

Royaume du Maroc



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

Habitat et Politique de la Ville

Secrétariat Général

Direction de la Promotion Immobilière

# EVOLUTION DES INDICATEURS

du Secteur de l'Immobilier

## Dix ans de dynamisme

2012-2021

Aout 2022

N° 2

Observatoire de l'Habitat





# EVOLUTION DES INDICATEURS

du Secteur de l'Immobilier

## Dix ans de dynamisme

2012-2021



# Sommaire

<b>P5</b>	<b>• INTRODUCTION</b>
<b>P7</b>	<b>• VALEUR AJOUTÉE</b>
<b>P8</b>	<b>• FORMATION BRUT DU CAPITAL FIXE</b>
<b>P9</b>	<b>• EMPLOI</b>
<b>P11</b>	<b>• INVESTISSEMENTS DIRECTS ETRANGERS À L'IMMOBILIER</b>
<b>P12</b>	<b>• CREDITS A L'IMMOBILIER</b>
<b>P14</b>	<b>• CRÉDITS DAMANE ASSAKANE</b>
<b>P15</b>	<b>• DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER</b>
<b>P16</b>	<b>• MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION</b>
<b>P26</b>	<b>• CONSOMMATION DE CIMENT</b>
<b>P27</b>	<b>• SYNTHÈSE</b>





## Introduction

La population urbaine a connu une croissance de 13,5% en l'espace d'une décennie, passant d'une population urbaine de 18 millions en 2004 à 20.432.439 personnes en 2014, avec un taux d'urbanisation de 60,3% contre 55,1% en 2004.

Quant à l'évolution future de la population, par milieu de résidence, elle se caractérise par un accroissement beaucoup plus rapide dans l'urbain que dans le rural, en raison surtout de l'urbanisation accrue (création de nouveaux centres urbains, extension des périmètres urbains des villes,..) et de la migration du rural vers l'urbain.

Ainsi, la population urbaine serait multipliée par 1,6 en passant de 20,4 millions à 32,1 millions de citoyens entre 2014 et 2050. Les taux d'accroissement annuels sont en baisse, ils varient de 1,9% à 0,6%. Ainsi, les villes marocaines abriteront, en 2050, 73,6% des habitants du pays au lieu de 60,3% en 2014.

Ce grand saut démographique générera des impacts et répercussions socio-spatiales diverses, ce qui augmentera l'acuité sur le défi urbain et notamment autour des villes.

Il est à noter que le secteur de l'immobilier, dans ses dynamiques conjoncturelles, interagit avec différents types d'activités qui relèvent principalement des domaines de l'industrie et des services, du système financier, de la logistique et de l'infrastructure, ce qui lui confère une forte capacité d'entraînement sur toutes ces activités.

Le secteur immobilier se trouve ainsi confronté à plusieurs défis à retombées nationales et internationales aussi bien économique, que climatique et énergétique impactant les stratégies de développement, notamment en matière d'accès au financement, d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement durable et des Investissements Directs Étrangers à l'immobilier.

Il est à rappeler que la problématique du secteur de l'immobilier réside dans le développement du marché de l'offre en correspondance avec les spécificités de la demande. Cette problématique s'articule autour d'une multitude de composantes principalement celle de lutter contre le développement de l'habitat insalubre sous toutes ses formes et celle de développer une offre préventive en adéquation avec la demande, tout en améliorant les mécanismes et les outils d'accompagnement pour l'accès au logement (propriété ou location).

En dépit de la hausse généralisée du coût des matières premières, dans un contexte marqué par des difficultés d'approvisionnement induites par la perturbation des chaînes de transport, par des conditions climatiques inhabituelles, notamment des sécheresses, des inondations et des vagues de froid ainsi qu'un déséquilibre entre l'offre et la demande, l'économie marocaine a renoué avec la croissance en 2021.



**Ainsi, l'année 2021 fait ressortir une croissance de l'économie nationale à 7,9% après une profonde récession de 7,2% en 2020 due en particulier à la crise sanitaire.**

**De sa part, le secteur de l'immobilier a su tirer son épingle du jeu puisque les chiffres ont de quoi dessiner une tendance de sortie de crise.**

**En témoigne le nombre d'unités d'habitation produites (logements, lots et unités de restructuration) durant l'année 2021 qui a atteint 278.788 en hausse de 8,62% par rapport à l'année 2020 après une baisse de 18,95% en 2020.**

**Les mises en chantier ont augmenté de 3,17% pour atteindre 248.122 unités d'habitation (logements, lots et unités de restructuration) en 2021 après une baisse de 37,23% en 2020.**

**En glissement annuel, l'année 2021 a connu une reprise des ventes du ciment avec un rebond de 13,95% après une baisse de 10% en 2020.**

**De même, la dynamique immobilière s'est accompagnée de l'octroi de 10.239 prêts en 2021 dans le cadre du FOGARIM (en augmentation de 10,98% par rapport à 2020) et 8.099 prêts dans le cadre du FOGALOGÉ (en augmentation de 34,62% par rapport à 2020) pour un montant de 1,690 et 2,366 MMDH respectifs.**

**Le secteur des BTP a employé 1.206.464 personnes en 2021, avec la création de 71.000 postes d'emploi (53.000 postes en milieu urbain et 18.000 en milieu rural). Contre une perte de 9.000 postes d'emploi en 2020.**

**A fin 2021, 412.640 ménages bidonvillois ont vu leur condition d'habitabilité s'améliorer.**

**Aussi et depuis sa création, le programme de logements sociaux à 250.000 DH a permis la production de 567.794 logements.**

**Du côté des indicateurs macro-économiques, la FBCF du BTP et la VA du BTP ont progressé, respectivement de 17% et 12% en 2021 par rapport à 2020. De même les IDEI ont augmenté de 14,5% au courant de la même période.**

## VALEUR AJOUTEE DU SECTEUR BTP

Le secteur du Bâtiment et Travaux Publics a produit une valeur ajoutée dépassant légèrement 64 MMDH à prix courants en 2020 et atteignant 72 MMDH en 2021, soit une progression de 12%. Sa contribution dans la valeur ajoutée totale s'élevait à 6,3% en enregistrant une légère régression de 1% par rapport à 2020.

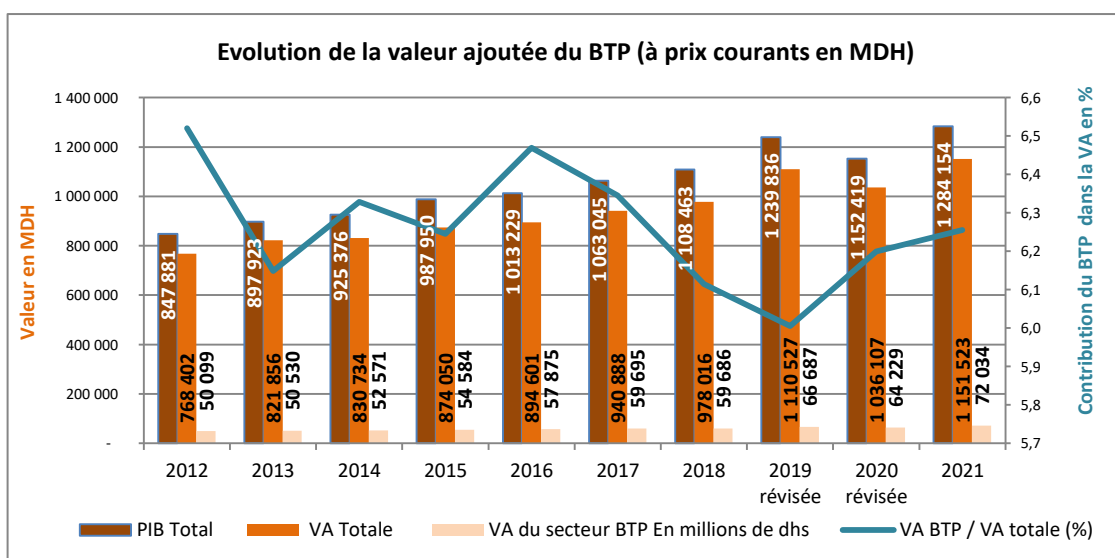
Par rapport au total des valeurs ajoutées produites au Maroc au cours de la période 2012-2021, la valeur ajoutée du BTP se situe autour de 6%. Sa part minimale a été enregistrée en 2019 (6%) et la maximale en 2012 (6,52%).

En l'espace de dix années, la valeur ajoutée du secteur BTP a enregistré un accroissement global de 43,8%. Soit un taux de variation annuelle moyen de 4,12%.

### VA BTP

2012-2021

▲ 43,8%



## FORMATION BRUT DU CAPITAL FIXE

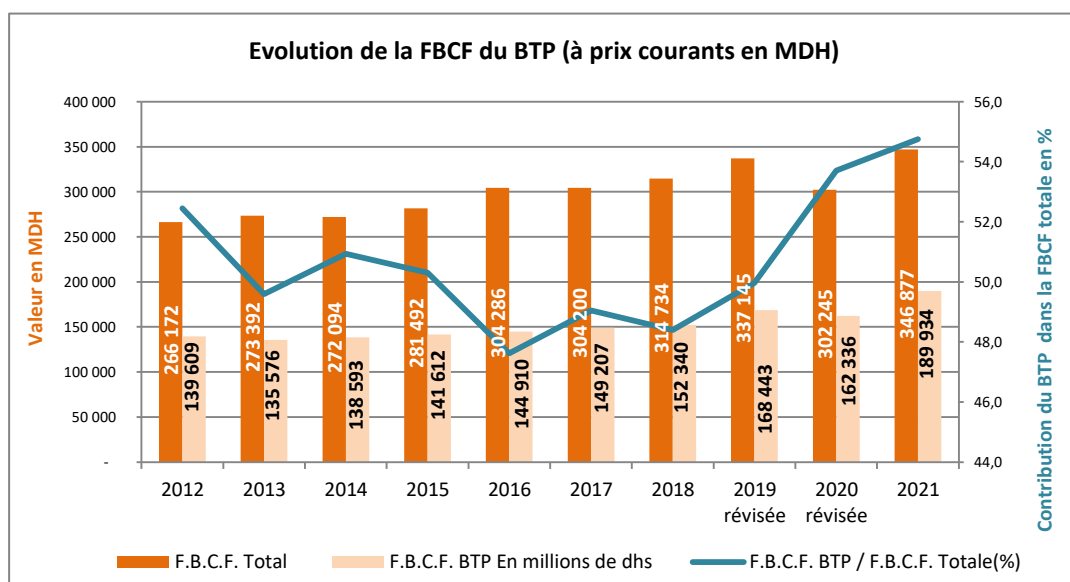
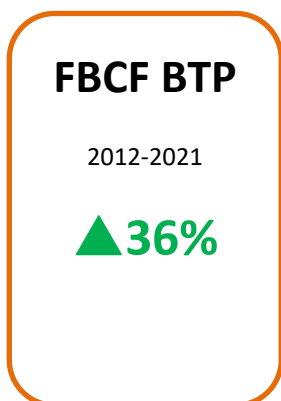
Le secteur du BTP demeure l'un des secteurs les plus attractifs des investissements. L'activité du secteur reste grandement liée, d'une part, à la demande des ménages en logements (dont ceux faisant partie des programmes d'habitat social) et d'autre part, à la demande de travaux de grands chantiers d'infrastructures.

A prix courants, le secteur du BTP a contribué avec un volume d'investissement de 189,934 MMDH en 2021, contre 162,336 MMDH en 2020, soit une augmentation de 17%. Sa contribution dans la Formation Brute du Capital Fixe totale s'élevait à 54,8% en enregistrant une progression de 2% par rapport à 2020.

La FBCF en BTP a atteint près de 190 MMDH en 2021 au lieu de près de 140 MMDH enregistrés douze années plus tôt, réalisant ainsi un accroissement global avoisinant les 36%. Soit une variation annuelle moyenne de 3,48%

La plus forte contribution a été enregistrée en 2021 (54,8%) et la plus faible (47,6%) a été observée en 2016.

Le graphique, ci-contre, illustre les volumes d'investissement des activités du secteur Bâtiment et Travaux Publics et de la FBCF totale pour la période 2012-2021.



## EMPLOI DANS LE SECTEUR DU BTP

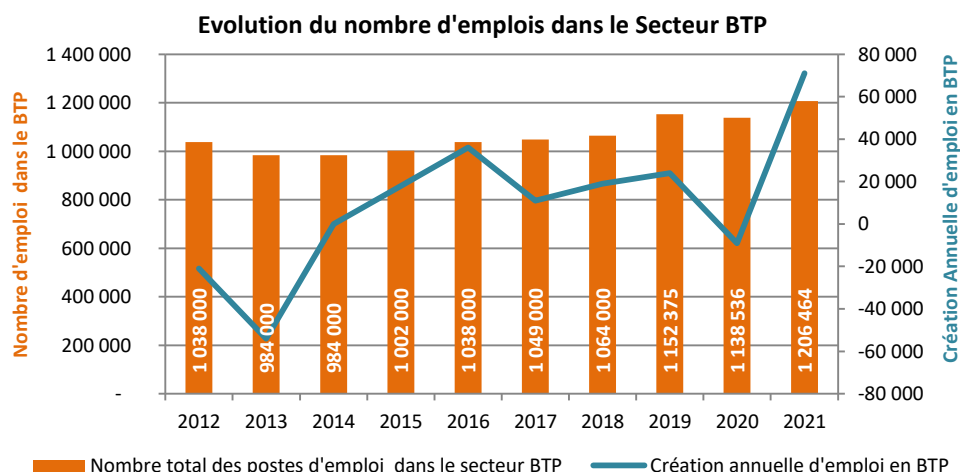
- **Emploi global**

Entre 2012 et 2021, l'emploi dans le secteur BTP a maintenu une tendance annuelle positive oscillant entre 984.000 et plus de 1.206.000 de personnes employées.

### Emploi BTP

2012-2021

▲ 16%



En 2021, le secteur du BTP a employé 1.206.464 personnes. Avec un gain de 71.000 emplois par rapport à 2020. Ce gain localisé essentiellement en milieu urbain avec une création de 53.000 emplois et 18.000 postes en milieu rural.

*Le secteur des BTP absorbe une grande partie de la main d'œuvre non qualifiée. Il participe à réduire le taux de chômage et à assurer une prise en charge de familles venant de l'exode rural. Néanmoins, le marché de la construction gagnerait à qualifier et former cette main d'œuvre pour :*

- *Disposer d'une meilleure qualité de construction et davantage de sécurité ;*
- *Etre à niveau par rapport aux exigences et à la modernisation des procédés et matériaux utilisés.*

- **Féminisation de l'emploi**

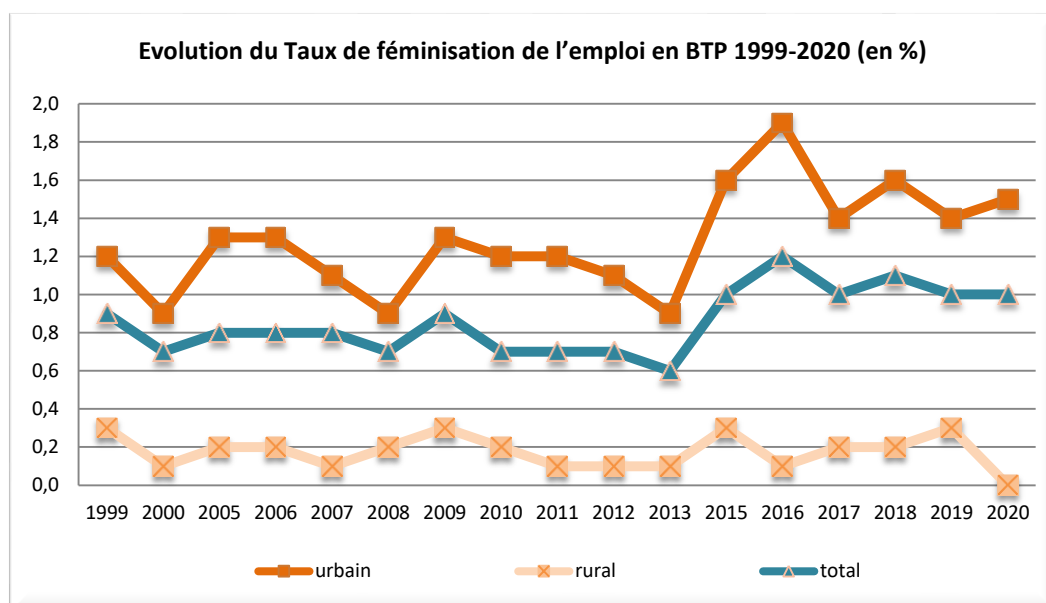
Le secteur des BTP est dominé par le sexe masculin à hauteur de 99% en moyenne. Ceci est dû à la nature de cette activité basée sur les chantiers physiques de construction.

Depuis 1999, le taux de féminisation de l'emploi en BTP oscille entre 0,6% et 1,2%. Il a stagné entre 2019 et 2020.

Durant les dix dernières années (2011-2020), le taux de féminisation de l'emploi en BTP a progressé de 43%.

Ce taux est porté principalement par le milieu urbain. La contribution de la femme rurale est presque négligeable.

**Taux de féminisation  
Emploi BTP**  
2011-2020  
**▲ 43%**



## INVESTISSEMENTS DIRECTS ETRANGERS A L'IMMOBILIER

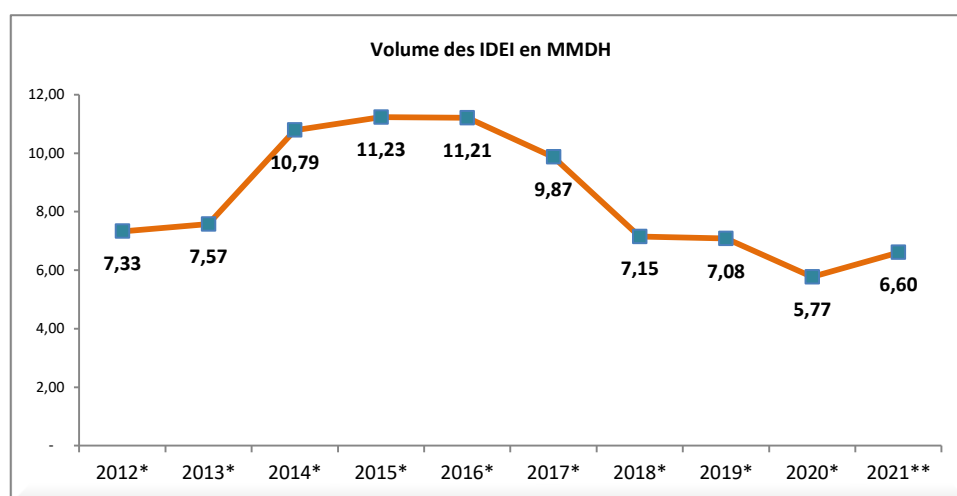
Durant l'année 2021, les recettes des Investissements Directs Etrangers à l'Immobilier –IDEI- ont atteint 6,60 MMDH (chiffre provisoire) contre 5,77 MMDH (chiffre révisé) observées en 2020, soit une progression de l'ordre de 14,5%.

Au courant de la période 2016-2020, les IDEI ont suivi un trend baissier, passant de 11,21 MMDH à 5,77 MMDH en 2020, soit une chute de l'ordre de 48,5%.

### IDEI

2012-2021

▼ 10%



(\*) : Chiffre révisé  
(\*\*) : Chiffre provisoire



## CREDITS A L'IMMOBILIER

- Crédits à l'immobilier

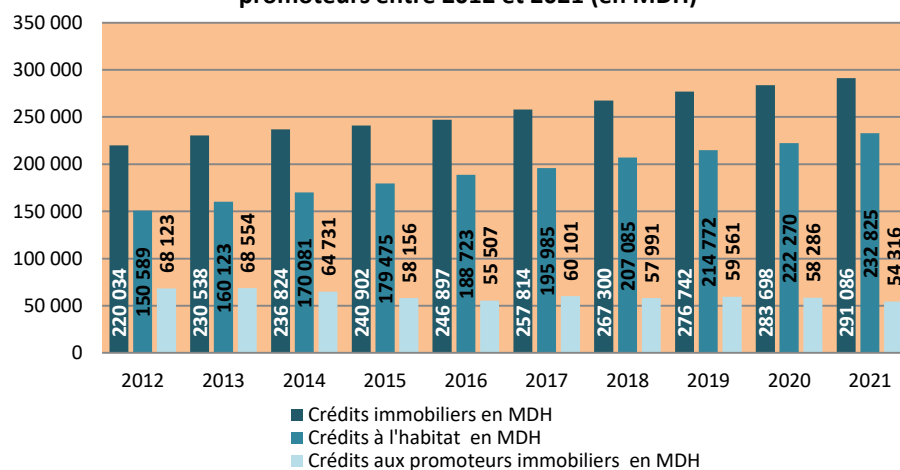
En l'espace de dix années, l'encours des crédits à l'immobilier a enregistré un accroissement important de 32%, entre 2012 et 2021. En 2021, l'encours des Crédits à l'Immobilier représente plus de 24,7% de participation au total des Crédits bancaires avec 291,086 MMDH, en enregistrant une augmentation de 2,6% par rapport à 2020.

### Crédits immobiliers

2012-2021

▲ 32%

Evolution des crédits immobiliers, crédits habitat et crédits promoteurs entre 2012 et 2021 (en MDH)



La progression de l'encours des crédits à l'immobilier est due, principalement, aux crédits acquéreurs à hauteurs de 80% en 2021 contre 78% en 2020. En effet, le montant des crédits additionnels octroyés aux acquéreurs a atteint 232,82MMDH en 2021 contre 222,27MMDH durant l'année 2020, soit un accroissement de 4,75%. Pour les crédits promoteurs, le montant des crédits a reculé de 6,81% entre 2020 et 2021.

L'élan positif observé entre 2020 et 2021 a été induit, entre autres, par les effets des mesures de facilitation fiscales des droits d'enregistrement promulgués par la loi des finances rectificative de 2020 et la loi des finances de 2021.

- Contribution du secteur immobilier dans le concours à l'économie

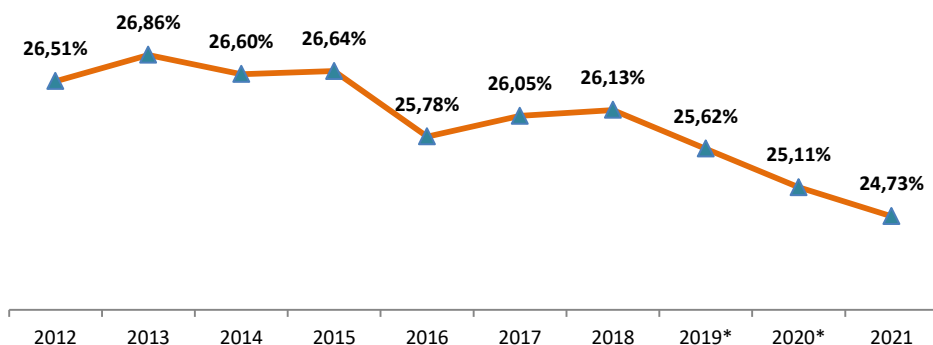
Le taux de contribution du secteur immobilier dans le concours à l'économie représente 24,7% en 2021 contre 25,05% en 2020.

### Contribution du secteur immobilier

2012-2021

▼ 6,7%

Evolution du taux de contribution du secteur immobilier dans le concours à l'immobilier



- Taux appliqués par les banques aux Crédits à l'Immobilier

Durant le quatrième trimestre 2021, le taux débiteur appliqué par les banques aux crédits à l'immobilier s'est établi à 4,82%, soit une régression de 9 points de base par rapport à la même période de 2020 et une augmentation de 10 points de base par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre de 2021.

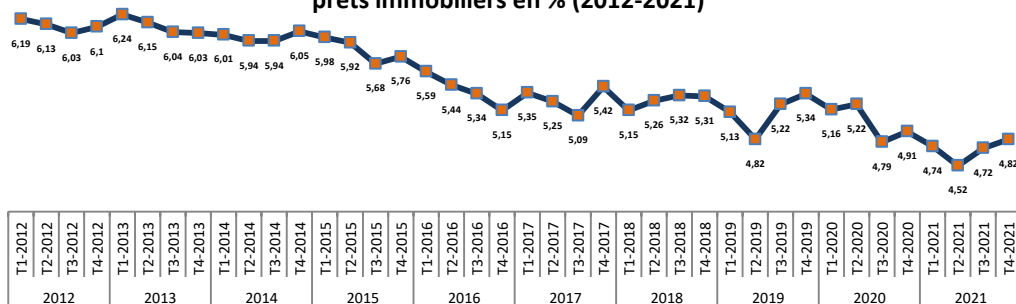
Le deuxième trimestre 2021 a enregistré le taux débiteur le plus bas appliqué en 2021 par les banques aux crédits à l'immobilier, qui s'est établi à 4,52%, soit une régression de 72 points de base en glissement annuel et un repli de 22 points de base par rapport au premier trimestre de 2021. C'est le taux le plus bas appliqué depuis plus d'une quinzaine d'années.

### Taux débiteur à l'Immobilier

T4 2012-T4 2021

▼ 128  
Points de base

Evolution trimestrielle du taux débiteur appliqué par les Banques sur les prêts immobiliers en % (2012-2021)



## CREDITS DAMANE ASSAKANE

### • FOGARIM

Depuis la création de la garantie FOGARIM en 2004 et à fin 2021, le montant des prêts accordés s'est élevé à 31,14 MMDH octroyés à 196.970 bénéficiaires.

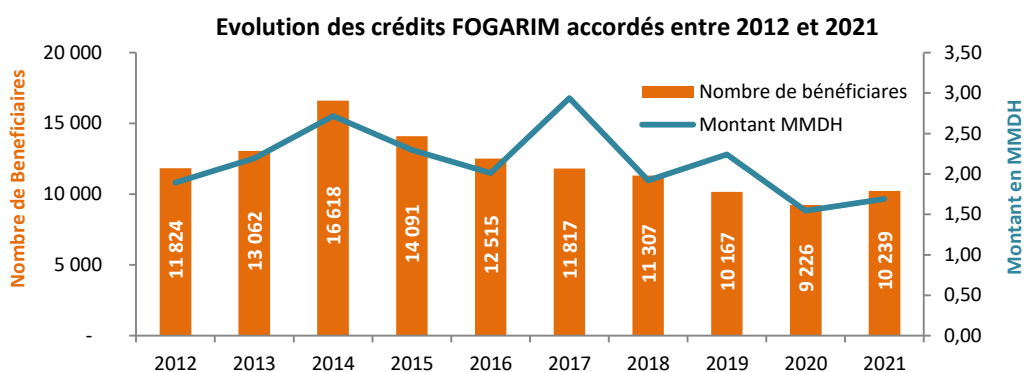
Durant l'année 2021, le nombre de bénéficiaires de la garantie a progressé de 10,98% par rapport à l'année 2020 pour atteindre 10.239 bénéficiaires et le montant total des crédits octroyés a atteint, environ 1,69 MMDH.

#### FOGARIM

2004-2021

**196.970**

Bénéficiaires



### • FOGALOGUE

Depuis la création de la garantie FOGALOGUE en 2009 et à fin 2021, le montant des prêts accordés s'est élevé à 17,92 MMDH octroyés à 62.715 bénéficiaires.

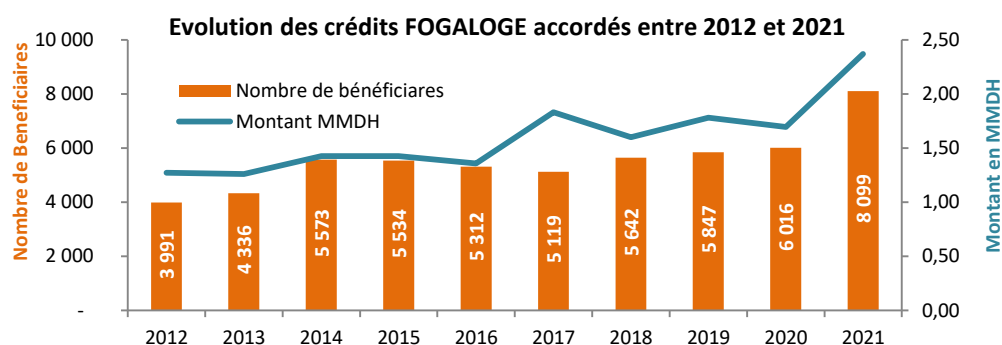
Durant l'année 2021, le nombre de bénéficiaires de la garantie a augmenté de 34,62% par rapport à l'année 2020 et le montant total des crédits octroyés a atteint, environ 2,366 MMDH pour un total de 8.099 bénéficiaires.

#### FOGALOGUE

2009-2021

**62.715**

Bénéficiaires



## DEPENSES FISCALES EN FAVEUR DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Durant les seize dernières années, l'évolution des dépenses fiscales en faveur du secteur de l'immobilier a connu quatre phases :

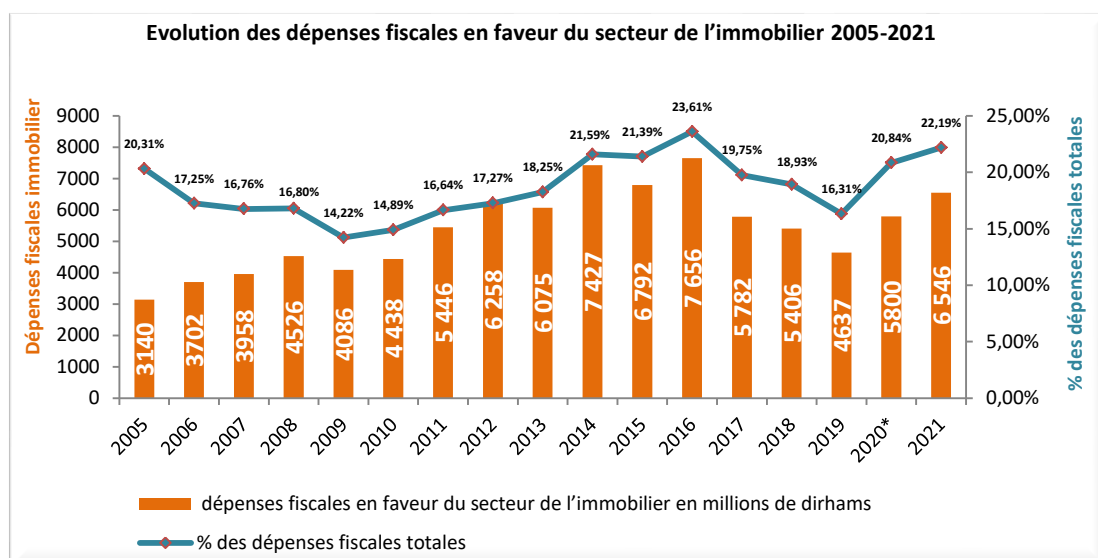
1. La première phase de 2005 à 2009 caractérisée par la baisse des dépenses fiscales en faveur du secteur de l'immobilier de 20,31% à 14,22% ;
2. La deuxième phase de 2010 à 2016 marquée par l'augmentation des dépenses fiscales en faveur du secteur de l'immobilier de 14,89% à 23,61% avec un léger recul entre 2014 et 2015 ;
3. La troisième phase de 2017 à 2019 où les dépenses fiscales en immobilier ont rechuté de 19,75% à 16,31% ;
4. La quatrième phase de 2020 à 2021 où les dépenses fiscales en faveur du secteur de l'immobilier ont enregistré une augmentation de 20,84% à 22,19%.

Le secteur immobilier a bénéficié de 22,19% des dépenses fiscales évaluées au titre de l'année 2021 pour un montant de 6 546 millions de Dirhams, contre 20,84% un an auparavant pour un montant alloué au secteur de l'ordre de 5800 millions de Dirhams.

### Dépenses fiscales

2012-2021

▲ 4,6%

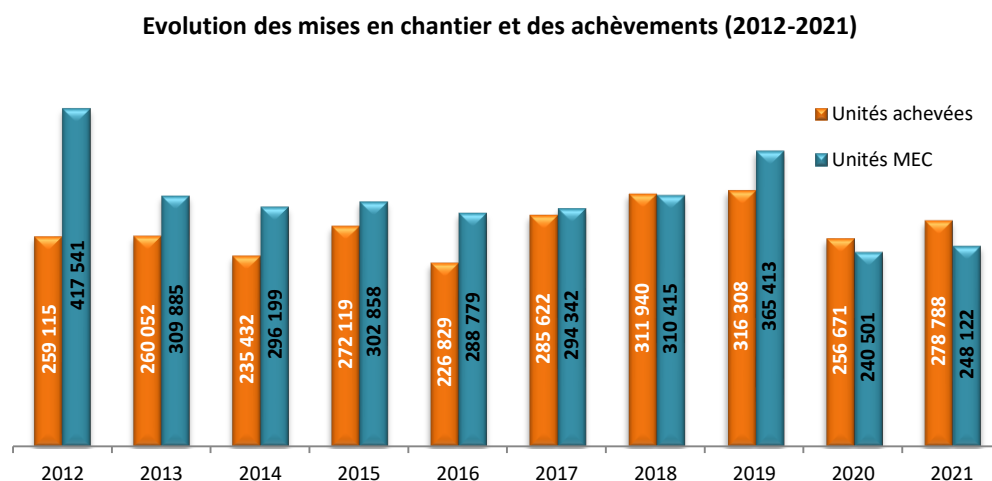
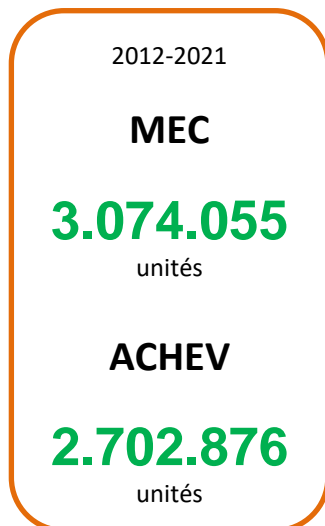


## MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Après une réduction des mises en chantier (MEC), tout type confondu (lots, logements et restructuration), de 25,8% entre 2012 et 2013, la période 2014-2018 a connu une certaine stabilité. L'année 2019, a montré des signes positifs avec l'enregistrement d'une progression des MEC de l'ordre de 17,7% par rapport à l'année 2018. L'année 2020 quant à elle a subi une chute des MEC de 34%. Et la dynamique commence à se sentir avec l'année 2021 où le lancement des chantiers de construction a enregistré une légère augmentation de 3,17% par rapport à 2020.

Par contre la production a suivi un trend haussier entre 2017 et 2019 après des oscillations entre hausse et baisse de 2010 à 2016. L'année 2020, a enregistré une régression de près de 19% par rapport à 2019. Et la dynamique commence à se sentir avec l'année 2021 où la production a enregistré une augmentation de 8,62% par rapport à 2020.

Les 10 dernières années ont enregistré le lancement des travaux de 3.074.055 unités d'habitation et l'achèvement de 2.702.876 unités.



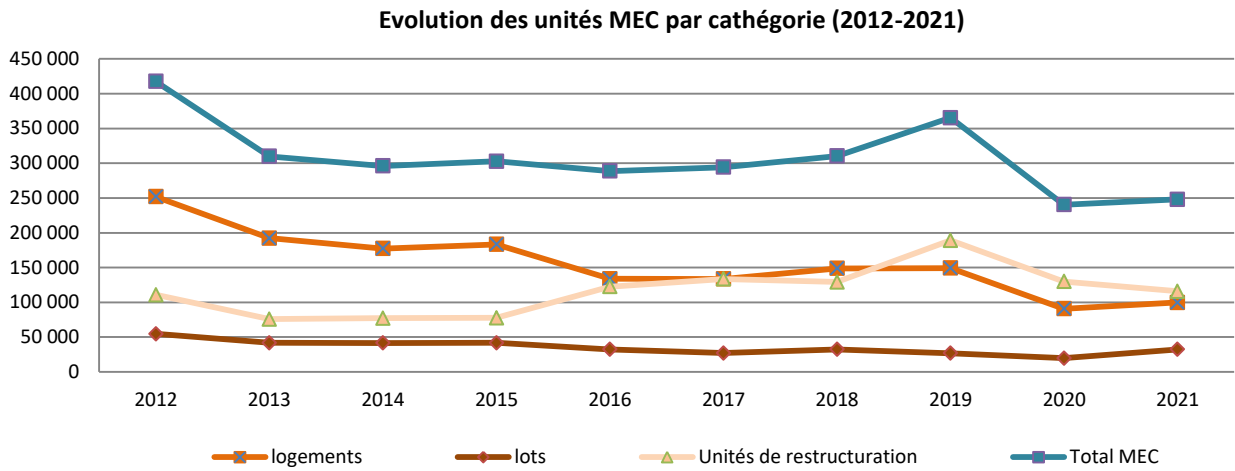
### 1. Unités mises en chantier 2012-2021

#### 1.1 Evolution des unités mises en chantier par catégorie

D'une manière générale, au courant des dix dernières années, les MEC par catégories ont suivi le même trend, à l'exception de l'année 2016 où le lancement

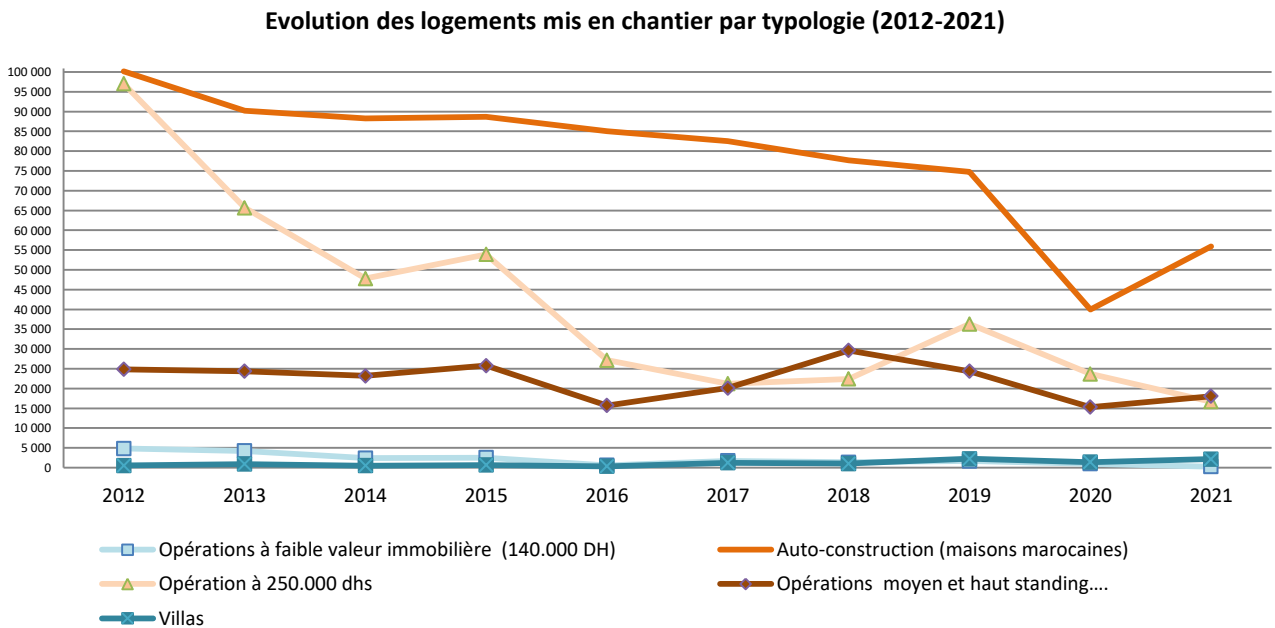


de la construction de nouveaux logements a régressé alors que les MEC des unités de restructuration ont progressé.

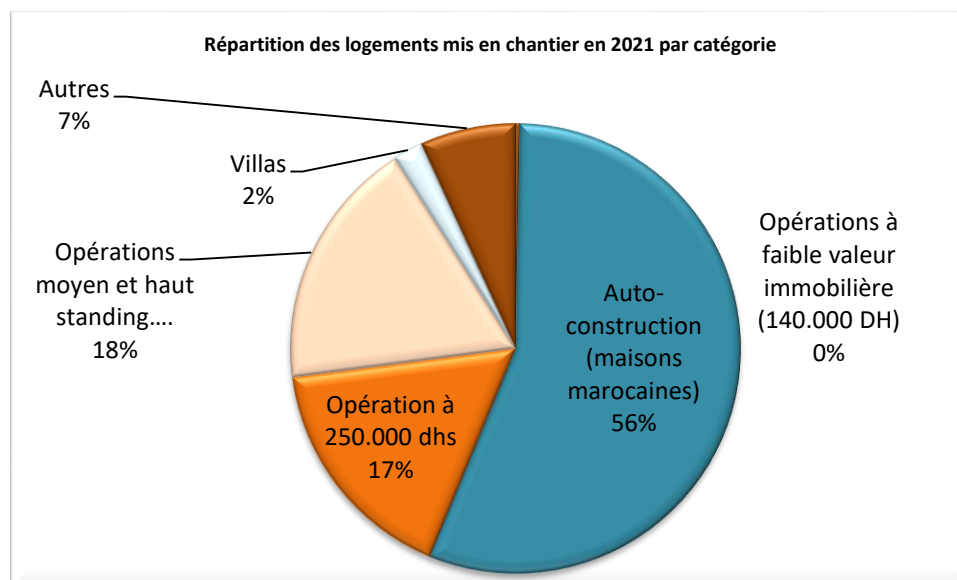


### 1.2 Evolution des logements mis en chantier par typologie

Les dix dernières années ont enregistré le lancement des travaux de construction de 1.561.032 logements dont 20.653 logements à faible valeur immobilière 140.000DH, 411.959 logements à 250.000 DH, 783.294 logements auto-construit en maison marocaine, 221.450 logements de type moyen et haut standing et 11.062 villas, avec un reliquat de 112.614 logements d'autres typologies de logements.



Comme illustré dans le graphique ci-dessous, la répartition des logements mis en chantier en 2021, montre que l'auto-construction absorbe 56% des chantiers lancés, les opérations de logements sociaux à 250.000DH représentent 17% et les opérations de moyen et haut standing représentent 18% des chantiers lancés.

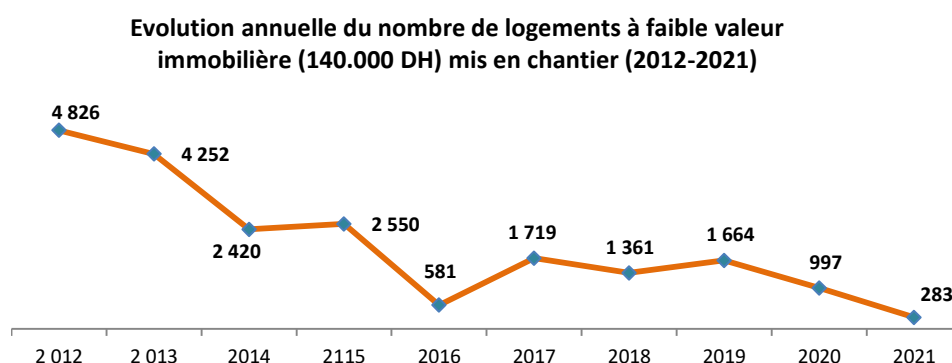
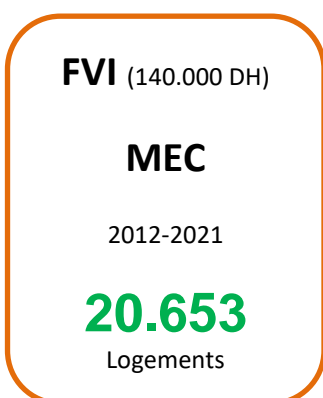


### 1.3 Evolution des unités à faible valeur immobilière 140.000 DH mis en chantier

Le programme social conventionné des logements à faible valeur immobilière n'a pas connu le succès escompté. En témoigne l'évolution de ses indicateurs.

Jusqu'en 2016, le nombre de logements à faible valeur immobilière mis en chantier a emprunté une tendance baissière, pour décoller en 2017 et rebaisser en 2018, puis reprendre légèrement la hausse en 2019 de 22% par rapport à l'année précédente.

A partir de l'année 2020, le lancement des chantiers a régressé de 40%, suivi d'une chute de 72% en 2021.





#### 1.4 Evolution du nombre de logements sociaux à 250 000 DH mis en chantier

Après une chute remarquable du nombre de logements sociaux à 250.000 DHS mis en chantier entre 2012 et 2014, l'année 2015 a enregistré une augmentation de 13% de ces unités par rapport à 2014, pour reprendre son trend baissier entre 2016 et 2017. A partir de 2017, le rythme de lancement des travaux des unités sociales a progressé pour atteindre 36.300 logements en 2019 (soit une augmentation de 62% par rapport à l'année 2018).

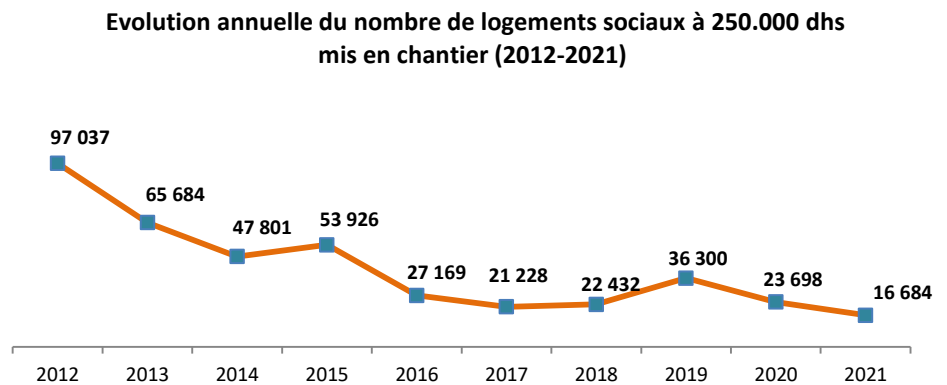
A partir de l'année 2020, le lancement des chantiers a régressé de 34,7%, puis 30% en 2021.

**LS** (250.000 DH)

**MEC**

2012-2021

**411.959**  
Logements



#### 1.5 Evolution du nombre d'appartements moyen et haut standing mis en chantier

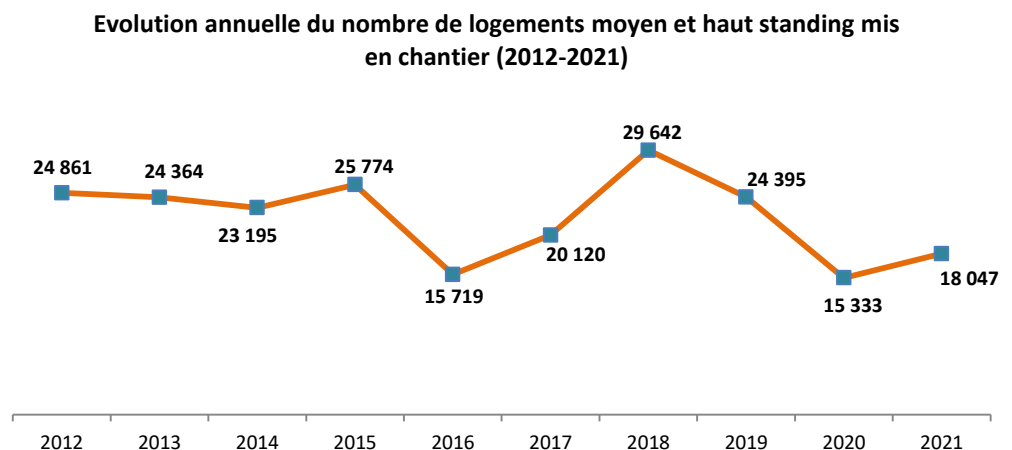
Le nombre d'appartements moyens et haut standing mis en chantier, s'est élevé en 2018 à 29.642 unités, le plus grand chiffre enregistré en l'espace d'une douzaine d'années, pour régresser à 24.395 unités en 2019 enregistrant ainsi une réduction de 18% par rapport à 2018. L'année 2020 a connu une régression de l'ordre de 37% en glissement annuel, pour reprendre la progression en 2021 de l'ordre de 18%.

**Moyen et haut standing**

**MEC**

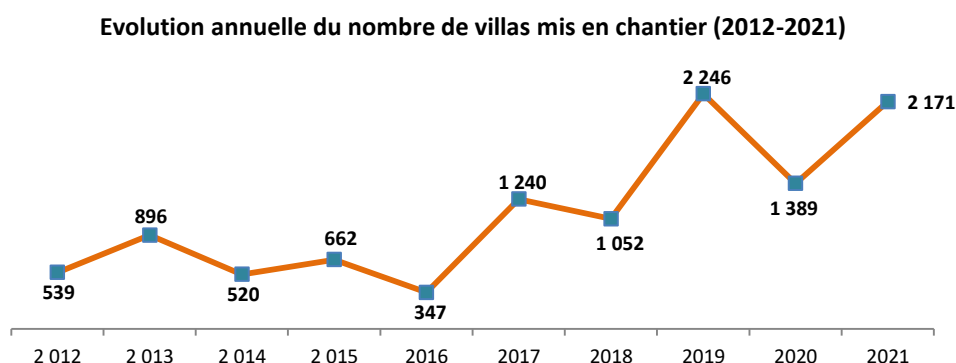
2012-2021

**221.450**  
Logements



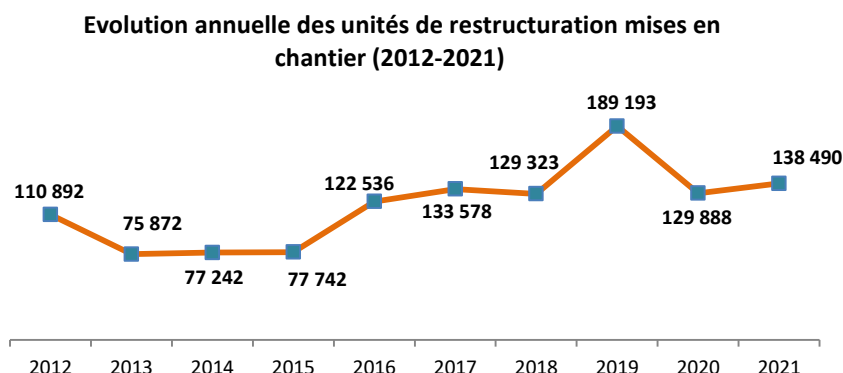
## 1.6 Evolution du nombre de villas mis en chantier

Durant la dernière décennie, le nombre de villas oscille entre progression et régression. Avec une augmentation remarquable de 257% entre 2016 et 2017. L'année 2018 a connu une réduction des mises en chantier des villas de 15% par rapport à 2017, pour progresser à nouveau de 113% en 2019 par rapport à 2018. L'année 2020 a connu une régression de l'ordre de 38%, suivi d'une reprise de 56% en 2021.



## 1.7 Evolution des unités de restructuration mises en chantier

Après une orientation haussière des unités de restructuration mises en chantier entre 2014 et 2017, l'année 2018 a enregistré une légère baisse de 3% par rapport à 2017. L'année 2019 quant à elle a connu le plus grand nombre d'unités de restructuration mises en chantier depuis plus de 14 ans (soit 46% en glissement annuel), par contre l'année 2020 a enregistré une régression de l'ordre de 38% par rapport à 2019, pour reprendre légèrement la hausse en 2021 avec 6,6%.

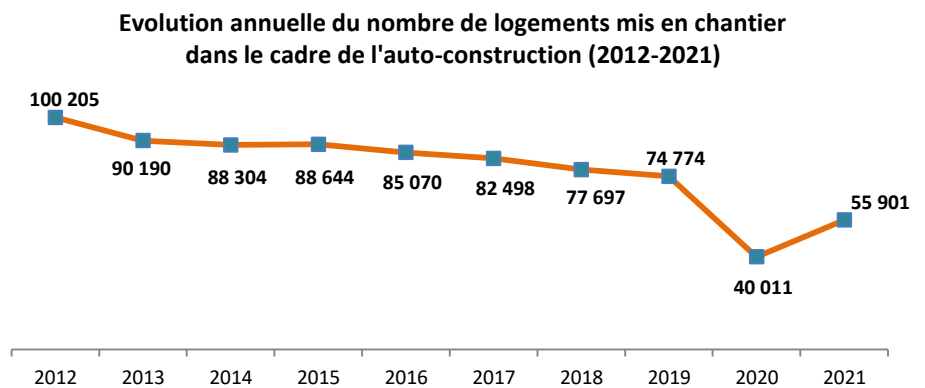




## 1.8 Evolution du nombre de logements mis en chantier dans le cadre de l'auto-construction

A partir de 2012, le nombre de logements mis en chantier dans le cadre de l'auto-construction de maisons marocaines suit une orientation légèrement baissière, jusqu'en 2020, où il a chuté de 46,5% par rapport 2019.

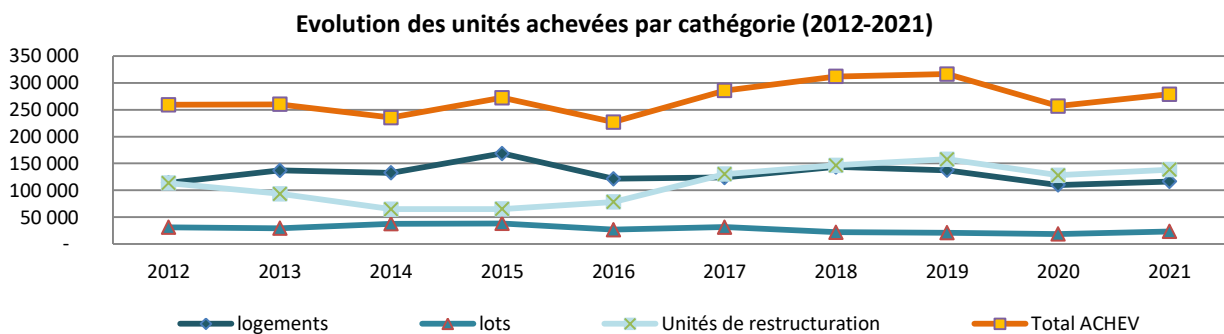
Par contre, l'année 2021 a enregistré une progression de l'ordre de 40% en glissement annuel.



## 2. Production d'unités d'habitation 2012-2021

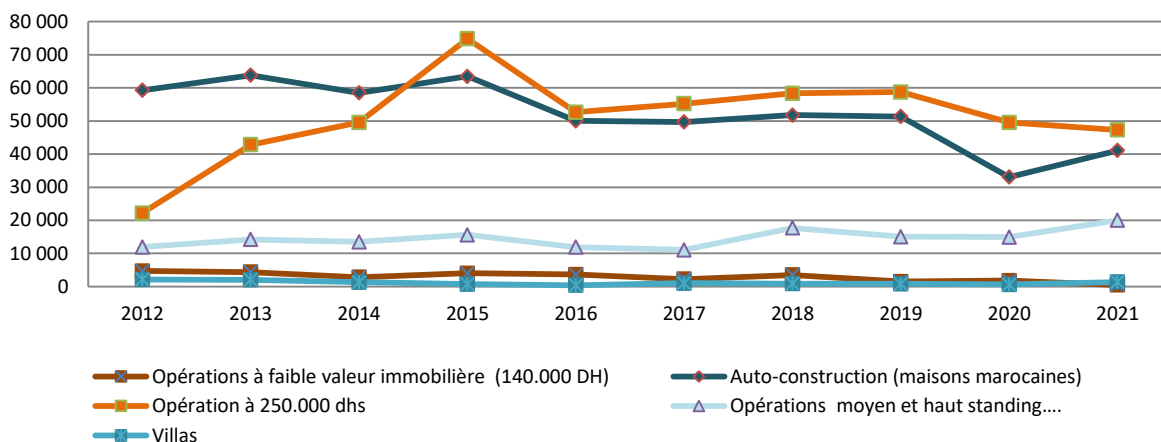
### 2.1 Evolution des unités globales achevées par catégorie

Après une régression de 17% entre 2015 et 2016, la production totale, tout type confondu, a pris un trend haussier entre 2016 et 2019 en enregistrant une hausse de 39%. La production en 2019 a presque stagné par rapport à 2018 avec une légère hausse de 1%, par contre l'année 2020 a enregistré une régression de l'ordre de 19% par rapport à 2019 pour reprendre légèrement la hausse à 8,6% en 2021.



## 2.2 Evolution des logements produits par typologie

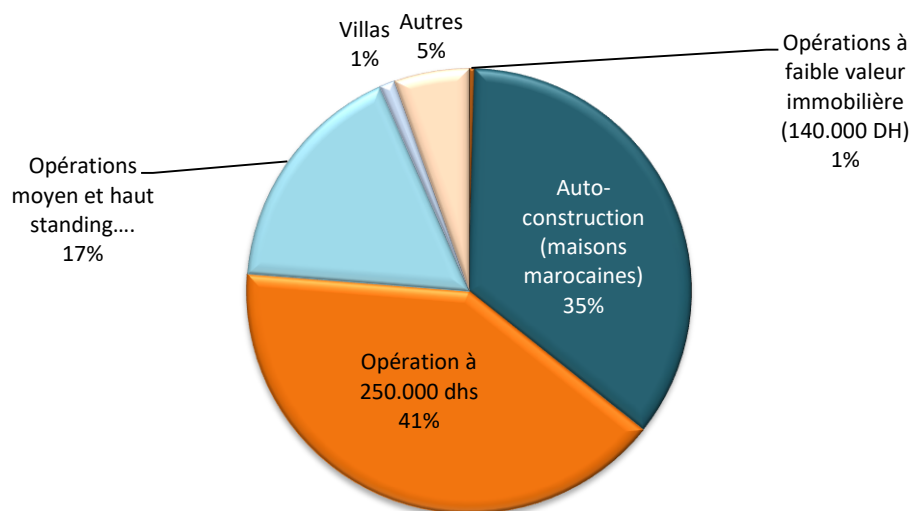
Evolution des logements achevés par typologie (2012-2021)



Les dix dernières années ont enregistré la production de 1.305.477 logements dont 29 062 logements à faible valeur immobilière 140.000DH, 511 331 logements à 250.000 DH, 522 183 logements auto-construits en maisons marocaines, 146 053 appartements de type moyen et haut standing et 11 427 villas. En plus d'autres logements avec 85 421 unités.

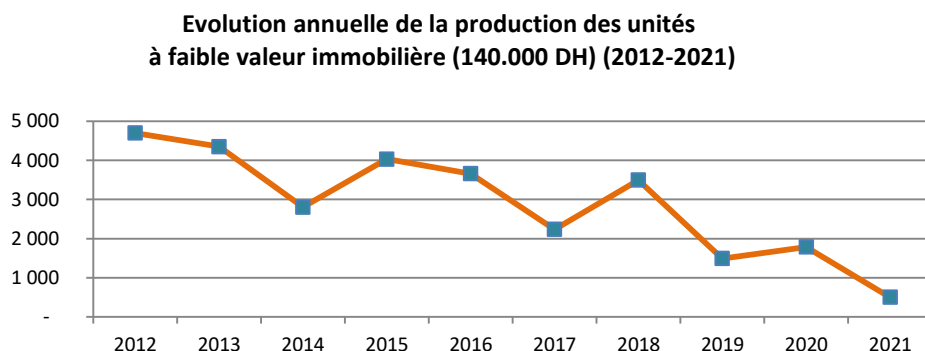
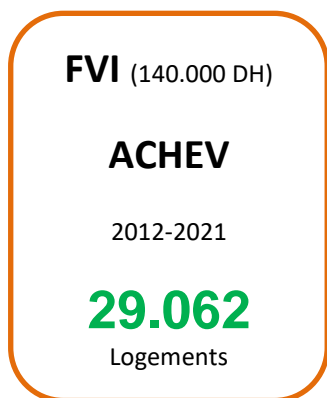
Comme illustré dans le graphique ci-dessous, la répartition des logements produits en 2021, montre que les opérations de logements sociaux à 250.000DH absorbent 41% de la production, suivi par l'auto-construction avec 35% et les opérations de moyen et haut standing avec 17%.

Répartition de la production de logements en 2021 par catégorie



### 2.3 Evolution des unités à faible valeur immobilière 140.000 DH produites

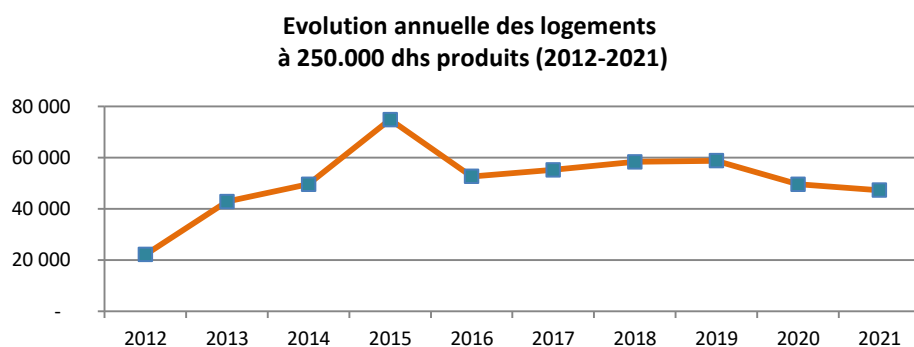
A partir de 2012, la production des unités à faible valeur immobilière suit un trend baissier jusqu'en 2014. 2015 a connu l'augmentation de ce chiffre de 44% par rapport à 2014, pour retourner à la baisse jusqu'en 2018 qui a enregistré une augmentation de 56%. Et la chute reprend à nouveau en 2019 avec -57% par rapport à l'année précédente. L'année 2020 a connu une légère hausse de la production de l'ordre de 20% en glissement annuel. Par contre, la production pour l'année 2021 a chuté de 72%.



### 2.4 Evolution du nombre de logements sociaux à 250.000 DH produits

Entre 2012 et 2015, la production de logements sociaux à 250.000 DH a suivi un trend haussier, puis elle a chuté de 35% entre 2015 et 2016, pour reprendre à nouveau son évolution positive mais d'une manière lente. Elle a enregistré une augmentation de 12% en 2019 par rapport à 2016. Cette production a subi une diminution de l'ordre de 15,6% en 2020 et de 4,6% en 2021.

Toutefois, il est à noter qu'au courant de la période 2012-2021, le nombre total de logements sociaux à 250.000 DH produit avoisine les 511.331 unités.



## 2.5 Evolution du nombre d'appartements moyen et haut standing produits

Au courant des dix dernières années, le nombre d'appartements moyen et haut standing achevés annuellement oscille entre 11.000 et 20.022. En 2018, ce chiffre a progressé de 60% par rapport à 2017, puis il a régressé en glissement annuel de 15% en 2019 avec une légère baisse de 0,6% en 2020. 2021 a assisté à un rebondissement de la production des appartements moyen et haut standing de l'ordre de 34%.

Moyen et haut  
standing

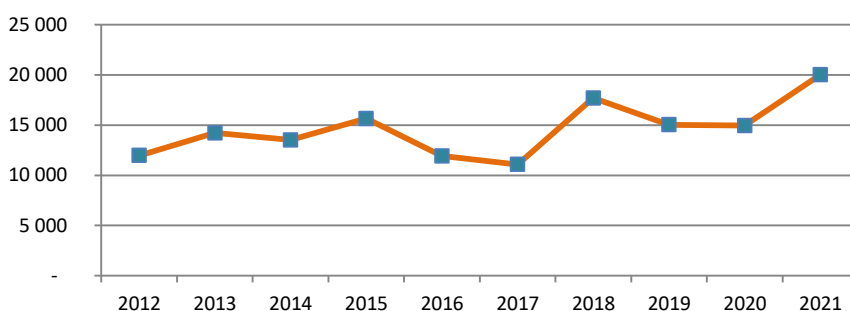
ACHEV

2012-2021

146.053

Logements

Evolution annuelle du nombre d'appartements moyen et haut standing produit (2012-2021)



## 2.6 Evolution du nombre de villas produits

Pour les villas, leur production a connu une orientation baissière entre 2012 et 2016, puis elle a enregistré une augmentation considérable de 153% en 2017, pour reprendre son trend baissier à nouveau entre 2018 et 2020.

L'année 2021 a enregistré une progression considérable de la production des villas de l'ordre de 114% par rapport à l'année 2020.

Villas

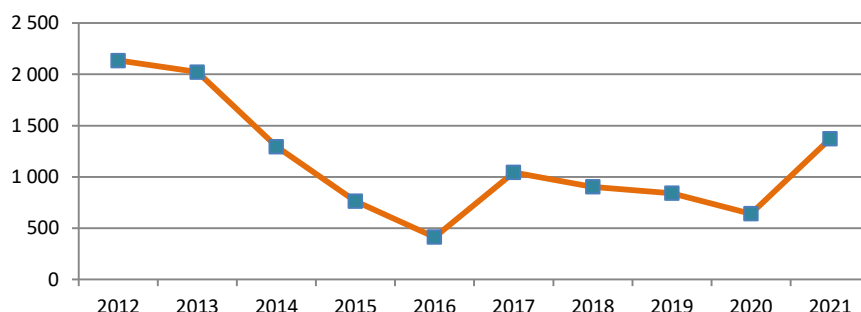
ACHEV

2012-2021

11.427

Logements

Evolution annuelle du nombre de Villas produit (2012-2021)



## 2.7 Evolution des unités de restructuration produites

Après une chute de 43% entre 2012 et 2014, la production des unités de restructuration prend un trend haussier, enregistrant ainsi une augmentation de 142% entre 2015 et 2019, puis elle a chuté de 18,8% en 2020 par rapport à 2019, pour rebondir à +8% en 2021.

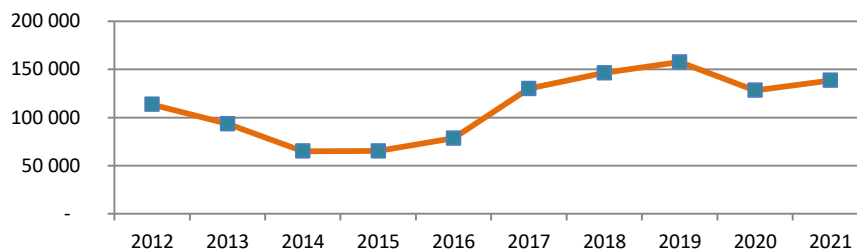
### Restructuration ACHEV

2012-2021

**1.116.579**

Unités

Evolution annuelle  
des unités de restructuration produites (2012-2021)



## 2.8 Evolution de la production de maisons marocaines auto-construites

Au cours des dix dernières années, l'auto-construction de maisons marocaines a oscillé entre 33.071 (enregistré en 2020) et 63.822 logements produits (enregistré en 2013), avec des évolutions tantôt positives tantôt négatives.

Entre 2019 et 2020, la production dans le cadre de l'auto-construction a subi une chute remarquable de 35,6%.

L'année 2021 a enregistré une augmentation de la production de maisons marocaines auto-construites de l'ordre de 24%.

### Auto-construction

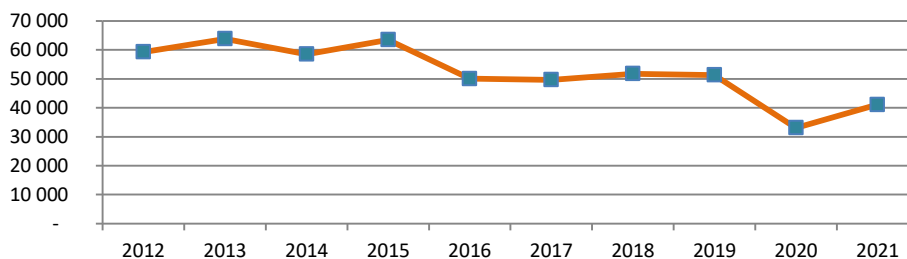
#### ACHEV

2012-2021

**522.183**

Unités

Evolution de la production de maisons marocaines auto-construites (2012-2021)



## CONSOMMATION ANNUELLE DE CIMENT

En 2021, près de 14 millions de tonnes de ciment ont été écoulés contre 12,26 millions de tonnes en 2020, soit un accroissement de près de 14%.

L'année 2020 a enregistré la plus faible consommation du ciment depuis l'année 2007 en termes de volume des ventes de ciment (12,26 MT).

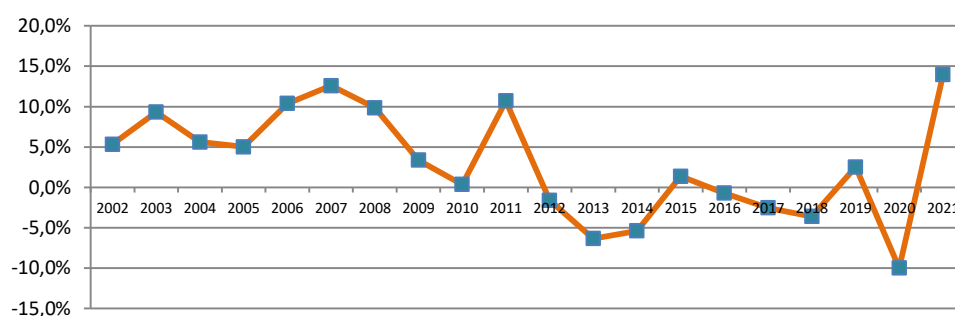
En termes de variation en glissement annuel, comme illustré dans le graphe ci-dessous, l'année 2020 a connu la plus forte baisse des ventes du ciment depuis 2002 (-10%).

Ventes  
ciment

2012-2021

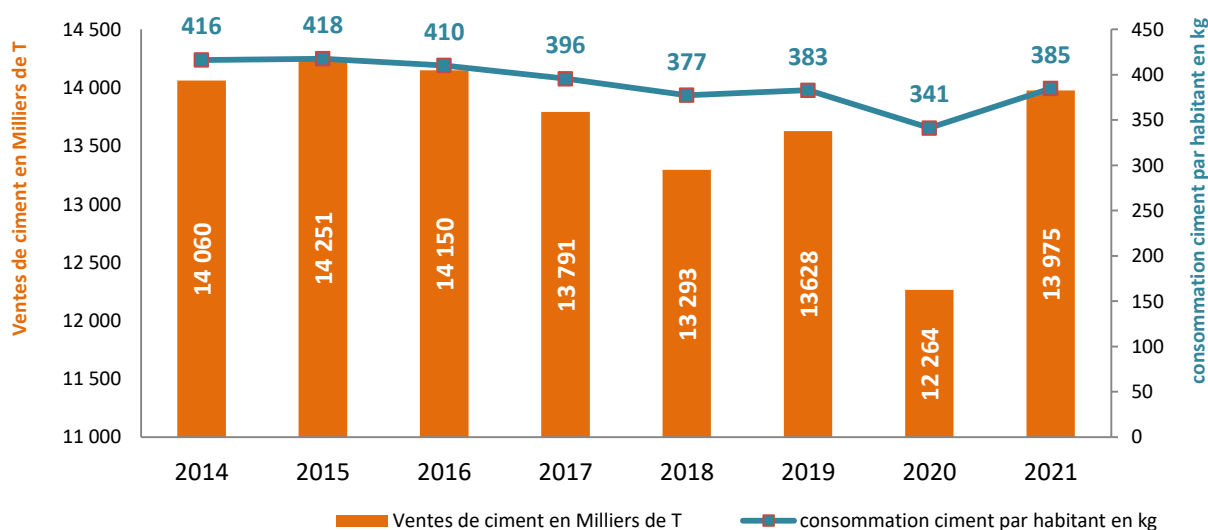
▼ 12%

Variation annuelle de la consommation du ciment (2002-2021)



De la même façon, la consommation du ciment par habitant est passée de 416kg en 2014 à 385 en 2021, enregistrant ainsi un recul de 7,6%.

Evolution de la consommation du ciment 2014 - 2021



## Synthèse de l'évolution des indicateurs 2012-2021

Le présent document, traite le suivi de la dynamique du secteur de l'immobilier au courant des dix dernières années (2012-2021).

En effet, les dix dernières années ont été caractérisées par une dynamique soutenue du secteur de l'immobilier, comme en témoigne ces indicateurs :

Indicateur	Evolution 2012-2021
Valeur ajoutée du secteur BTP	+43,8%
Formation brut du capital fixe du BTP	+36%
Emploi dans le secteur du BTP	+16%
Investissements directs étrangers à l'immobilier	-10%
Crédits à l'immobilier	+32%
Contribution du secteur immobilier dans le concours à l'économie	-6,7%
Taux débiteur à l'Immobilier	-128 Points de base
Dépenses fiscales en faveur du secteur de l'immobilier	+4,6%
Production d'unités d'habitation	2.702.876 (lots, logements et restructuration)
Lancement des travaux de construction	3.074.055 (lots, logements et restructuration)
Consommation de ciment	-12%

## Département de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Direction de la Promotion Immobilière  
Division du Suivi de la Production Immobilière

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

Tél. : +212 537 57 72 80, Fax: +212 537 57 72 57

Mail : [blahlali@mhpv.gov.ma](mailto:blahlali@mhpv.gov.ma)

