Etat dont, notamment, la facilitation des procédures, la mobilisation conséquente du foncier public, l'octroi d'incitations fiscales importantes au profit des promoteurs immobiliers et des acquéreurs et la mise en place d'un fonds spécial dédié à l'habitat au même titre que des dispositifs de garanties au profit des ménages vulnérables. Dans le cadre de l'effort important dédié au secteur de l'habitat, une attention particulière a été attribuée au logement social dans ses deux composantes (Logement à faible valeur immobilière -FVI- 140.000 dirhams et logement social à 250.000 dirhams).

### Les caractéristiques du financement du secteur de l'habitat

S'agissant du financement de l'habitat, les pouvoirs publics ont mis en place différents mécanismes destinés au financement du logement notamment :

- les ristournes d'intérêts accordées par l'Etat via les établissements de crédit agréés au logement économique (actions abandonnées en 2004) ;
- les avances à taux zéro au profit de certains ménages acquéreurs de logements sociaux (actions abandonnées en 2004) ;

les financements des acquisitions garantis par l'état (Fogarim, Fogalogue, Fogalef.) accompagnant les logements sociaux à prix plafonnées. En effet, en décembre 2003, les Institutions de Fonds de Garantie, les pouvoirs publics et les banques partenaires ont conclu une convention pour la création de deux fonds de garantie, Fogarim et Fogalogue. Ces fonds ont été créés en remplacement du système des

ristournes d'intérêts, qui ne concernait que la population à revenu régulier et excluait ainsi une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

- **Le fonds Fogarim** a pour objet la garantie des crédits accordés par les établissements bancaires pour le financement de l'acquisition du logement au profit des populations à revenus modestes et/ou non réguliers. Les bénéficiaires doivent être de nationalité marocaine n'exerçant pas dans le secteur public ou dans le secteur privé affilié à la CNSS et répondant aux critères suivants :
  - Exercer une activité génératrice de revenu ;
  - Ne pas posséder de logement dans la wilaya ou la province où se situe le logement à acquérir ou à construire. Les bénéficiaires du programme Habitat Menaçant Ruine « HMR » ne sont pas soumis à cette condition. Les propriétaires de logement dans l'indivision sont également éligibles ;
  - Ne pas avoir bénéficié auparavant d'un prêt au logement garanti par un fonds étatique ou de la ristourne d'intérêt de l'Etat.

Le financement se fait à travers des mensualités ne dépassant pas 1.750 DH pour les bénéficiaires hors programmes VSB et 1.000 DH pour les bénéficiaires dans la cadre du programme VSB, avec un taux de 80% de couverture de la garantie pour les logements produits dans le cadre des programmes VSB et HMR, et de 70% pour les bénéficiaires hors du programme VSB.

Les logements éligibles doivent répondre aux exigences suivantes :

- Logements possédant un titre foncier en situation saine et régulière et dont le prix figurant sur le compromis de vente ou le coût d'acquisition du terrain plus sa construction ne dépasse pas 250.000 DH hors TVA ;
- Terrains produits dans le cadre des programmes Villes Sans Bidonvilles « VSB » ou « HMR » ;
- Le logement ou terrain doit être situé dans la Wilaya où le bénéficiaire exerce son activité.

Depuis le démarrage du FOGARIM en 2004 et à fin juin 2024, 221.806 ménages ont pu accéder à la propriété grâce à la garantie de l'Etat. Le montant global des

crédits ayant bénéficié de cette garantie s'est élevé à 34,53 milliards de dirhams.

- **Le fonds Fogaloge** destiné initialement aux salariés du secteur public et élargie aux salariés du secteur privé affilié à la CNSS et aux personnes exerçant pour leur propre compte de la classe moyenne (professions libérales, artisans, commerçants...) ainsi qu'aux marocains résidents à l'étranger depuis juillet 2010. Il cible les personnes de nationalité marocaine, répondant aux critères suivants :
  - Ne pas posséder de logement dans la wilaya ou la province où se situe le logement à acquérir ou à construire. Les bénéficiaires du programme Habitat Menaçant Ruine « HMR » ne sont pas soumis à cette condition. Les propriétaires de logement dans l'indivision sont également éligibles ;
  - Ne pas avoir bénéficié auparavant d'un prêt au logement garanti par un fonds étatique ou de la ristourne d'intérêt de l'Etat.

Le financement se fait jusqu'à 100% du coût d'achat ou de construction du logement y compris les frais annexes dans la limite de la valeur du bien ; avec un taux de 50% de couverture de la garantie du crédit en principal et intérêts et un plafond de 400.000 DH en principal. Cette quotité est de 80% pour les bénéficiaires dans le cadre du programme Habitat Menaçant Ruine « HMR ».

Les logements éligibles doivent posséder un titre foncier en situation saine et régulière.

Depuis le démarrage du FOGALOGUE en 2009 et à fin juin 2024, 77.432 ménages ont pu accéder à la propriété grâce à la garantie de l'Etat. Le montant global des crédits ayant bénéficié de cette garantie s'est élevé à 22,66 milliards de dirhams.

- En 2009, Fogarim et Fogaloge ont fusionné en un fonds d'assurance hypothécaire dénommé « Damane Assakane ». Ce dernier garantit les prêts aux catégories ciblées pour leur permettre soit d'acquérir un logement, soit d'acquérir un terrain et/ou construire un logement. Il est géré par Tamwilcom (ex Caisse Centrale de Garantie), et puise ses ressources de :
  - Contribution du FSHIU ;
  - Dotations budgétaires ;
  - Prime actuarielle ;
  - Recouvrements suite à la mise en jeu de la garantie ;
  - Produits de placement des disponibilités du fonds.
- **Le fonds FOGALEF** garantie les crédits accordés, dès 2003 par les établissements bancaires pour le financement de l'accession à la

propriété des adhérents de la Fondation Mohammed VI de Promotion des Oeuvres Sociales de l'Education-Formation.

Il en bénéficie tout adhérent à cette Fondation répondant aux critères suivants :

- La charge globale de remboursement de tous les prêts contractés est inférieure ou égale à 45% du salaire net ;
- Ne pas posséder de logement individuel à usage d'habitation (engagement sur l'honneur).

Les adhérents bénéficient d'une manière différenciée selon leurs grades, de la garantie du fonds «FOGALEF» sur les prêts bancaires dédiés au financement de l'accès à la propriété et d'une ristourne d'intérêt de 2 points. Depuis 2005, les petits fonctionnaires dudit département peuvent bénéficier d'un crédit plafonné à 80.000 dirhams remboursable sur 10 ans à un taux d'intérêt de 2,5% hors taxe.

- les préfinancements de la promotion immobilière au profit des logements sociaux, notamment avec une forte croissance jusqu'en 2012 et un ralentissement depuis cette période.
- l'accès des promoteurs immobiliers au foncier public bon marché dans le cadre de programmes de logements sociaux conventionnés (140.000 dh, 200.000 dh, puis 250.000 dh). En effet, l'Etat a accordé des aides publiques et avantages fiscaux à la veille de la mise en place d'une nouvelle stratégie en 2003. Les promoteurs immobiliers bénéficient d'une exonération totale sur les impôts et taxes et s'engageant à réaliser, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, des programmes d'habitat social d'au moins 3.500 logements sociaux, ramenés en 2001 à 2.500, sur une période n'excédant pas 5 ans. Outre ces avantages, l'Etat s'engage à faire bénéficier le promoteur de tous les avantages de droit commun prévus par la Loi cadre N°18-95 formant charte de l'investissement, notamment en matière de droits de douane et de réglementation des changes. Par ailleurs, des mesures incitatives au profit du secteur immobilier ont été instaurées. Il s'agit, entre autres, de la baisse des droits d'enregistrement sur la première vente des logements sociaux de 1,25% à 1% et de l'exonération de l'impôt sur les profits fonciers réalisés sur la vente de logements.

## Autres mécanismes de financement

Afin d'élargir l'accès aux ressources financières de longue durée, le Maroc a enrichi son paysage financier par l'introduction de la titrisation des créances hypothécaires à partir de 1999. Aujourd'hui 12 opérations ont été réalisées dans le cadre portant sur un total d'actifs de 12 milliards dhs dont 75% concernent des créances immobilières.

Aussi et dans le même ordre d'idée, le système financier marocain a été consolidé par la création de banques participatives. Celles-ci devront permettre de diversifier la gamme des produits proposés aux agents économiques optant pour ce type de financement.

Outre le financement bancaire, le secteur de l'habitat bénéficie d'autres sources de financement privé en l'occurrence, le micro-crédit (auto-construction), les sociétés de financement, les coopératives d'habitation...etc.

De même, le secteur draine d'autres fonds étatiques : le budget général de l'Etat et le Fonds de Solidarité Habitat et Intégration Urbaine (FSHIU).

Pour le budget général de l'Etat, le montant annuel du budget d'investissement alloué au secteur s'élève à une moyenne annuelle de 520 millions de dhs sur les dernières années.

### Le Fonds de Solidarité Habitat et Intégration Urbaine (FSHIU)

Le Fonds de Solidarité Habitat (FSH), est un compte d'affectation spéciale créé par la Loi de Finances de 2002, avec pour principale mission la contribution au financement des opérations afférentes aux projets d'habitat social et aux actions et programmes de résorption de l'habitat insalubre. Ce Fonds a été renommé en 2012 « Fonds de Solidarité Habitat et Intégration Urbaine (FSHIU) », et a vu ses emplois s'élargir aux financements des projets intégrés s'inscrivant dans le cadre de la politique de la ville.

Ainsi, le FSHIU contribue au financement des :

- Projets d'habitat social
- Actions et programmes de résorption de l'habitat insalubre,
- Opérations d'aménagement et d'équipement de terrains destinés au développement de l'habitat social
- Actions de la politique de la ville.

Ce fonds dont les recettes sont alimentées, essentiellement, par la taxe sur le ciment (0,15 DH/KG) et élargies par la suite pour englober les taxes instaurées sur le fer à béton (0,10 DH/KG), le sable (à hauteur de 30%, entre 25DH (de concassage) et 50DH/M<sup>2</sup> (de dragage et de rivières)).

Le FSHIU a vu ses ressources évoluer rapidement, passant de 400 MDH en 2002 à près de 2 MMDH annuellement.

### Les principales incitations fiscales au profit du secteur de l'immobilier

Le secteur de l'habitat est soumis à un ensemble de droits, impôts et taxes au même titre que les autres secteurs

économiques. L'appui fiscal de l'état (réductions et exonérations fiscales) concerne aussi bien l'acquisition que la promotion des logements sociaux.

- Exonérations de la TVA au profit de la production du logement social (LF pour l'année 1995)
- Le fonds de solidarité habitat (lf 2002)
- Les exonérations fiscales totales en faveur du logement à faible valeur immobilière total (140000 dhs, LF 2008)
- Les exonérations fiscales totales en faveur de la production du logement social (LF 2010)
- Les principaux avantages fiscaux institués en faveur des acquéreurs sont :
  - l'exonération des opérations de livraison à soi-même ;
  - la déduction fiscale du revenu imposable des intérêts dus au titre des crédits pour l'acquisition de logement destiné à l'habitation principale (tout type de logement).

### Le nouveau programme d'aide au logement

En 2023, les grandes lignes d'un nouveau programme d'aide au logement sont lancées, son objectif est de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme, qui s'étale sur la période 2024-2028, vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide au pouvoir d'achat des ménages, à travers une aide financière directe à l'acquéreur. Y sont éligibles les Marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000 DH TTC, 70.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000 DH et 700.000 DH TTC.

Le nouveau programme d'aide au logement permettra, sur le plan social, de faciliter l'accès au logement pour les classes sociales à faible revenu et la classe moyenne, de réduire le déficit en logement et d'accélérer l'achèvement du programme « Villes Sans Bidonvilles ».

Sur le plan économique, ce programme contribuera à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME et la création d'emploi.

Par ailleurs, les logements objet du nouveau programme d'aide seront réalisés dans le respect total des plans d'aménagement en vigueur et en conformité avec les normes techniques et de qualité.

De même, en vue de permettre la mise en œuvre du programme d'aide au logement et d'accompagner la rénovation de la planification urbaine et territoriale, il est

prévu la création de 12 agences régionales d'Urbanisme et d'Habitat, tenant compte des spécificités à la fois de l'espace urbain et du monde rural.

Afin de maintenir la vitalité du secteur de l'habitat, en particulier dans un contexte marqué par les répercussions de la crise sanitaire et économique mondiale ayant imposé une reformulation des stratégies d'intervention, l'Etat a mis en place un nouveau paradigme de production de logements fondé sur l'accompagnement des ménages pour l'accès à la propriété immobilière.

Cette ferme volonté de relance du secteur de l'habitat et de l'immobilier trouve son origine dans les Orientations Royales de sa Majesté le ROI pour l'amélioration des conditions de vie et d'habitat, puise dans les droits constitutionnels garantissant à tous les citoyens un cadre d'habitat décent, et se nourrit des orientations du Nouveau Modèle de Développement.

Ainsi, et à la fin de l'échéancier des programmes de logements sociaux de 250.000 DHHTVA et des logements à faible valeur immobilière de 140.000 Dhs, un programme innovant a été institué par l'Article 8 de la Loi de Finances au titre de l'année 2023 en vue d'octroyer une aide financière pour le soutien au logement en faveur des citoyens éligibles.

Le déploiement effectif de ce dispositif permettra à long termes de garantir une production de logements répondant à la forte demande, tout en permettant au secteur de maintenir sa valeur ajoutée et préserver son avantage concurrentiel pour l'économie nationale.



## VIII. BAROMÈTRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR

*Ce Baromètre présente une analyse des opinions et avis des professionnels du secteur immobilier au Maroc durant le premier semestre 2024, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024.*

Le secteur immobilier marocain a traversé un premier semestre 2024 marqué par des tendances contrastées et des défis persistants. L'activité a été influencée par divers facteurs, notamment la hausse des coûts des intrants, les changements fiscaux, les progrès des programmes d'aide au logement et les perspectives économiques favorables. Ce rapport présente une analyse des opinions des professionnels du secteur afin d'offrir une vue d'ensemble de la dynamique du marché immobilier au Maroc.

✚ Aux dires de certains **promoteurs immobiliers**, le nouveau programme d'aide au logement profite aux petits promoteurs plus qu'aux promoteurs de taille. Les petits promoteurs fondaient beaucoup d'espoir sur ce nouveau programme. Car ils étaient quasiment exclus des programmes des logements sociaux à 250.000 DH du fait qu'ils étaient incapables d'investir ce créneau par manque d'assise financière solide.

Les promoteurs immobiliers affirment que le nouveau programme a suscité un grand engouement de la part des acquéreurs. Mais ces effets ne vont apparaître qu'après la fin de l'année 2024 vu que dans le marché, il n'y a pas assez d'offres lancées dans le cadre du nouveau programme et les projets sont en cours de construction. Pour 2023, la plupart des promoteurs ont déjà reçu des réservations.

L'opération n'a pas encore pris son essor car les professionnels du secteur ne veulent pas l'investir à cause d'un grand stock qu'ils n'arrivent pas à écouler. Ceux qui ont signé des conventions avec l'Etat en 2020 ou 2021 n'ont pas encore achevé leurs programmes, et du coup, ils ne peuvent pas lancer de nouveaux projets. Les acquéreurs, pour leur part, préfèrent le produit à 300.000 DH à celui de 250.000 DH, jugé moins avantageux. Le marché est perturbé aussi bien pour les acheteurs que pour les promoteurs.

✚ Pour **les agents immobiliers**, le premier semestre 2024 est encourageant. Ils ont constaté une certaine relance. L'évolution est différente selon les segments. Pratiquement, il y a un volume de transactions pour toutes les catégories.

Le fait saillant, c'est que les acquéreurs boudent de plus en plus l'immobilier ancien qui était apprécié auparavant car ils estiment que les frais de remise en état reviennent au même prix que d'acheter le neuf.

Les agents immobiliers estiment que ce qui marche actuellement et le plus demandé, ce sont les R+2 et les R+3

ou les maisons de type marocain. En plus d'un fort intérêt pour les lots de terrain du fait que les acheteurs préfèrent l'auto-construction.

Pour les prix, il existe une stabilité. Le mouvement de déstockage se poursuit, mais il n'a pas influencé les prix.

✚ Selon **les industriels des matériaux de construction**, le secteur des matériaux de construction a connu des défis majeurs, notamment la fluctuation des coûts des matières premières et la hausse des prix de l'énergie. Toutefois, l'optimisme demeure toujours quant à l'avenir. Les investissements liés à la Coupe du Monde 2030 et la reconstruction des régions sinistrées par le séisme d'Al Haouz devraient dynamiser la demande de ciment et d'autres matériaux.

Les industriels des matériaux de construction, qui traversaient des zones de turbulences depuis pratiquement 3 ans, du fait de la crise sanitaire et des tensions inflationnistes suite à la guerre en Ukraine, forment aujourd'hui l'espoir de renouer avec la croissance. L'écosystème de l'industrie des matériaux de construction s'attend à une bonne année 2024. Ce vent d'optimisme provient, selon les professionnels, d'un ensemble d'éléments qui nourrissent l'espoir d'un nouveau cycle de croissance durable non seulement pour les opérateurs du secteur mais pour l'ensemble de l'écosystème de la construction au Maroc.

Aux dires de ces professionnels, les signaux de relance les plus concrets proviennent des investissements annoncés par l'État dans les infrastructures.

Autre vent d'espoir attendu pour la profession, le Programme d'Aide Direct au logement instauré par l'État est qui devra permettre de relancer l'habitat. Et, partant, d'offrir de nouvelles opportunités aux fabricants des matériaux de construction. En plus, l'organisation de la Coupe du monde en 2030 par le Royaume aux côtés de l'Espagne et du Portugal, devrait ainsi siffler une nouvelle dynamique de croissance pour l'ensemble de l'écosystème BTP et électriser davantage les investissements dans l'industrie des matériaux de construction, les infrastructures, le tourisme et bien d'autres secteurs, ce qui permettra à la profession de sortir la tête de l'eau et franchir de nouveaux paliers de croissance.

Ils déclarent que des marchés de plusieurs milliards de dirhams, en particulier à Casablanca-Settat, Agadir-Souss Massa, Rabat-Kénitra et Tanger-Tétouan ont déjà été créés dans les 12 régions du Maroc, suite au lancement de la mise en œuvre de leurs programmes de développement (PDR). Le Maroc prévoit également d'investir plus de 140 milliards

de dirhams, d'ici 2035, dans des projets d'aménagement de villes nouvelles et de quartiers résidentiels.

Le soutien actif de l'État à l'immobilier, matérialisé par un nouveau dispositif d'aide au logement, et le déploiement de programmes d'habitat à l'échelle nationale, renforcent encore davantage ces perspectives optimistes pour le BTP.

✚ Selon **les cimentiers**, le secteur cimentier au Maroc, pilier essentiel de l'industrie de la construction, traverse une période de transformation notable.

Les ventes de ciment ont montré une croissance modérée ces dernières années, avec une stagnation en 2023. Les prévisions pour les années à venir restent optimistes, avec une augmentation attendue de la demande en raison des projets d'infrastructure et de logement. Cependant, l'augmentation des coûts des matériaux de construction et de l'énergie a été un défi majeur pour les producteurs de ciment. Le prix du petcoke, un combustible clé utilisé dans la production de ciment, a fluctué considérablement, impactant les marges bénéficiaires.

Pour contrer ces défis, les cimentiers ont réussi à maintenir leur rentabilité en optimisant leurs coûts de production et en augmentant leurs exportations de clinker. Cette stratégie a permis de compenser partiellement les hausses de coûts. Les réformes fiscales prévues dans la Loi de finance 2023, incluant une hausse progressive de l'impôt sur les sociétés, auront un impact sur la rentabilité des entreprises.

Cependant, ces professionnels anticipent ces changements et ajustent leurs stratégies en conséquence. Ces tendances démontrent que, malgré les défis économiques et les fluctuations des coûts, le secteur cimentier marocain dispose de solides fondamentaux et d'opportunités de croissance significatives, soutenues par des investissements stratégiques et des initiatives de développement. Ces prévisions optimistes sont soutenues par plusieurs facteurs clés. Premièrement, le programme de reconstruction sur cinq ans des régions sinistrées par le séisme d'Al Haouz devrait générer une demande accrue de ciment. Deuxièmement, le développement des infrastructures routières, hôtelières, et sportives, en préparation de la CAN 2025 et de la Coupe du monde 2030, est attendu pour stimuler la demande dans le secteur de la construction.

De plus, la mise en service de nouvelles cimenteries et l'expansion des capacités de broyage, comme la cimenterie d'Agadir-Souss et l'unité de broyage à Nador, sont des initiatives majeures visant à augmenter la production et répondre à la demande croissante. Par ailleurs, les entreprises marocaines de ciment se tournent de plus en plus vers les marchés internationaux, notamment en Afrique de l'Ouest et en Amérique du Sud, pour diversifier leurs sources de revenus et augmenter leurs exportations.

✚ En ce qui concerne **les notaires**, ils soutiennent le programme d'aide au logement du gouvernement, qui vise à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes. Il souligne que le programme exclut l'achat de terrains pour éviter la spéculation foncière, en se concentrant sur l'acquisition de logements existants. Les notaires participent activement en réduisant leurs honoraires à 2 500 dirhams pour alléger les coûts.

Ils mettent aussi en avant l'obligation d'affecter le bien à la résidence principale pendant cinq ans. Toutefois, ils mettent l'accent sur les défis qui subsistent, notamment les coûts de construction et la disponibilité des terrains.

Selon les notaires, le fait d'exclure l'acquisition de terrains nus, le gouvernement semble vouloir encadrer strictement ce nouveau dispositif afin d'éviter toute spéculation foncière.

Cette restriction s'avère judicieuse dans la perspective d'une politique de soutien à l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Un accès non régulé au foncier pourrait en effet engendrer une flambée des prix des terrains, nuisant ainsi à l'objectif d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes.

Sur le plan économique, ce programme constitue un levier potentiel de relance de la demande intérieure et de soutien au secteur de la construction.

Néanmoins, son impact réel dépendra de son ampleur et de sa capacité à cibler efficacement les populations concernées.

✚ D'après **les professionnels de l'immobilier à usage professionnel**, l'immobilier à usage professionnel devrait connaître une reprise dès le troisième trimestre et finir l'année sur une note positive. Les professionnels s'accordent à dire que le repli observé le premier semestre n'est dû qu'à un retard de décision, lequel devrait être rattrapé d'ici la fin de l'année. Ce secteur essentiel a été gravement impacté par la pandémie de Covid-19. Cependant, au moment où une reprise était attendue, celle-ci a été freinée par la hausse des coûts des intrants.

Le dynamisme devrait ainsi se répercuter sur le bilan du second semestre 2024 pour rattraper le retard observé au premier semestre. Le fait est qu'en termes de prévisions, les professionnels du secteur restent optimistes, d'une part, les décisions qui vont se concrétiser, et, d'autre part, la reprise attendue vu que le taux directeur a été revu à la baisse, ce qui devrait stimuler davantage le tissu économique et entrepreneurial.

Les professionnels s'attendent à une stabilisation des prix jusqu'en 2025, bien que certains estiment qu'un futur dynamisme pourrait entraîner une hausse des prix. Le marché locatif reste dominant, particulièrement avec la

tendance à réduire la superficie des bureaux, un phénomène accentué par le télétravail. Enfin, des zones émergentes comme Casa-Anfa à Casablanca connaissent une forte demande.

les professionnels de l'immobilier à usage professionnel affirment que le nombre de transactions ne reflète pas le dynamisme du marché, surtout que le locatif prédomine. Avec la cherté des intrants, le coût de revient a fortement grimpé, ce qui a freiné l'activité. De plus que depuis le lancement des OPCI, la tendance est le recours au locatif, lequel reste en forte évolution surtout que les prix sont actuellement à la baisse. Le bon côté des choses est que nous assistons à une professionnalisation des promoteurs depuis la récente crise. L'autre comportement observé reste relatif au choix de l'installation dans des zones émergentes.

À titre d'exemple, à Casablanca, la zone Casa-Anfa connaît une forte demande de par les standards proposés, ce qui engendre une suroffre au niveau des quartiers historiques, lesquels devraient s'adapter aux nouveaux standards, selon les professionnels.

✚ Du côté **des banques**, une analyse de l'économie marocaine a été réalisée par la Société Générale qui s'est essayée à l'exercice de mesurer l'impact des aides sociale et au logement sur le pouvoir d'achat.

Selon l'analyse de cette banque, l'entrée en vigueur des allocations familiales, prévue cette année, sous forme d'aides directes aux ménages, assorties d'un bouclier social garantissant un minimum de 500 dirhams par mois et par ménage, devrait permettre de compenser en grande partie la perte de pouvoir d'achat, malgré le début de la décompensation, les répercussions fiscales et l'inflation. Concernant le secteur de l'habitat, l'analyse stipule que l'instauration de l'aide directe au logement social et au moyen standing devrait apporter un soulagement aux populations ciblées et leur procurer un gain significatif de pouvoir d'achat.

✚ **D'autres professionnels** spécialistes dans le secteur de l'immobilier, estiment que le marché reste "en quête d'équilibre" malgré un rebond partiel. Le premier semestre 2024 est resté contrasté, avec des hausses et des baisses en termes de transactions et de prix des actifs immobiliers, tirée par l'immobilier de seconde main, plus résilient face à la cherté des matériaux. En effet, la baisse globale de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) de 0,4% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, qui inclut le résidentiel, le foncier et le professionnel, reflète la flexibilité et l'adaptabilité du marché immobilier de seconde main. Ce segment de marché est plus résilient et moins affecté par la hausse des coûts des matériaux de construction et la cherté des terrains, ce qui permet aux acheteurs d'acheter des biens à des prix plus accessibles.

En revanche, selon ces experts, l'immobilier professionnel bénéficie d'une demande croissante, soutenue par les perspectives économiques favorables, notamment en raison des préparatifs pour la Coupe du Monde 2030, qui entraîne un besoin accru de la mise à jour des infrastructures du pays et l'ouverture de nouveaux chantiers et marchés publics.

L'un des experts se réjouit de l'initiative du lancement d'un nouveau programme d'aide directe au logement, qu'il qualifie d'historique. Et que dans l'Histoire du BTP marocain jamais une aide de cette consistance n'avait été allouée. Il espère que ce programme aura un effet positif sur la demande nationale, mais aussi sur la capacité du secteur privé à assurer la production dans des conditions de rentabilité. Il expose 3 obstacles majeurs qui peuvent influencer le secteur (les 3 F) à savoir : Le Foncier, Le Financement et la Fiscalité.

✚ In fine, les professionnels du secteur de l'immobilier au Maroc expriment des préoccupations concernant plusieurs aspects du marché :

- **Accessibilité Financière** : La hausse des prix combinée à des conditions de financement plus strictes rend l'accès à la propriété difficile pour une large partie des ménages. Les taux d'intérêt bancaires ont atteint 5,30% pour les crédits immobiliers au deuxième trimestre de l'année 2024, et les banques ne financent plus à 100%, compliquant davantage l'acquisition pour les ménages à revenu moyen.
- **Fiscalité et Réglementation** : Il est souligné que la fiscalité actuelle, notamment les frais d'enregistrement, nécessite une révision pour relancer le secteur. De plus, la profession d'agent immobilier manque de réglementation, ce qui entrave un encadrement efficace du marché. Un projet de loi proposé depuis 2014 est toujours en attente, mettant en évidence la nécessité d'un cadre légal pour les agents immobiliers.
- **Qualité des Constructions** : La confiance des consommateurs dans la qualité des constructions est un enjeu majeur. Les professionnels estiment qu'il est essentiel de garantir la qualité des biens construits pour renforcer la demande et assurer la satisfaction des acquéreurs.

Ils appellent à une action concertée entre les acteurs du secteur et les autorités publiques pour améliorer l'accessibilité financière, réviser la fiscalité, réglementer la profession d'agent immobilier et assurer la qualité des constructions. Ces mesures sont jugées essentielles pour revitaliser le marché immobilier et répondre aux attentes des ménages marocains.

## IX. FOCUS DU SEMESTRE : VILLES INTELLIGENTES AU MAROC

Le Maroc figure parmi les pays les plus avancés dans le développement des Smart Cities. Plusieurs projets sont en cours de développement dans plusieurs villes dans un objectif de profit des technologies de l'information pour répondre aux besoins des citoyens de manière efficace et responsable. Ces projets sont fondés sur la mobilité intelligente, l'environnement intelligent, des logements intelligents et des habitants intelligents etc.

### Casablanca : Pionnière des Villes Intelligentes

Le Maroc a commencé à explorer le concept de villes intelligentes depuis 2015, avec Casablanca en tant que pionnière. La métropole économique du Maroc, a été à l'avant-garde de cette transformation. La ville a mis en œuvre plusieurs projets innovants, notamment dans les domaines de la mobilité intelligente et de la gestion environnementale. Des initiatives telles que l'intermodalité entre tramways et bus, la construction de parkings-relais, et l'utilisation de technologies de géolocalisation pour les services de taxi illustrent cet engagement. Casablanca accueille également un événement annuel dédié aux Smart Cities.

### Rabat : Modernisation et Préservation du Patrimoine

Rabat, la capitale administrative, a également embrassé le concept de ville intelligente. La ville a investi dans des infrastructures numériques, notamment des systèmes de vidéosurveillance pour renforcer la sécurité publique, et des plateformes en ligne pour faciliter l'accès aux services municipaux. Rabat est la seule ville marocaine citée dans le classement mondial des villes intelligentes de Smart city index report 2023 publié par l'International Institute for Management Development (IMD) de Lausanne (Suisse).

### Berkane : Innovation au Service de l'Environnement

La ville de Berkane s'est distinguée sur la scène internationale grâce à son projet "E-Moulouya", qui utilise l'Intelligence Artificielle des Objets (AIoT) pour surveiller l'embouchure de la Moulouya et préserver la biodiversité locale. Ce projet a valu à Berkane des distinctions prestigieuses, notamment au Seoul Smart City Prize et à l'IEEE Smart Cities Contest.

### Zenata : Une Ville Verte en Construction

Au nord-est de Casablanca, la ville de Zenata est en cours de développement en tant que modèle de ville intelligente et durable. Prévue pour accueillir 300 000 habitants d'ici 2030, Zenata intègre des énergies renouvelables, des espaces dédiés aux startups, et des industries non polluantes, reflétant une approche intégrée du développement urbain.

### Exemples de technologies déployées dans le cadre des villes intelligentes :

Dans les villes intelligentes marocaines, plusieurs technologies sont déployées pour améliorer la gestion urbaine, la durabilité et la qualité de vie. Parmi elles :

- **Internet des Objets (IoT)** : pour la surveillance des infrastructures, gestion de l'éclairage public, des déchets, et de la consommation d'énergie.
- **Big Data et Analytics** : pour analyser les données collectées et optimiser les services urbains.
- **Systèmes de gestion de la mobilité** : tels que la gestion intelligente du trafic, les transports en commun connectés, et les applications de covoiturage.
- **Énergies renouvelables** : intégration solaire et éolienne pour réduire l'impact environnemental.
- **Applications mobiles et plateformes digitales** : pour la fourniture de services en ligne.
- **Sécurité et surveillance** : caméras connectées, systèmes de vidéosurveillance et de gestion de la sécurité publique.

### Défis des villes intelligentes au Maroc :

- **Infrastructure limitée** : Manque d'infrastructures technologiques robustes pour supporter les services intelligents.
- **Investissement insuffisant** : Faible financement pour la mise en œuvre de projets innovants et technologiquement avancés.
- **Gouvernance et gestion** : Difficultés dans la coordination entre les acteurs publics et privés, ainsi qu'une gestion efficace des données.
- **Inégalités sociales** : Risques de creuser le fossé numérique entre les quartiers riches et pauvres.
- **Formation et compétences** : Besoin accru de compétences spécialisées dans la technologie et la gestion des villes intelligentes.
- **Sécurité des données** : Problèmes liés à la protection de la vie privée et à la cybersécurité.
- **Adoption par la population** : Résistance ou manque d'appropriation des nouvelles technologies par les citoyens.

### Conclusion

Malgré ces avancées, le Maroc fait face à plusieurs défis dans la mise en œuvre des villes intelligentes. La nécessité de moderniser les infrastructures existantes, d'assurer une connectivité Internet fiable, et de garantir la sécurité des données collectées. Pour concrétiser pleinement cette vision, il est essentiel de surmonter les défis technologiques et infrastructurels, tout en favorisant une collaboration étroite entre les secteurs public et privé.

## X. EVENEMENTS MARQUANTS

### Mardi 25 juin 2024 : Atelier « E-Instruction Interne » aux Agences Urbaines à partir de la plateforme 'www.taamir.gov.ma'

Dans le cadre de l'étude E-Urbanisme relative à la dématérialisation des services rendus par les Agences Urbaines à partir du Géoportail National des Documents d'Urbanisme 'www.taamir.gov.ma', le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a organisé un atelier d'échange et de partage avec les 29 Agences Urbaines portant sur la «E-Instruction Interne», un nouveau service dématérialisé permettant d'uniformiser et de professionnaliser l'acte d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

lors des travaux de cet atelier, Monsieur le Secrétaire Général du Ministère a souligné que cette action vient s'inscrire dans le cadre du programme de rencontres organisées conjointement entre la Direction de l'Urbanisme et la Fédération Majjal des agences urbaines, et d'ajouter qu'à travers ce projet stratégique, le Ministère poursuit ses efforts en vue de simplifier et d'accélérer le processus d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et d'améliorer la qualité des services offerts par les Agences Urbaines.



### Jeudi 13 juin 2024 : Organisation d'un atelier de sensibilisation sur le Programme de l'Aide Directe de l'Etat pour le Soutien au Logement « Daam Sakane »

Dans le cadre du déploiement du programme Royal de l'Aide Directe de l'Etat pour le Soutien au Logement « Daam Sakane », un atelier de sensibilisation a été organisé au profit des représentants régionaux et provinciaux du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, sous la présidence de Monsieur le Secrétaire Général du Ministère, et la participation des représentants de la Caisse Nationale de Retraites et d'Assurances CNRA gérée par la Caisse de Dépôt et de Gestion CDG.



Lancé en janvier 2024, le nouveau programme d'aide directe « Daam Sakane » qui traduit les hautes directives de Sa Majesté le Roi Mohammed VI et qui s'étale sur la période 2024-2028, s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins des classes sociales à faibles et moyens revenus désirant accéder à la propriété immobilière à travers le renforcement de leur pouvoir d'achat, témoignant ainsi de l'engagement du Ministère dans la promotion d'un logement décent pour les citoyens marocains résidant au Maroc et à l'étranger.

Pour rappel, ce programme de grande envergure est marqué par la mise en œuvre de la plateforme numérique www.daamsakane.ma, gérée par la CNRA, et ouvre de nouvelles perspectives en matière d'innovation et de simplification des procédures administratives.

La journée de sensibilisation avait pour objet d'outiller les représentants des Directions Régionales et Provinciales de l'Habitat et de la Politique de la Ville afin de mieux accompagner les citoyens pour le dépôt et le suivi de leurs demandes d'aide sur la plateforme numérique, en vue de leur garantir une expérience 100% digitale, transparente et positive tout au long du processus.

### Mardi 4 juin 2024 : Revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée du Maroc

Le Ministère l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en collaboration avec l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE), ont organisé une table ronde le mardi 04 juin 2024 au siège ministériel portant sur la revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée du Maroc.

Cet événement a marqué une étape significative dans la finalisation de la revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée (PUNR), dans le cadre de la mise en œuvre du deuxième Programme-Pays conclu entre le gouvernement marocain et l'OCDE.



### Vendredi 31 mai 2024 : Prix "Leadership" au GITEX AFRICA MOROCCO 2024

Le Ministère l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a été couronné de deux prix prestigieux lors de la cérémonie de remise du prix "Leadership" pour l'excellence numérique, organisé par le ministère de la Transformation numérique et de la Réforme de l'administration en marge de la deuxième

édition du salon GITEX Afrique Maroc, qui s'est tenu sous le patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'assiste, du 29 au 31 mai 2024 à Marrakech. Le ministère a reçu le prix de l'excellence dans la catégorie "services numériques" en reconnaissance de ses efforts exceptionnels et de ses initiatives innovantes dans la numérisation du processus d'octroi de soutien au logement dans le cadre du projet royal dédié au soutien direct au logement. De plus, le ministère a également été récompensé par le prix d'encouragement dans la catégorie "données ouvertes", visant l'ouverture organisée des données publiques du ministère, grâce à des mises à jour régulières de la plateforme [opendata.gov.ma](http://opendata.gov.ma) et du site du ministère avec un ensemble de données.



**Mardi 14 mai 2024 : La Revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée du Maroc dévoilée au siège de l'OCDE à Paris : une feuille de route pour un développement inclusif et durable**

Dans le cadre de la tenue de la 35ème session du Groupe de travail sur les politiques urbaines (WPURB), une délégation marocaine a pris part aux travaux du Comité des politiques de développement régional (RDPC) au siège de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) à Paris, présidée par Monsieur le Secrétaire Général du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Lors de cet événement, « la Revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée » du Royaume du Maroc a été dévoilée par les équipes de l'OCDE en présence des représentants des 33 pays membres de l'OCDE, ainsi que des 12 pays non-membres adhérant audit Comité en tant que membres associés pour soumettre leurs commentaires et partager leurs expériences dans la mise en œuvre des Principes de la Politique Urbaine développés au sein de leurs pays respectifs.

La Revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée du Maroc représente une pierre angulaire dans les efforts continus du pays pour moderniser et améliorer ses politiques urbaines. En tant que document stratégique, elle offre une analyse approfondie des défis urbains contemporains auxquels le Maroc est confronté, tout en proposant des recommandations concrètes pour promouvoir un développement urbain inclusif, résilient et harmonieux.

S'exprimant lors de la cérémonie, M. le Secrétaire Général, a souligné l'engagement ferme du Maroc envers une urbanisation durable et équitable, à la lumière des initiatives stratégiques mises en œuvre pour promouvoir une croissance urbaine équilibrée et respectueuse de l'environnement. Il a également rappelé que le recours à l'expertise de l'OCDE pour l'élaboration de la Revue, a pour principaux objectifs de dessiner une feuille de route permettant d'atteindre cinq objectifs majeurs :

Propulser le Royaume dans le tiers supérieur des différents classements mondiaux des Nations d'ici 2035, tel qu'énoncé par le Nouveau Modèle de Développement ;

Mettre en place les outils et mécanismes adéquats pour atteindre les objectifs de la Nouvelle Charte ;

Hisser le Maroc au rang de pays hôte d'événements d'envergure mondiale catalyseurs de changements, tels que la Coupe d'Afrique des Nations en 2025 et la Coupe du Monde en 2030 ;

Implémenter les Agendas et engagements du Royaume à l'international ;

Accéder aux standard OCDE en termes de développement urbain.

De son côté, Mme la Présidente du Groupe de travail de l'OCDE, a salué les efforts du Maroc pour intégrer les principes de développement urbain durable dans ses politiques nationales, soulignant l'importance de la coopération internationale pour relever les défis urbains mondiaux.



La Revue de la Politique Urbaine Nationale Rénovée du Maroc représente un jalon significatif dans le parcours du pays vers un développement urbain résilient qui aspire à promouvoir la durabilité, la résilience, l'inclusion territoriale et sociale, d'améliorer la compétitivité de notre pays et le bien-être de ses habitants.

### **Mardi 2 avril 2024 : Commission Centrale de Suivi du Plan de Relance de la Ville de Tamesna**

Madame la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a présidé, au siège du ministère, le mardi 2 avril 2024, une réunion de la commission centrale de suivi du plan de relance de la ville de Tamesna (signé en 2013). Était présent, Monsieur le Wali de la région de Rabat-Salé-Kénitra, le Secrétaire Général du Secteur, le président du groupe Al Omrane, et les représentants des secteurs gouvernementaux concernés.

Au cours de cette réunion, une présentation détaillée et complète des projets réalisés dans cette ville ainsi que des avancées des travaux du programme du plan de relance a été faite, ainsi que des propositions pratiques pour donner un nouvel élan à cette nouvelle ville.

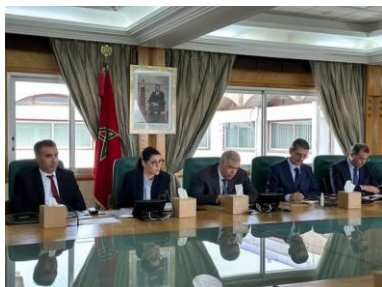


À cet égard, Madame la ministre a présenté les grandes lignes à programmer et à activer pour réaliser ce projet royal, qui est un pôle urbain à accompagner pour atteindre l'équilibre spatial et augmenter son attractivité. Cela passera par l'amélioration de la situation de certains axes vitaux ayant un rôle important dans la réalisation d'une vie digne et la fourniture de services essentiels aux habitants. Dans ce cadre, Madame la ministre a souligné la nécessité de mobiliser tous les intervenants pour garantir et atteindre les objectifs visés par ce projet.

### Mardi 19 mars 2024 : Avancement du programme 2024-2028 pour éradiquer les bidonvilles

Madame la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a tenu le 19 mars 2024, au siège du ministère de l'Intérieur, aux côtés de Monsieur le ministre de l'Intérieur, une réunion ministérielle pour suivre le programme de lutte contre l'habitat précaire dans la région de Casablanca-Settat, en présence de Monsieur le Wali de la région et des préfets de Casablanca.

Cette réunion a été l'occasion de faire le point sur l'avancement du programme quinquennal 2024-2028 pour mettre fin aux bidonvilles en transférant leurs



habitants vers un logement décent, conformément aux hautes directives royales de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'assiste, dans le cadre d'accords de partenariat avec des promoteurs immobiliers privés.

### Vendredi 15 mars 2024 : Comité interministériel chargé du programme du séisme de l'Al-Haouz

Madame la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a participé à la neuvième réunion du Comité interministériel chargé du programme de reconstruction et de réhabilitation générale des régions touchées par le séisme de l'Al-Haouz, où l'avancement du programme a été suivi,

conformément aux instructions de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste. Lors de cette réunion, les bâtiments endommagés ont été abordés, et les autorités locales ainsi que les comités concernés poursuivent leurs efforts pour permettre à la population touchée de bénéficier d'un accompagnement précis, avec l'émission de 42.047 permis concernant les travaux de reconstruction ou d'aide.

Le comité a également souligné lors de la réunion que 8.694 bâtiments endommagés sont en cours de reconstruction et de réhabilitation, mettant en avant les progrès réalisés dans les interventions sur le terrain concernant l'enlèvement des débris, où des interventions ont été réalisées par les engins dédiés à cet effet au niveau de 15.232 habitations. Dans le même contexte, après avoir constaté l'achèvement des études nécessaires, les travaux de restauration de plusieurs sites historiques et archéologiques qui ont été endommagés par le séisme vont commencer,

notamment le mausolée des Saadiens, Ksar El Badi, Ksar El Bahia, la Kasbah d'Aït Ben Haddou et Ksar Taourirt.



### 05 et 06 mars 2024 : 19ème réunion de l'Initiative de l'OCDE sur la gouvernance de l'eau (WGI).

Au Musée "Mohammed VI pour la civilisation de l'eau au Maroc" à Marrakech, s'est tenue la 19ème réunion de l'Initiative de l'OCDE sur la gouvernance de l'eau (WGI) du 05 au 06 mars 2024.

Cette rencontre de haut niveau a été organisée en partenariat avec le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, le Ministère de l'Équipement et de l'Eau, l'Organisation de la Coopération et Développement Economiques (OCDE) et l'Initiative de l'OCDE sur la gouvernance de l'eau (WGI) avec le soutien de CGLU-Afrique.



M. le Secrétaire Général du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a représenté Madame la Ministre aux travaux de ladite réunion.

Cette réunion a été l'occasion d'informer les délégués et l'ensemble des participants, de la contribution de la WGI aux agendas mondiaux et au 10ème Forum mondial de l'eau, de partager les retours d'expérience sur la gouvernance de l'eau en période de gestion des catastrophes et de présenter

le rapport de synthèse de l'OCDE intitulé "L'économie bleue dans les villes et les régions".

### **Vendredi 23 février 2024 : Marrakech capitale de la culture pour l'année 2024**

Madame la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a reçu le 23 février 2024, Dr. Salem Ben Mohammed Al-Malak, Directeur Général de l'Organisation Islamique pour l'Education, les Sciences et la Culture (ISESCO), lors de la célébration de Marrakech en tant que capitale de la culture dans le monde islamique pour l'année 2024, sous le patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI que Dieu l'assiste. Lors de cette rencontre, un certain nombre de questions et de dossiers d'intérêt commun ont été discutés, notamment la coopération bilatérale entre le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et l'Organisation Internationale.



### **Mercredi 07 février 2024 : « Diagnostic Stratégique Territorial » de la Stratégie Nationale des Villes Intermédiaires**

Le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a organisé sous la présidence de Monsieur le Secrétaire Général du Ministère, le comité de pilotage de la phase I « Diagnostic Stratégique Territorial » de la Stratégie Nationale des Villes Intermédiaires.



Ce comité de pilotage avait pour objectif de discuter les résultats du diagnostic territorial stratégique des villes intermédiaires et d'arrêter les catégories de villes intermédiaires.

### **Samedi 03 février 2024 : Atelier de réflexion relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires**

Dans le cadre de l'unification des efforts visant à vulgariser les bonnes pratiques entre les Agences Urbaines en matière d'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires, un atelier de réflexion sous la présidence du Monsieur le Secrétaire Général du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, s'est tenu en présence des Directeurs des Agences Urbaines et les responsables chargés de la gestion urbaine, pour le partage des expériences réussies et aussi afin d'unifier les visions à propos du décret relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires publié le 8 Mai 2023.



## XI. MARCHÉ IMMOBILIER À L'INTERNATIONAL

### FRANCE

#### *Un marché en reprise après une année difficile*

Après une année 2023 marquée par un fort repli, le marché immobilier français est en phase de reprise et semble reprendre des couleurs au premier semestre 2024.

Malgré des frémissements au premier trimestre, le marché reste dynamique et connaît des évolutions significatives. Bien que tous les signaux ne soient pas encore au vert, certains sont sortis de la zone rouge.

#### *Une crise persistante dans la construction neuve*

Cependant, l'activité du secteur demeure morose en raison de la grave crise que traverse la construction neuve. Les coûts de construction ont sensiblement augmenté en raison du renchérissement des matériaux et du renforcement des normes environnementales.

Entre juillet 2023 et juin 2024, le nombre de logements autorisés à la construction a chuté de 15,3 % par rapport aux 12 mois précédents. De plus, le nombre de chantiers commencés continue de plonger, avec 272 800 mises en chantier entre juillet 2023 et juin 2024, soit une baisse de 21,8 %, un niveau historiquement bas.

#### *Un retour progressif des acquéreurs*

Bien que le semestre soit marqué par un faible niveau de transactions, celles-ci repartent doucement à la hausse. Les acquéreurs reviennent sur le marché, réactivant des projets mis en pause en 2023, dans un contexte de baisse des taux d'intérêt et de recul des prix.

Après une baisse de 20 % en 2023, le volume des ventes continue de diminuer, mais à un rythme plus modéré en 2024, avec un recul de 12 % sur un an. Le nombre total de transactions ne devrait pas dépasser 800 000 d'ici la fin du mois d'août, signe d'un marché qui commence doucement à se rééquilibrer après le choc de 2022-2023.

#### *Stabilisation des intentions d'achat*

Le nombre de ménages souhaitant acheter un logement cesse enfin de diminuer, et les intentions d'achat se stabilisent entre 7 % et 8 % depuis mi-2023. Cette tendance est également favorisée par la baisse du taux d'intérêt immobilier moyen, qui est passé de 4,24 % en janvier 2024 à 3,73 % fin juin.

Cependant, la production de crédits immobiliers continue de diminuer mois après mois, ce qui signifie que le marché tourne encore plus au ralenti ces derniers mois qu'il ne le faisait il y a un an.

#### *Une offre en hausse et des délais de vente prolongés*

L'offre a augmenté de 22 % en un an, ce qui a allongé les délais de vente de 8 jours en moyenne à l'échelle nationale, rendant plus difficile l'écoulement du stock de biens disponibles.

#### *Une baisse des prix avec des disparités régionales*

Les prix de l'immobilier ont connu une baisse au cours du premier semestre 2024, avec cependant des disparités selon les régions :

- ◆ Dans l'ancien, les prix ont reculé de 5,2 % sur un an, avec une baisse de 5,5 % pour les appartements et de 4,9 % pour les maisons.
- ◆ Dans le neuf, la baisse est plus modérée, de 1,2 % sur un an.

#### *Un marché locatif sous tension*

Par ailleurs, le marché locatif n'a pas été épargné par la crise immobilière. Les difficultés d'accès à la propriété poussent de nombreux ménages à prolonger la durée de leur bail, ce qui aggrave la pénurie de logements disponibles à la location.

*Principaux indicateurs du marché immobilier français au premier semestre 2024*

- ◆ Baisse du nombre de transactions de 22,6 % sur un an à fin mai 2024.
- ◆ Repli des ventes de logements anciens de 24 % par rapport au premier semestre 2023.
- ◆ Diminution du nombre de permis de construire (-15,3 %) et des mises en chantier (-21,8 %) sur un an en 2024.
- ◆ Chute des prix immobiliers de 7 % à 8 % sur un an.
- ◆ Aggravation de la pénurie de logements locatifs, les ménages restant locataires plus longtemps.
- ◆ Baisse progressive de la production de crédits immobiliers mois après mois.
- ◆ Stabilisation des intentions d'achat, entre 7 % et 8 % depuis mi-2023.
- ◆ Allongement des délais de vente dans les 50 plus grandes villes françaises.
- ◆ Blocage de la relance du marché immobilier, en raison des incertitudes politiques et économiques en France.
- ◆ Repli des prix de l'immobilier en France de 2,1 % sur un an au 1er juin 2024, avec une baisse de 8 % pour les appartements et de 8,4 % pour les maisons entre février-avril 2023 et février-avril 2024.
- ◆ Hausse de l'offre de biens à vendre (+12 % par rapport à juin 2023).
- ◆ Baisse du taux moyen d'emprunt en juin 2024 (3,80 % sur 20 ans, contre 4,35 % en décembre 2023).
- ◆ Léger regain d'intérêt des investisseurs, dont la part des achats est passée de 9,46 % à 10,55 %.
- ◆ Diminution de la part des achats dans le neuf, passant de 8 % à 6 %, tandis que la construction individuelle chute de 7 % à 4 %.





## ETATS-UNIS

Victime d'un resserrement sévère de la politique monétaire de la banque centrale américaine, mis en place pour contenir l'envolée de l'inflation, le marché immobilier américain a connu, au cours du premier semestre 2024, d'importantes turbulences. Il évolue dans un contexte économique complexe, marqué par une hausse des taux hypothécaires, une offre limitée et une pression sur les prix.

Cependant, le pouvoir d'achat relativement stable des acheteurs et le dynamisme d'autres secteurs financiers ont permis au marché d'échapper à une crise systémique. Il est sorti de son marasme, bien que les indicateurs restent en retrait.

Le taux moyen des hypothèques à taux fixe sur 30 ans, bien qu'en baisse par rapport à son niveau record de 7,22 % atteint début mai, est resté élevé en juin, impactant ainsi les ventes et le stock de logements neufs.

En effet, l'investissement résidentiel, qui englobe la construction et la vente de logements, s'est contracté au deuxième trimestre, entre avril et juin.

Les ventes de maisons individuelles neuves ont atteint leur plus bas niveau fin juin, enregistrant un recul de 0,6 %. Rien qu'en mai, elles avaient chuté de 11,3 %. En glissement annuel, elles ont diminué de 7,4 % à fin juin, maintenant le volume des transactions à un niveau historiquement bas.

Au-delà du durcissement des conditions financières, la hausse des prix de l'immobilier a également pesé sur les ventes de logements.

### *Un marché toujours sous pression*

La hausse des taux hypothécaires, combinée à celle des matériaux de construction, dont les prix n'ont cessé d'augmenter depuis la pandémie, a créé un climat de contraction économique et accentué la montée des prix, rendant l'accession à la propriété difficile et le marché immobilier moins abordable.

Le stock de logements neufs a légèrement augmenté en juin, passant de 472 000 unités en mai à 475 000.

Selon l'indice des prix immobiliers S&P CoreLogic Case-Shiller, les prix des maisons ont augmenté de 5,7 % en glissement annuel en juin, soit la plus faible progression sur un an.

Le prix médian des logements neufs, quant à lui, a enregistré une baisse de 0,1 % en juin par rapport à l'année précédente.

### *Une offre insuffisante pour répondre à la demande*

Bien que les mises en chantier aient augmenté en juin, la construction de nouveaux logements reste insuffisante pour répondre aux besoins croissants. L'offre de logements disponibles demeure extrêmement limitée, en particulier sur le marché des résidences existantes, alors que la demande ne cesse d'augmenter.

### *Rebond du marché immobilier de luxe*

À contre-courant du reste du secteur, le marché immobilier de luxe semble en pleine reprise.

La hausse des prix et des taux d'intérêt n'a pas freiné les acheteurs fortunés. Beaucoup d'entre eux préfèrent payer comptant, sans se soucier des taux d'intérêt, étant habitués à des conditions de financement plus strictes.

En mai, les ventes de maisons individuelles de luxe ont plus que doublé par rapport au début de l'année et ont progressé de 4,5 % par rapport à mai 2023.

### *Un marché à surveiller de près*

En somme, le marché immobilier américain affiche des signaux préoccupants qui méritent une attention particulière. L'adoption d'une stratégie adaptée pourrait permettre une meilleure maîtrise du secteur afin de traverser cette période d'incertitude.

*Principaux indicateurs du marché immobilier américain au premier semestre 2024*

- ◆ Hausse des achats de biens immobiliers de 0,5 % au premier trimestre 2024 par rapport à l'année précédente, marquant la première hausse depuis mi-2022.
- ◆ Recul des ventes de logements neufs de 0,6 % en juin.
- ◆ Baisse du taux moyen de l'hypothèque à taux fixe sur 30 ans, après un pic à 6,77 %.
- ◆ Repli du prix médian des logements neufs de 0,1 % en juin sur un an.
- ◆ Rebond des mises en chantier de 3 % en juin et hausse des permis de construire de 3,4 % par rapport au mois précédent.
- ◆ Déséquilibre persistant sur le marché immobilier de luxe, où la demande excède largement l'offre.
- ◆ Baisse des ventes de logements neufs de 11,3 % en mai par rapport à avril et de 16,5 % sur un an.
- ◆ Augmentation du prix médian des maisons existantes de 5,8 % en mai par rapport à mai 2023.
- ◆ Hausse du stock des logements existants invendus de 6,7 % en juin.





## ROYAUME-UNI

Le marché immobilier britannique a poursuivi sa dynamique positive malgré les défis liés à la hausse des coûts d'emprunt et à l'incertitude politique et économique. Bien que la croissance rapide des années précédentes se soit atténuée, le secteur a maintenu une progression régulière, soutenue par une demande croissante et les anticipations d'une évolution des taux d'intérêt.

La croissance modérée des prix de l'immobilier témoigne de la résilience du marché, alors que l'activité continue de se redresser. Les prix ont augmenté de 0,2 % entre mai et juin, portant la croissance annuelle à 1,5 %, soit 3 % en dessous du pic historique enregistré à l'été 2022. Cette reprise mensuelle, après deux mois de recul des prix, indique que le marché demeure solide malgré le coût élevé des emprunts.

### *Des taux hypothécaires stables mais une baisse attendue*

Les taux d'intérêt hypothécaires sont restés relativement stables au cours des dernières semaines du semestre. Cette stabilité a quelque peu rassuré les acheteurs, bien qu'une baisse des taux soit anticipée à partir d'août. Cette prévision s'explique par le ralentissement de l'inflation à 2 %, ce qui pourrait entraîner une diminution du taux directeur, selon les économistes.

Une telle évolution stimulerait la demande, en rendant les prêts hypothécaires plus abordables et en dynamisant le marché immobilier.

### *Offre et demande : un marché toujours en tension*

L'offre de logements a progressé avec le retour des vendeurs sur le marché, tandis que la demande est restée stable.

Les ventes convenues, bien qu'en recul d'un mois à l'autre dans toutes les régions, sont restées supérieures de 8 % à celles enregistrées il y a un an. Par ailleurs, le stock global de maisons à vendre a continué de croître, même si son rythme d'augmentation s'est ralenti par rapport aux mois précédents. Actuellement, on recense près de 20 % de logements en plus par rapport à l'année dernière.

### *Un marché locatif sous forte pression*

Le marché locatif britannique demeure sous tension, la demande surpassant largement l'offre dans de nombreuses régions, notamment dans les grandes agglomérations.

Cette pénurie persistante a entraîné une hausse des loyers, qui ont augmenté de 6,6 % en avril sur un an, en légère baisse par rapport aux 6,7 % enregistrés en mars.

Face à cette situation, le gouvernement britannique a annoncé le lancement d'un plan radical destiné à lutter contre la crise du logement qui sévit dans le pays.

### *L'innovation technologique : un moteur pour le marché*

L'avenir du marché immobilier britannique est également façonné par la technologie, qui joue un rôle transformateur dans le secteur.

Les innovations en PropTech favorisent l'efficacité, la transparence et la durabilité du marché. Sur le segment résidentiel, les technologies de maison intelligente sont devenues un atout majeur dans la vente des biens, en particulier dans le secteur du luxe.

### *Un optimisme prudent pour l'avenir*

Le marché immobilier britannique évolue vers un optimisme mesuré.

Les prix affichent des signes de croissance, tandis que les disparités régionales offrent des opportunités tant aux acheteurs qu'aux vendeurs.

L'éventualité d'une baisse du taux directeur d'ici la fin de l'année pourrait être un facteur clé de l'évolution du marché, en favorisant un rebond de l'activité.

*Principaux indicateurs du marché immobilier britannique au premier semestre 2024 :*

- ◆ Hausse des nouvelles ventes convenues de 8 % par rapport à l'année précédente.
- ◆ Stabilité du marché immobilier, avec une augmentation progressive des prix de 1,5 % en juin sur un an.
- ◆ Croissance du stock global de maisons à vendre de 20 % sur un an.
- ◆ Baisse du nombre total de transactions de 15 % par rapport aux niveaux de 2019.
- ◆ Hausse du prix moyen de l'immobilier de 0,6 % en glissement annuel en juin.
- ◆ Lancement d'un plan de construction de logements pour lutter contre la pénurie de logements.
- ◆ Hausse des taux d'emprunt immobilier à 5,25 %, plongeant 320 000 Britanniques dans la pauvreté.
- ◆ Forte crise du logement, qu'aucun parti politique ne semble en mesure de résoudre.
- ◆ Aggravation de la crise à Londres, en raison des politiques de démolition et reconstruction des cités HLM menées par certaines municipalités.





## ESPAGNE

### *Une croissance soutenue malgré l'inflation*

Malgré les effets de l'inflation, le marché immobilier espagnol a affiché une croissance soutenue au premier semestre 2024, portée en partie par une confiance renouvelée dans le secteur et des améliorations en matière d'accessibilité.

Toutefois, certains défis persistent, notamment en ce qui concerne le coût élevé de la construction et l'offre limitée de logements. Néanmoins, la transition vers des logements plus durables et éco-énergétiques constitue une tendance positive qui pourrait façonner l'avenir du marché.

### *Évolution des prix de l'immobilier*

Au deuxième trimestre 2024, le prix moyen des logements neufs en Espagne a atteint 2 930 €/m<sup>2</sup> en juin, enregistrant une hausse annuelle de 4,3 %. Cependant, cette croissance continue de ralentir pour le sixième trimestre consécutif, reflétant un marché qui, bien qu'en expansion, s'adapte à une nouvelle normalité après une phase de forte croissance.

De son côté, le prix des logements anciens a progressé de 6,18 % au premier semestre 2024 par rapport à l'année précédente. Toutefois, bien que ces prix se rapprochent des niveaux du second semestre 2023, ils restent encore inférieurs au record historique du second semestre 2006.

Par ailleurs, le coût de construction a augmenté de 9,1 % au cours des douze derniers mois, atteignant 1 310 €/m<sup>2</sup>. Cette hausse témoigne des difficultés rencontrées par les promoteurs, qui évoluent dans un marché où la demande est forte mais l'offre limitée.

### *Accès au logement et tensions sur le marché locatif*

L'accès au logement demeure un défi majeur pour de nombreux Espagnols. Les contraintes ne concernent pas seulement l'achat de logements, mais également la location, ce qui a entraîné l'essor des alternatives de logement non conventionnelles. Parmi elles, on observe une montée en puissance des nouvelles formes de "Living", ainsi qu'une augmentation des locations temporaires.

Concernant les locations saisonnières, leur volume a progressé de 56 %, représentant 11 % du total des locations au premier trimestre 2024. Cette tendance a conduit le gouvernement à annoncer un décret royal modifiant l'article 3 de la Loi sur les baux urbains (LAU), imposant désormais une justification de causalité pour formaliser un contrat de location saisonnière. Cette mesure vise à freiner la hausse des locations temporaires, qui exerce une pression sur le marché locatif résidentiel et contribue à la hausse des prix.

L'offre de chambres en location a également fortement augmenté, avec une progression de 43 % au premier trimestre 2024. Quant aux prix des chambres en colocation, ils ont augmenté de 3 %, atteignant en moyenne 400 € par mois. Les grandes villes comme Madrid, Barcelone, Valence et Séville concentrent plus de 50 % de ces offres.

### *Principaux indicateurs du marché immobilier espagnol au premier semestre 2024 :*

- ◆ Hausse des ventes de logements neufs de 14 % par rapport à l'année précédente.
- ◆ Augmentation des ventes d'appartements de 26 % en glissement annuel et des ventes de maisons individuelles de 24 %.
- ◆ Progression des transactions immobilières résidentielles de 25,2 % en avril 2024 en glissement annuel.
- ◆ Hausse du prix moyen des logements neufs de 4,3 % en juin 2024 sur un an, et de 5,7 % au premier trimestre 2024.
- ◆ Bond du prix du terrain urbain de 13 % à la fin du premier trimestre 2024, comparé au dernier trimestre 2023. En variation trimestrielle, la valeur nationale a progressé de 8,3 %.
- ◆ Augmentation du prix moyen au mètre carré en location de 13 % en un an.
- ◆ Explosion des locations saisonnières (+56 %), représentant désormais 11 % du total des locations au premier trimestre 2024.
- ◆ Vente rapide de 13 % des logements mis sur le marché en moins d'une semaine au premier trimestre 2024.
- ◆ Baisse des investissements immobiliers de 15 % en Espagne au premier semestre 2024.
- ◆ Augmentation de l'hypothèque inversée en Espagne.
- ◆ Hausse des permis de construire de 14 % entre janvier et avril 2024 par rapport à la même période en 2023.



## CHINE

### *Un secteur en crise prolongée*

Autrefois considéré comme un moteur essentiel de la croissance économique du pays, le marché immobilier chinois reste très tendu. Il traverse, au cours du premier semestre de l'année, une période très complexe marquée par des fluctuations notables.

Depuis la crise survenue à la mi-2021, provoquée par l'effondrement de plusieurs promoteurs géants incapables de rembourser leurs dettes et par une chute sévère des ventes de logements, le secteur se retrouve aujourd'hui en difficulté, avec un moral au plus bas.

### *Facteurs aggravants de la crise*

Cette crise est accentuée par des conditions économiques mondiales défavorables, qui ont fortement impacté le secteur. Si l'immobilier représentait autrefois le quart du PIB du pays, l'économie chinoise tourne désormais au ralenti, ce qui accentue la crise sans précédent du secteur. Cette situation résulte d'une réduction de la demande étrangère et d'une augmentation des obstacles financiers.

### *Indicateurs immobiliers en forte baisse*

La chute se poursuit dans la majorité des indicateurs immobiliers : la demande a baissé, la valeur des logements a diminué et les groupes immobiliers se sont lourdement endettés, les empêchant d'achever la construction d'appartements déjà vendus.

- ◆ L'investissement immobilier en Chine a chuté de 10,1 % au cours du premier semestre 2024 par rapport à l'année précédente.
- ◆ Les ventes de biens immobiliers, mesurées en surface de plancher, se sont repliées de 19,0 % sur la même période.
- ◆ La demande en logements neufs et anciens est en recul. Les nouvelles mises en chantier, mesurées en surface de plancher, ont chuté de 23,7 % en glissement annuel, après une baisse de 24,2 % sur les cinq premiers mois.
- ◆ Les fonds levés par les promoteurs immobiliers chinois ont baissé de 22,6 % par rapport à l'année précédente.
- ◆ Quant aux prix de l'immobilier résidentiel, ils ont diminué de 3,9 % en un an.
- ◆ Les prix des logements anciens ont reculé de 0,4 % sur un mois et de 9 % sur un an dans les villes de premier rang.

### *Mesures gouvernementales pour relancer le marché*

Conscient de l'importance du marché immobilier pour l'économie du pays, le gouvernement a annoncé en mai 2024 un ensemble de mesures pour tenter de relancer le secteur :

- ◆ Un plan de 500 milliards de yuans pour permettre aux gouvernements locaux d'acheter certains appartements destinés à devenir des logements abordables et d'acquérir des terrains pour achever les projets en cours.
- ◆ Un assouplissement de l'accès aux emprunts avec une nouvelle baisse des taux d'intérêt.
- ◆ La promesse de finaliser les immeubles actuellement en construction afin de rétablir la confiance dans le marché immobilier.

Ces mesures suffiront-elles à redynamiser un secteur en grande difficulté ? L'évolution des prochains mois sera déterminante pour l'avenir de l'immobilier chinois.

### *Principaux indicateurs du secteur immobilier chinois au premier semestre 2024 :*

- ◆ Recul de l'activité dans le secteur immobilier et poursuite de la baisse des prix des logements.
- ◆ Chute des prix des nouveaux logements de 0,7 % dans les villes de premier rang et de 0,7 % à 0,8 % dans les villes de second et troisième rangs (-3,9 % en glissement annuel).
- ◆ Baisse des prix des logements anciens de 0,4 % sur un mois et 9 % sur un an dans les grandes villes.
- ◆ Chute de l'investissement immobilier de 10,1 % sur un an.
- ◆ Repli des ventes de biens immobiliers par surface de plancher de 19,0 % en janvier-juin.
- ◆ Baisse des nouvelles mises en chantier, mesurées en surface de plancher, de 23,7 % en glissement annuel, après -24,2 % sur les cinq premiers mois.
- ◆ Diminution des fonds levés par les promoteurs immobiliers de 22,6 % en un an (-24,3 % en janvier-mai).
- ◆ Réduction de l'encours des prêts hypothécaires (-1,8 % en glissement annuel au T4 2023 et -2 % au T1 2024).
- ◆ Mise en place de mesures "historiques" pour stabiliser le secteur, écouler les stocks et stimuler la demande des acheteurs, avec l'objectif de mener à bien les chantiers en cours.



## XII. IMMOBILIER EN BREF

Après une période de contreperformance dû essentiellement à des facteurs exogènes, le secteur de l'immobilier a montré des signes de performance favorable au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

A l'appui, l'évolution positive de ses indicateurs

En effet, les mises en chantier tous types confondus (logements, lots et unités de restructuration) ont enregistré un accroissement de 32,10% au 1<sup>er</sup> semestre 2024 pour atteindre 176.119 unités, soit le niveau le plus élevé pour la première moitié d'une année depuis 2019.

Le secteur des BTP a absorbé 10,8% de l'emploi total au Maroc au deuxième trimestre 2024. Il a créé 16.000 postes d'emploi en milieu rural.

Les achèvements tous types confondus (logements, lots et unités de restructuration), ont enregistré une hausse de 11,21%, portée essentiellement par l'augmentation des lots produits de 56,65% et la restructuration de 37,87%. La production de logements a légèrement augmenté par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

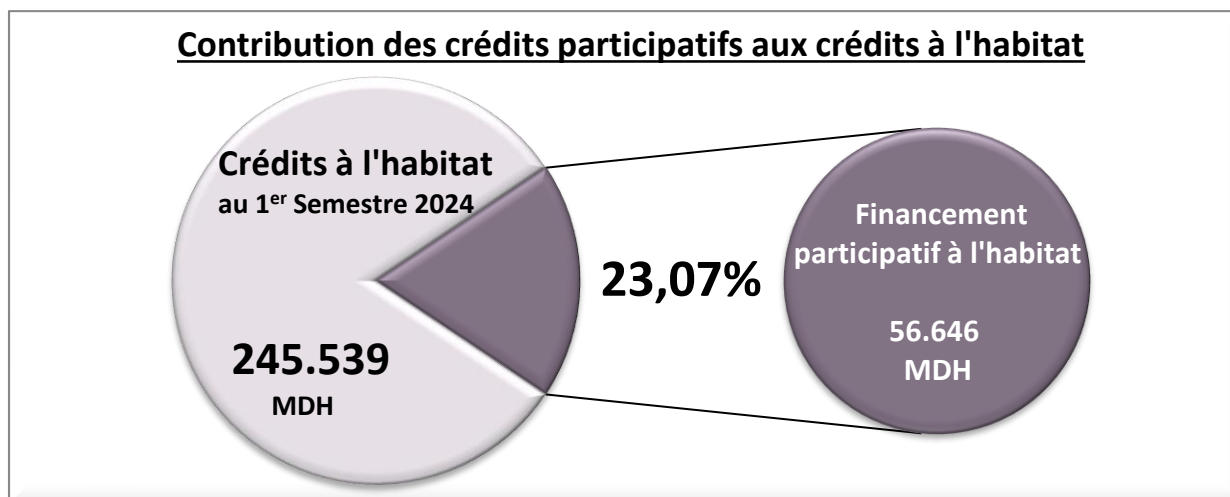
Les ventes de ciment ont enregistré une légère hausse de 1,12% au 1<sup>er</sup> semestre 2024 par rapport à la même période de 2023.

Au registre des crédits Damane Assakane, indicateur déterminant pour la bonne santé du secteur de l'habitat, le nombre de bénéficiaires de la garantie FOGARIM (destiné aux couches défavorisées) et celui des crédits FOGALOGÉ (destinés à la classe moyenne et aux MRE) ont enregistré une dynamique remarquable en progressant de 21,33% et 11,94% successivement au 1<sup>er</sup> semestre 2024 par rapport à la même période de 2023. De même pour les montants alloués qui ont progressé de 12,92% pour FOGARIM et 2,29% pour FOGALOGÉ.

Au volet des crédits immobiliers, ceux-ci ressortent en hausse de 1,23% à 307,964 MMDH à fin juin 2024. En revanche, les crédits aux promoteurs immobiliers ont progressé de 3,31%. Concernant le financement à l'habitat, l'encours du financement participatif à l'habitat a enregistré une augmentation de 13,5% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et celui de 2024 et absorbe 7,5% des crédits immobiliers. Il maintient un rythme haussier depuis son lancement. Pour les 6 dernières années, cet encours a progressé de 278% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et celui de 2024.

Par ailleurs, le taux de contribution du secteur de l'immobilier dans le concours à l'économie s'élevait à 23,12% en subissant une dépréciation de 2,45% par rapport à 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### CHIFFRE CLE



## **Supervision, révision et conception :**

### **Mme Bouchra LAHLALI**

Cheffe de la Division de la Veille et la Coordination

## **Rédaction :**

**Mme Bouchra  
LAHLALI**

Cheffe de la Division de la Veille et la Coordination

**Mme Naima BAHI**

Cheffe de Service de la Veille Immobilière

**Mme Mariem  
SIDQUI**

Cheffe de Service des Transactions Foncières et  
Réglementation

**Mme Kaoutar  
HATIM**

Chargée du Système de Suivi de la Production en  
Habitat

**M. Jorhoumi  
Mohamed**

Chargé des Systèmes de Suivi des prix des matériaux de  
construction, du loyer et du coût de la construction

**Mme Samira NACIRI  
KHALIL**

Service des Transactions Foncières et Réglementation

**Mme Fatima Zahra  
BEKKOUCHE**

Chargée des indicateurs sociaux de l'habitat



# NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

1<sup>er</sup> semestre 2024



Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat, Maroc

Direction des Systèmes d'Information et de l'Observation  
Division de la Veille et la Coordination

Pour tout complément de renseignements, contacter :  
veillecoordination@matnuhpn.gov.ma