

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

NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

Numéro 21

Deuxième semestre 2022

Edité en
Octobre 2023

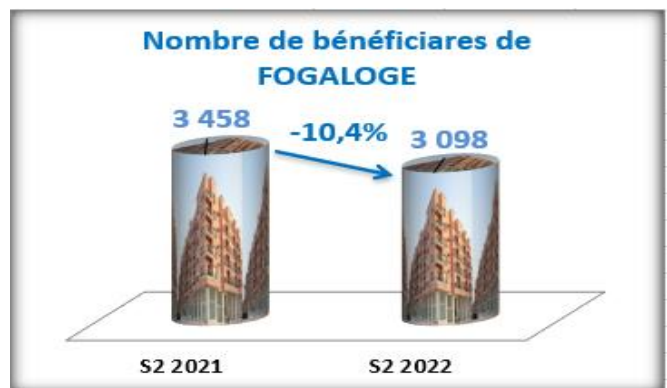
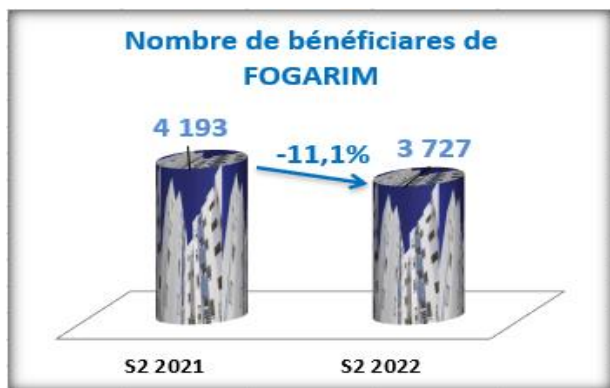
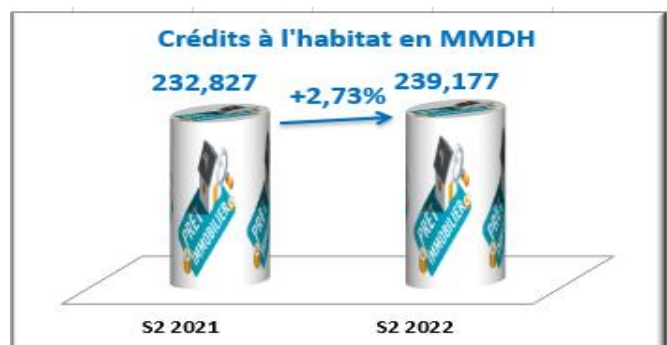
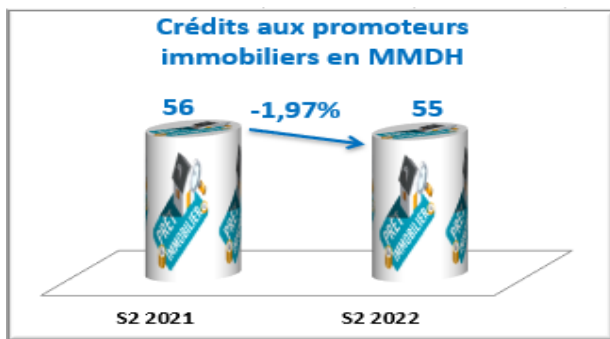
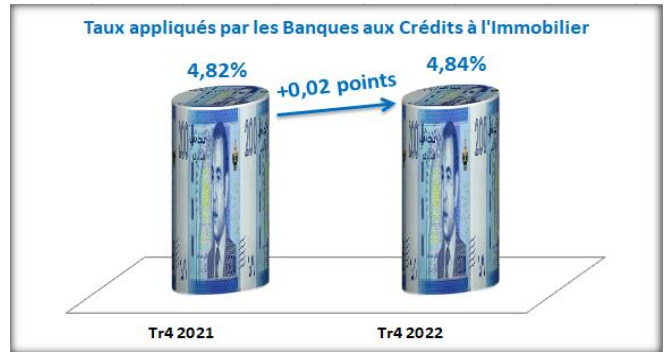
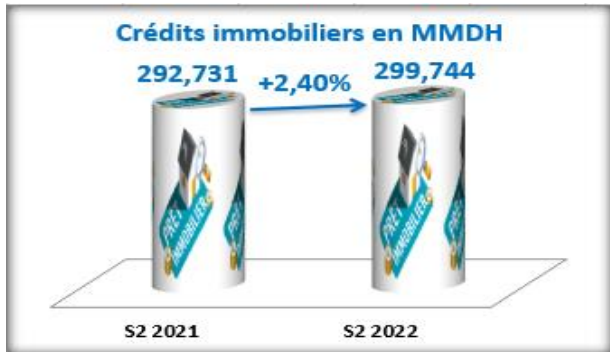
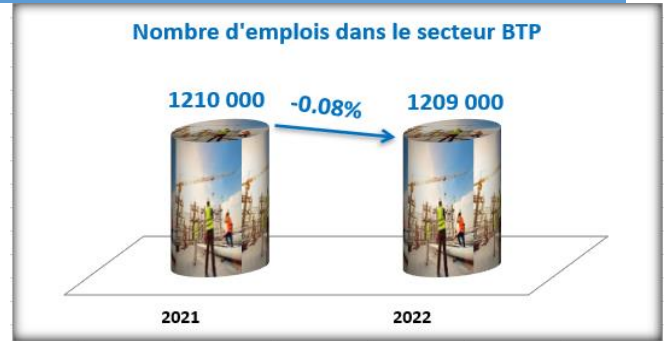
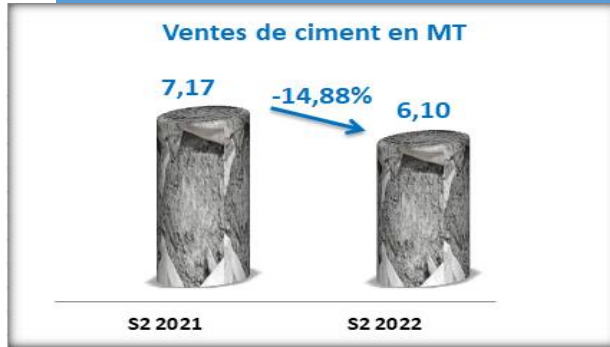


L'Observatoire de l'Habitat

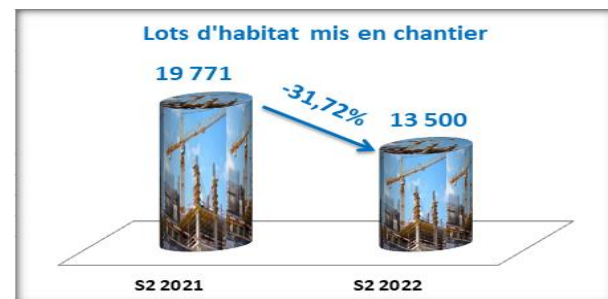
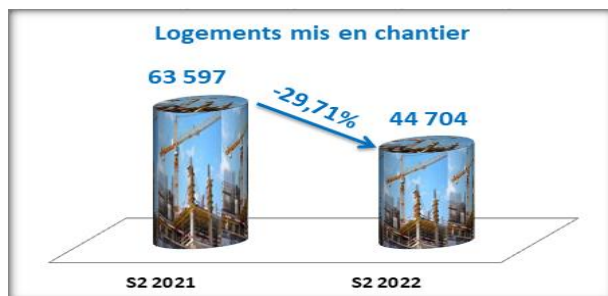
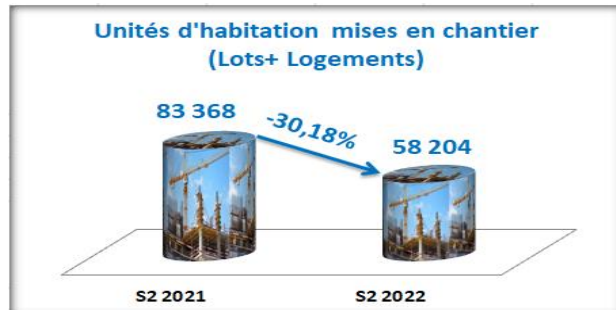
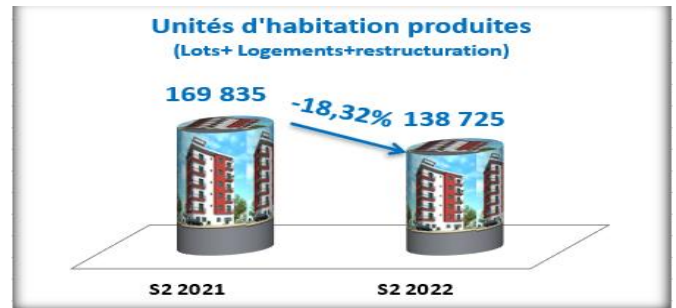
I. SIGLES ET ABREVIATIONS

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

II. PRINCIPAUX INDICATEURS



PRINCIPAUX INDICATEURS (suite)



Sous-performance généralisée

SOMMAIRE

I. SIGLES ET ABREVIATIONS	P03
II. PRINCIPAUX INDICATEURS	P05
III. EDITORIAL	P08
IV. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER	P09
V. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE	P21
VI. THEME DU SEMESTRE : Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat	P27
VII. BAROMETRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR	P31
VIII. FOCUS DU SEMESTRE : Salon International du Bâtiment 2022 : Innovation et résilience au service d'un cadre de vie meilleur	P33
IX. EVENEMENTS MARQUANTS	P34
X. MARCHÉ IMMOBILIER A L'INTERNATIONAL	P37
XI. SYNTHESE DE LA CONJONCTURE IMMOBILIERE NATIONALE	P42

Mots clés : Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, Dynamique Immobilière, Conjoncture Régionale, SIB 2022, Crise Inflationniste.

III. EDITORIAL

L'année 2021 a été caractérisée par la reprise de l'activité du secteur après la crise de Covid 19 qui a fortement impacté le secteur de l'immobilier en 2020, à l'appui l'évolution positive de ses indicateurs. Cependant, cette performance a été portée essentiellement par la dynamique enregistrée au premier semestre 2021. Le deuxième semestre 2021 a connu un léger essoufflement de l'activité, causé principalement par la hausse généralisée du coût des matières premières, dans un contexte international 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.

Pour confronter cette situation, le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a entrepris un certain nombre de mesures pour sauvegarder les acquis et maintenir l'activité dans le secteur.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2022, le Ministère s'est focalisé sur la préparation d'une nouvelle vision pour toutes les composantes du secteur en s'adossant sur les orientations du Nouveau Modèle de Développement et sur le Programme Gouvernemental.

A cet égard et à titre d'indication, plusieurs séances de travail ont eu lieu avec toutes les instances concernées pour le montage d'un programme intégré sous forme d'un système d'aide à la demande tout en rétrogradant sur la défiscalisation du secteur. Sa mise en place sera effective dès que tous les aspects seront résolus. L'essentiel réside dans le passage à un système d'aide directe dédié aux acquéreurs, et ce, en conformité aux orientations du nouveau modèle de développement.

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 ce qui contribuera sans aucun doute à la réduction du déficit en logements.

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 par 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.



IV. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

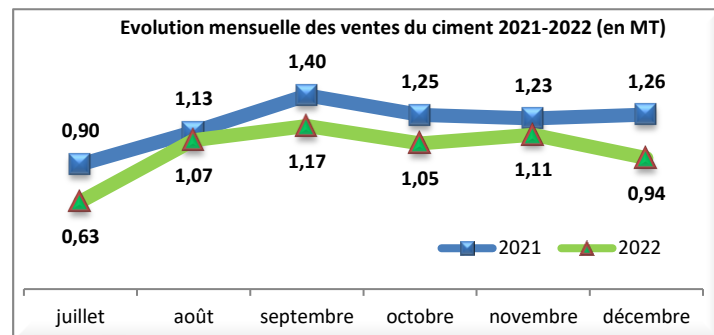
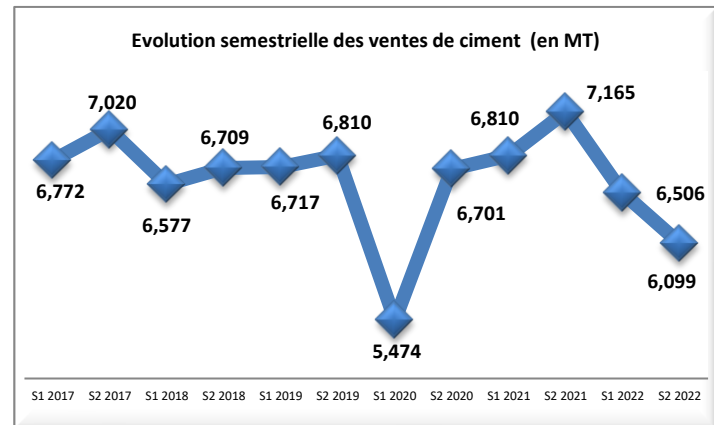
La dynamique de la construction se mesure par différents indicateurs, notamment par les ventes de ciment, les mises en chantier et les achèvements en unités d'habitat.

Ventes de ciment¹ : ▼ -14,88%

Durant les cinq dernières années (2017-2022), les ventes semestrielles du ciment oscillent entre 6 millions et 7 millions de tonnes. Exception faite du premier semestre 2020 qui a enregistré 5,474 MT impacté par les répercussions du confinement face à la pandémie Covid-19.

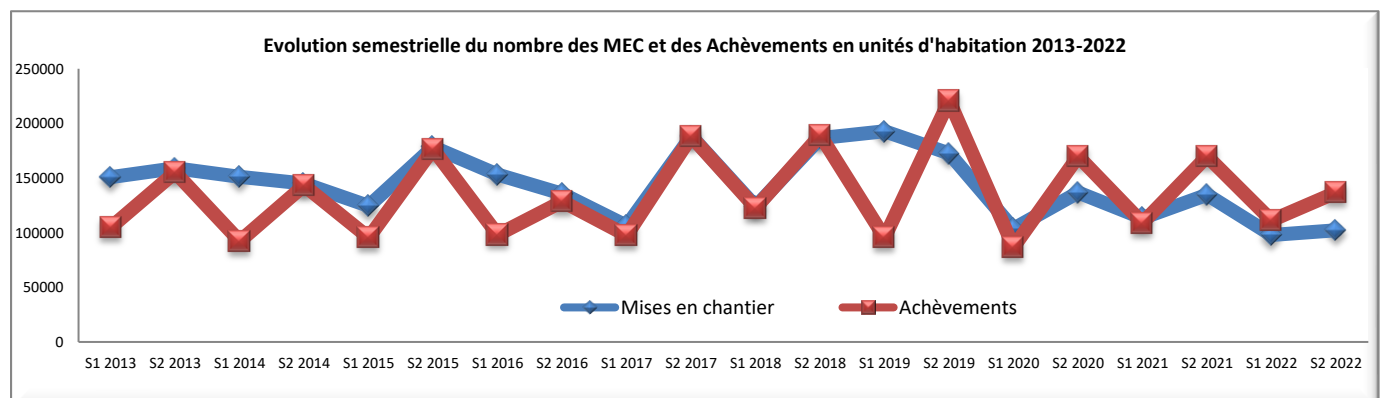
Le deuxième semestre 2022 a enregistré une forte réduction de la quantité de ciment consommée de l'ordre de 14,88% en glissement annuel. Passant ainsi de 7,165 millions de tonnes écoulés à 6,099 millions de tonnes.

Ce taux cache des disparités selon les mois du semestre. L'analyse mensuelle des ventes de ciment, montre des signes variés de contreperformance des ventes mois à mois durant le deuxième semestre 2022 par rapport au deuxième semestre 2021. Le mois de juillet a enregistré la plus grande contreperformance de l'ordre -29,8% dû essentiellement aux arrêts des chantiers lors de l'Aïd-El-Adha. Suivi par le mois de décembre avec une réduction de 24,9%.



Mouvement de la construction

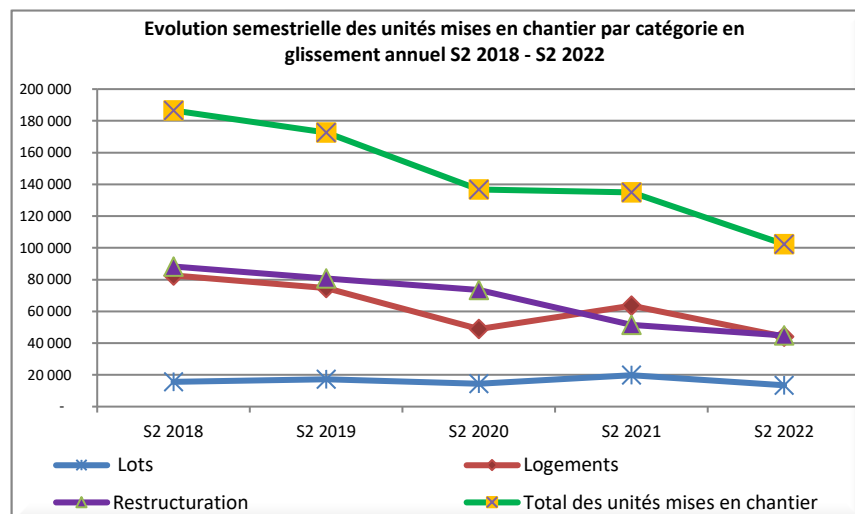
Durant le deuxième semestre 2022, le nombre des achèvements et des mises en chantier a connu une contraction en comparaison avec le même semestre de l'année précédente, reflétant la baisse du nombre de la plupart des composantes. En parallèle, le nombre des unités achevées continue de dépasser celui des unités mises en chantier pour le troisième semestre de suite.



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

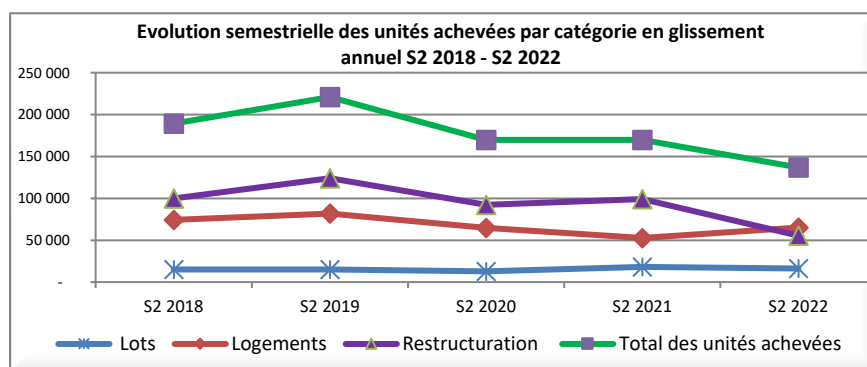
Mises en chantier² : ↘ 23,61%

Au cours du deuxième semestre 2022, le total des mises en chantier a enregistré une nouvelle diminution de l'ordre de 23,6% pour s'établir à 103 007 unités, soit la baisse la plus prononcée, hors période de confinement, depuis le premier semestre 2017. Le mouvement baissier a concerné la totalité des composantes, avec des rythmes compris entre -31,7% pour le nombre des lots et -13% pour celui des unités de restructuration. En effet, hors unités de restructuration, le nombre des unités de mise en chantier a affiché un recul encore plus prononcé, s'élevant à 30,2% pour s'établir à 58 204 unités.



Achèvements³ : ↘ 18,32%

Concernant le nombre des achèvements, son recul ressort moins prononcé que celui des achèvements entre le deuxième semestre 2022 et celui de 2021. En effet, la progression de la production de logements a partiellement compensé la baisse de celui des autres rubriques. Il s'est élevé à 66 904 au lieu de 52 670 unités un an auparavant, représentant ainsi 48,2% du total des achèvements. C'est sur cette base que l'analyse hors unités de restructuration indique une progression du nombre total de 17,6% sur la période d'étude, le nombre des lots n'ayant reculé que de 9,7% au 1767.



Deuxième semestre 2022 : Sous-performance généralisée



² Source : Observatoire de l'Habitat

³ Source : Observatoire de l'Habitat

ENCADRES ⁴

Programme de logements sociaux à 250.000 DH	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 à fin 2022, 1.507 conventions ont été visées, elles concernent la construction de 2.107.543 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 57 conventions pour le secteur public (70.077 logements) contre 1.450 pour le privé (2.037.466 logements) ; • 617.901 logements ont reçu le certificat de conformité. 	<p style="text-align: center;">Programme de 100 logements sociaux en milieu rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Depuis le lancement du programme en 2019 à fin 2022, 13 conventions ont été visées pour la réalisation de 6.852 logements. • 719 logements ont reçu le certificat de conformité.
<p style="text-align: center;">Programme de logements à faible valeur immobilière 140.000 DH</p> <p>Entre 2008 date du lancement du programme et fin 2022, 82 conventions ont été visées pour la réalisation de 40.010 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 conventions ont été signées par le secteur public (15.367 logements) contre 52 pour le privé (24.643 logements) ; • 28.692 logements ont reçu le certificat de conformité. 	<p style="text-align: center;">Programme de logements pour la classe moyenne</p> <p>Depuis le lancement du programme en 2013 à fin 2022, le programme a pu engendrer 32 conventions visées pour la construction de 11.328 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 27 pour le secteur privé (9.655 logements) et 5 pour le Holding Al Omrane (1.673 logements) ; • 253 logements ont reçu le certificat de conformité.
Programme du logement social Locatif	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 jusqu'à fin juin 2022, 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**

⁴ Source : Direction de l'Habitat

EMPLOI en BTP ⁵ : ↘ 0,08%

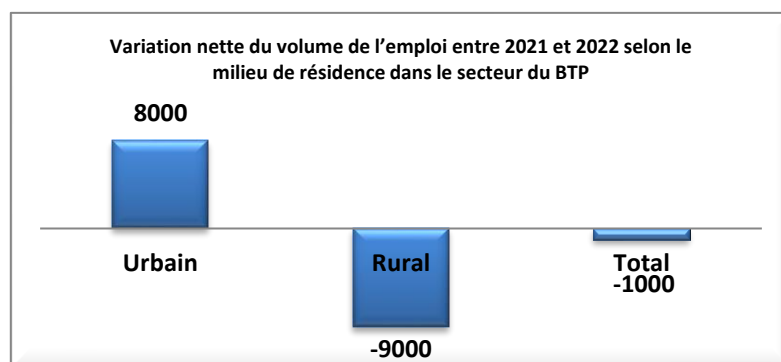
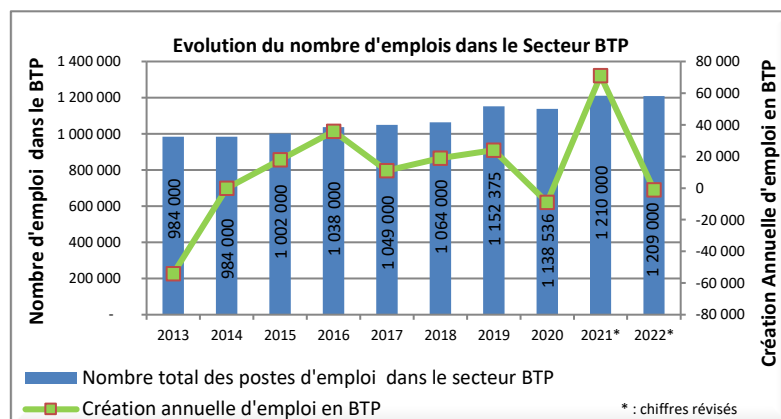
Le secteur des BTP, grand pourvoyeur d'emplois, emploie plus d'1 million de personnes annuellement.

Le secteur des BTP absorbe 11,2% de l'emploi total au Maroc en 2022. Il a maintenu son taux de contribution au marché de l'emploi de 2021 contre 10,8% en 2020. Par milieu de résidence, le secteur des BTP emploie 12,3% du total des emplois en milieu urbain contre 12,5% un an auparavant et 9,7% 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 984.000 personnes employées enregistrées en 2013 et 1.209.000 en 2022.

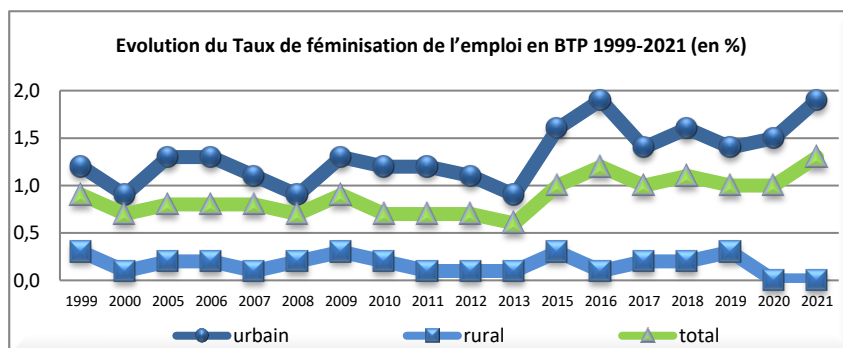
Après une création de 71.000 postes d'emploi une année auparavant, le secteur des BTP a perdu, en 2022, 1.000 postes, résultat d'une création de 8.000 postes en milieu urbain et d'une perte de 9.000 en milieu rural.

Par type d'emploi, le secteur des BTP a perdu 4.000 emplois non rémunérés et a créé 3.000 emplois rémunérés.

**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 2021, la part de l'emploi féminin en BTP a connu une augmentation de 30% en glissement annuel après une stagnation enregistrée entre 2019 et 2020.



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

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

INVESTISSEMENTS DIRECTS ETRANGERS DANS L'IMMOBILIER (IDEI)⁶

7,79 MMDH en 2022 : ↗ 18,47%

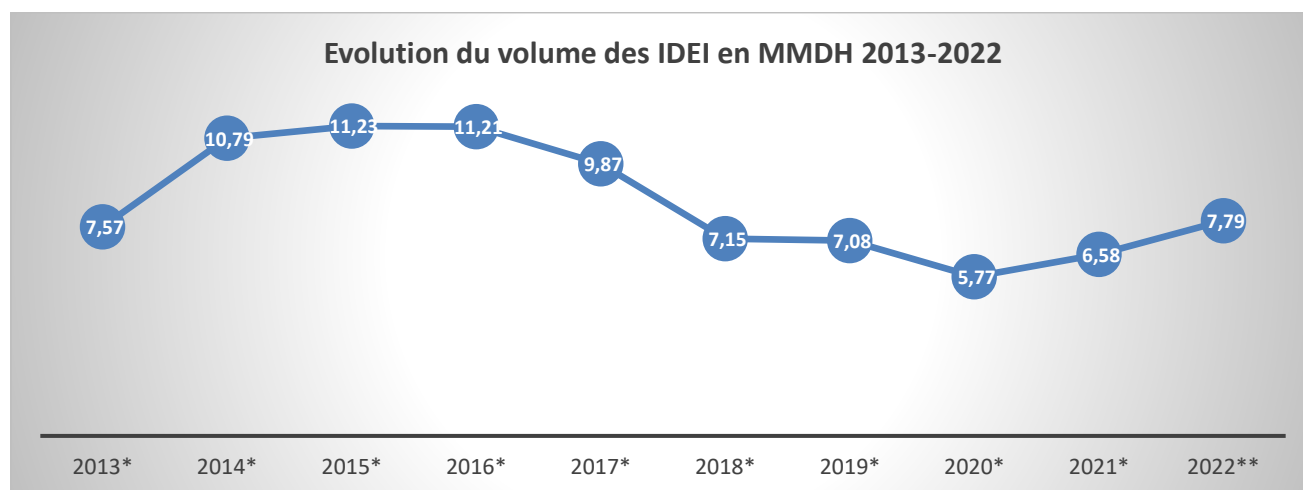
Les investissements directs étrangers dans l'immobilier (IDEI) continuent de représenter une source stratégique d'IDE pour le Maroc. En effet, par la conjoncture internationale défavorable, le Maroc a pu attirer une part importante des IDE vers le secteur de l'immobilier.

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 7,79 MMDH de capitaux étrangers, soit 20% du total des IDE vers le Maroc. Ces investissements ont enregistré un accroissement de 18,47% par rapport à l'année 2021.

Notons que le secteur immobilier constitue le deuxième secteur (après l'industrie) en termes de flux net des investissements directs étrangers au Maroc (IDE) en 2022.



* : chiffre révisé

** : chiffre provisoire



⁶ 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 ⁷

Prix de vente des constructions : ↗ 2,2%

Au niveau national, les prix de vente des constructions, tous types confondus ont marqué une hausse de 2,2% en 2022 par rapport à 2021, et de 1,5% au second semestre 2022 par rapport au premier semestre 2022.

En glissement annuel, les appartements ont enregistré une hausse de 3% traduisant des hausses de 4,9% pour les appartements haut standing, de 2,4% pour les appartements moyen standing, de 2,4% pour les appartements économiques et de 1,4% pour les appartements sociaux. Les maisons marocaines modernes ont connu une hausse de 2% sur un an. En revanche, les maisons marocaines traditionnelles ont affiché une baisse de 0,4% sur un an. Pour les villas, elles ont fait état d'une hausse de 0,8% reflétant des baisses de 1,2% pour les villas haut standing, des reculs de 0,9% pour les villas économiques et d'une hausse de 3,2% pour les villas moyennes standing.

En glissement semestriel, les prix de vente des appartements ont enregistré une hausse de 2,8% reflétant des hausses de 4,3% pour les appartements haut standing, de 1,2% pour les appartements moyen standing, de 0,1% pour les appartements économiques et de 2,4% pour les appartements sociaux. Concernant les maisons marocaines modernes et les maisons marocaines traditionnelles, elles ont connu des hausses respectivement de 0,8% et 0,2% au cours des six derniers mois de l'année 2022. En revanche, les prix de vente des villas ont accusé un repli de 1%, traduisant des baisses de 2% des prix de vente des villas haut standing et de 0,2% pour les villas moyen standing. Les villas économiques ont connu, quant à elles, une légère hausse de 0,1%.

En ce qui concerne les prix de vente des logements anciens, ils ont augmenté de 1,1% en 2022 par rapport à 2021 et de 0,5% au second semestre 2022 par rapport au premier semestre 2021.

Pour les constructions neuves et récentes, elles ont connu une hausse aussi bien sur un an qu'au cours du second semestre 2022 avec des valeurs respectives de 0,5% et 1,8%.

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

	S2 2022 / S2 2021	S2 2022 /S1 2022
Appartements	▲ 3	▲ 2,8
Appartement haut standing	▲ 4,9	▲ 4,3
Appartement moyen standing	▲ 2,4	▲ 1,2
Appartement économique	▲ 2,4	▲ 0,1
Appartement social	▲ 1,4	▲ 2,4
Maisons marocaines modernes	▲ 2,0	▲ 0,8
Maisons marocaines traditionnelles	▼ - 0,4	▲ 0,2
Villas	▲ 0,8	▼ - 1,0
Villa haut standing	▼ - 1,2	▼ - 2,0
Villa moyen standing	▲ 3,2	▼ - 0,2
Villa économique	▼ - 0,9	▲ 0,1
Tous types confondus	▲ 2,2	▲ 1,5

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

	S2 2022 / S2 2021	S2 2022 /S1 2022
Logements anciens	▲ 1,1	▲ 0,5
Logements neufs et récents	▲ 2,2	▲ 1,8

⁷ Source : Direction de la Promotion Immobilière (MATNUHPV)

Les prix de vente des terrains à bâtir ⁸

Prix de vente des terrains nus : ↗ 3,1%

Les prix de vente des terrains, tous types de destination de constructions confondues, ont augmenté aussi bien sur un an, 3,1 % en 2022 par rapport à 2021, qu'au cours des six derniers mois de l'année 2022, 2,1% au second semestre 2022 par rapport au premier semestre 2022.

En glissement annuel, les prix de vente des terrains destinés à la construction des immeubles ont enregistré un bond de 8,4% en 2022 par rapport à 2021, reflétant les hausses des immeubles hauts standings (7,9%), des immeubles moyen standing (12,8%), des immeubles économiques (4,1%) et les immeubles sociaux (1,6%). Les prix de vente des terrains destinés à la construction des maisons traditionnelles ont également progressé de 4,9%.

De même, les prix de vente des terrains destinés à la construction des villas ont augmenté de 1,4% sur un an, reflétant les hausses de 0,7% pour les villas haut standing, de 4,4% pour les villas moyens standing et de 8,4% pour les villas économiques.

En revanche, les prix de vente des terrains destinés à la construction des maisons marocaines modernes ont affiché une baisse de 1,6% sur un an.

En glissement semestriel, au second semestre 2022, les prix de vente des terrains destinés à la construction des immeubles ont accusé une baisse de 1,1% par rapport au premier semestre 2022, recouvrant des replis de 1,2% pour les immeubles haut standing et de 0,4% pour les immeubles économiques. Cependant, les prix de vente des immeubles moyens standings et sociaux ont connu une hausse de 0,4% au cours des six derniers mois de l'année 2022.

Quant aux prix de terrains destinés à la construction des villas, des maisons marocaines traditionnelles et des maisons marocaines modernes, ils ont enregistré des hausses respectives de 1,9%, 16,4% et 3,8% en glissement semestriel.

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

	S2 2022 / S2 2021	S2 2022 / S1 2022
Immeubles	▲8,4	▼-1,1
Immeuble haut standing	▲7,9	▼-1,2
Immeuble moyen standing	▲12,8	▲0,4
Immeuble économique	▲4,1	▼-0,4
Immeuble social	▲1,6	▲0,4
Maisons marocaines modernes	▼-1,6	▲3,8
Maisons marocaines traditionnelles	▲4,9	▲16,4
Villas	▲4,7	▲2,2
Villa haut standing	▲0,7	▲1,9
Villa moyen standing	▲4,4	▲2,6
Villa économique	▲8,4	▲2,2
Tous types confondus	▲3,1	▲2,1

⁸ Source : Direction de la Promotion Immobilière (MATNUHPV)

En termes de volume des ventes ⁹ : Tr4 2022 : **↓ 5,2%**

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 marqué une baisse de 5,2% au dernier trimestre de 2022, comparé à la même période de 2021, en relation notamment avec :

- **des replis du nombre des ventes des biens résidentiels de 3,5% avec :**
 - o des baisses de 4,2% pour les ventes des appartements ;
 - o des réductions de 0,2% pour les ventes des maisons ;
 - o des hausses de 27,5% pour les ventes des villas.
- **des régressions du nombre des ventes des terrains de 5,1%.**

En glissement trimestriel, le nombre de transactions affiche une baisse de 4,8% au dernier trimestre de 2022 par rapport au troisième trimestre de 2022, reflétant :

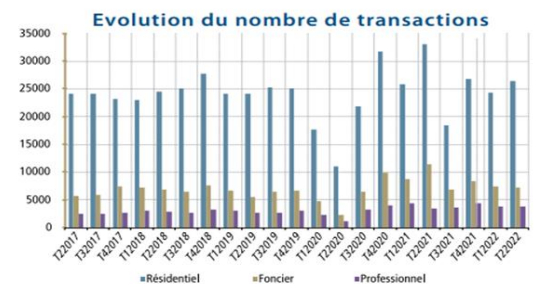
- **des baisses du nombre des ventes des biens résidentiels de 5,5%, et ce pour toutes les catégories, recouvrant :**
 - o des baisses de 5,3% pour les ventes des appartements ;
 - o des réductions de 9,8% pour les ventes des maisons ;
 - o des diminutions de 2,9% pour les ventes des villas.
- **des régressions du nombre des ventes des terrains de 3,7%.**

Contrairement au quatrième trimestre, le troisième trimestre de l'année 2022 a affiché, en glissement annuel, des hausses importantes du nombre des transactions globales et des biens résidentielles mais aussi pour le volume des transactions des terrains, reflétant :

- Une hausse de 44,9% du nombre de transactions global ;
- Une élévation de 60,8% du nombre de transactions résidentiels ;
- Un accroissement de 19,8% du nombre de transactions du foncier.

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

	Résidentiel				Foncier
	National	Appartements	Maisons	Villas	
T1-19 /T1-18	4,5	4,4	6,6	2,7	-7,4
T2-19 /T1-19	-3	-2,6	-11,6	2,4	-19,3
T2-19 /T2-18	-4,4	-4,1	-5,4	-1,1	-20,1
T3-19 /T2-19	3,7	3,9	8	-17,8	18,6
T3-19 /T3-18	-0,8	-0,5	-2,7	-10,8	-0,2
T4-19 /T3-19	-2,7	-3,4	9,5	0,3	0
T4-19 /T4-18	-10,5	-10,2	-8,7	-31	-14,1
T1-20/T4-19	-32,9	-33,1	-33,3	-20,9	-27,2
T1-20/T1-19	-30,6	-30,8	-27,7	-30,5	-28,7
T2-20/T1-20	-38,2	-37,2	-59	-17,9	-53,7
T2-20/T2-19	-55,3	-54,9	-66,6	-44,5	-59,1
T3-20/T2-20	96,2	96	138,4	35,1	188,8
T3-20/T3-19	-15,3	-14,8	-26,1	-10,1	0,1
T4-20/T3-20	39,7	39	43,3	64,4	47,2
T4-20/T4-19	22,1	23,3	-2,7	47,6	47,3
T2-21/T1-21	22,0	22,7	13,3	15,0	29,2
T2-21/T2-20	186,8	183,6	296,3	132,1	393,9
T3-21/T2-21	-45,1	-46,0	-27,8	-50,6	-41,5
T3-21/T3-20	-17,1	-19	21,1	-14,9	3,2
T4-21/T3-21	43,2	44,8	24,0	33,1	20,9
T4-21/T4-20	-16,8	-17,6	4,4	-32,3	-16,5
T1-22/T4-21	-9,8	-10,2	-10,2	16,5	-11,2
T1-22/T1-21	-6,6	-6,7	-4,6	-8,2	-15,7
T2-22/T1-22	8,1	8,2	8,5	5,8	-3,7
T2-22/T2-21	-20,4	-21,0	-10,5	-15,8	-37,7
T3-22/T2-22	11,3	11,1	14,6	12,7	13,8
T3-22/T3-21	60,8	61,7	40,7	92,7	19,8
T4-22/T3-22	-5,5	-5,3	-9,8	-2,9	-1,3
T4-22/T4-21	-3,5	-4,2	-0,2	27,5	-5,1



Troisième Trimestre 2022

- ↗ 60,8% pour les biens résidentiels
- ↗ 19,8% pour le foncier

Quatrième Trimestre 2022

- ↘ 3,5% pour les biens résidentiels
- ↘ 5,1% pour le foncier

⁹Source : BKAM & ANFCC

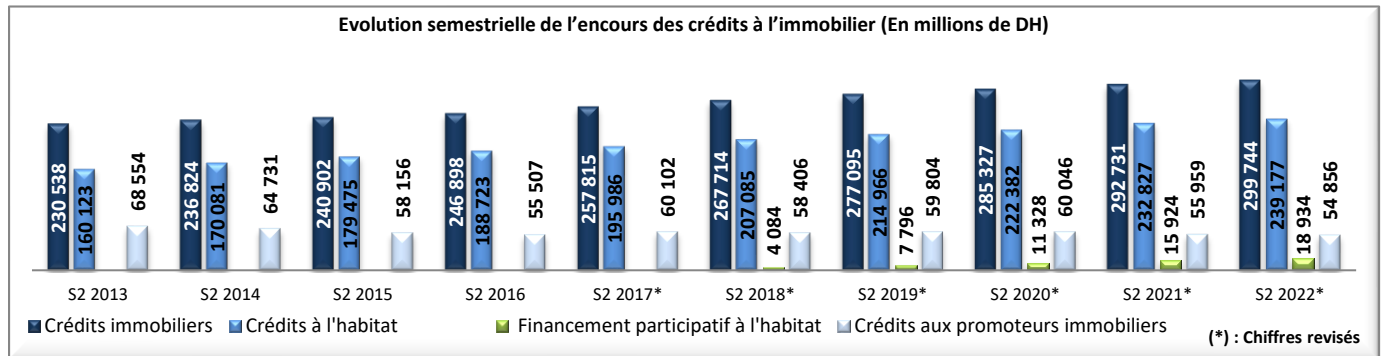
FINANCEMENT DU SECTEUR

CREDITS IMMOBILIERS ¹⁰

299,744 MMDH : ↗ 2,40%¹¹

A la fin du deuxième semestre 2022, l'encours des crédits à l'immobilier a atteint 299,744 MMDH, contre 292,731 MMDH un an auparavant, soit un taux de croissance de 2,40%.

L'encours des crédits à l'immobilier représente 28,31% de l'encours global des crédits bancaires.

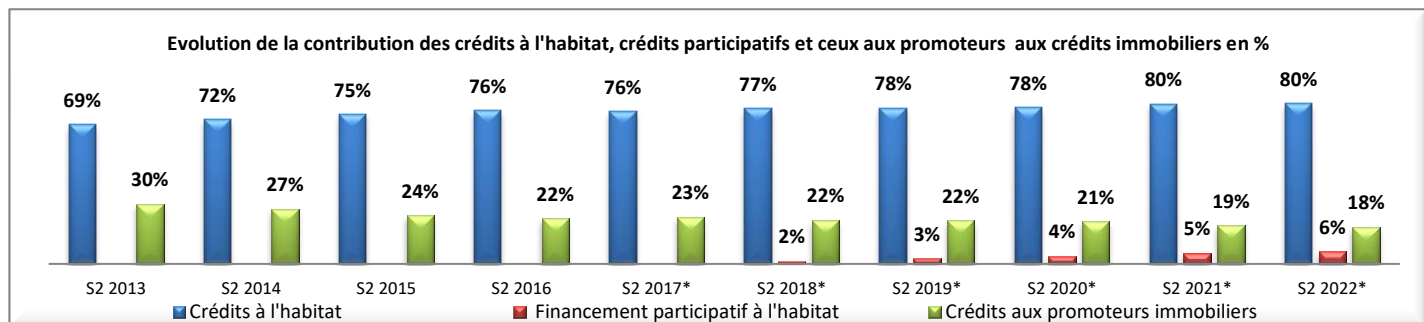


L'évolution de l'encours des crédits à l'immobilier suit celle de sa composante principale qui est le crédit à l'habitat (qui représente 79,8%). En effet, le montant des crédits additionnels octroyés aux acquéreurs a atteint 239,177 MMDH au deuxième semestre 2022 contre 232,827 MMDH durant la même période de 2021, soit une augmentation de 2,73%. Pour les crédits promoteurs, le montant des crédits a connu un recul de 1,97% à la fin du deuxième semestre 2022 par rapport à celui de 2021 (54,856 MMDH au deuxième semestre 2022 contre 55,959 MMDH au deuxième semestre 2021).

Concernant le financement à l'habitat, l'encours du financement participatif à l'habitat a enregistré une progression de plus de 364% entre 2018 et 2022 (15% pour le conventionnel). Il maintient un rythme haussier depuis son lancement.

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. A fin 2018, ce taux a été de 1%. Il a évolué à 3,6% à fin 2019, pour atteindre 5% à fin 2020 et progressé à 6,8% à fin 2021 et 7,9% à fin 2022.

En glissement annuel, les crédits participatifs ont enregistré une augmentation de 19% entre 2021 et 2022, passant ainsi de 15,924 milliards de DH à 18,934 milliards de DH. De même, pour la période entre 2020 et 2021, ils ont subi un accroissement de 41%, passant de 11,328 milliards de DH à fin 2020 à 15,924 milliards de DH à fin 2021.



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

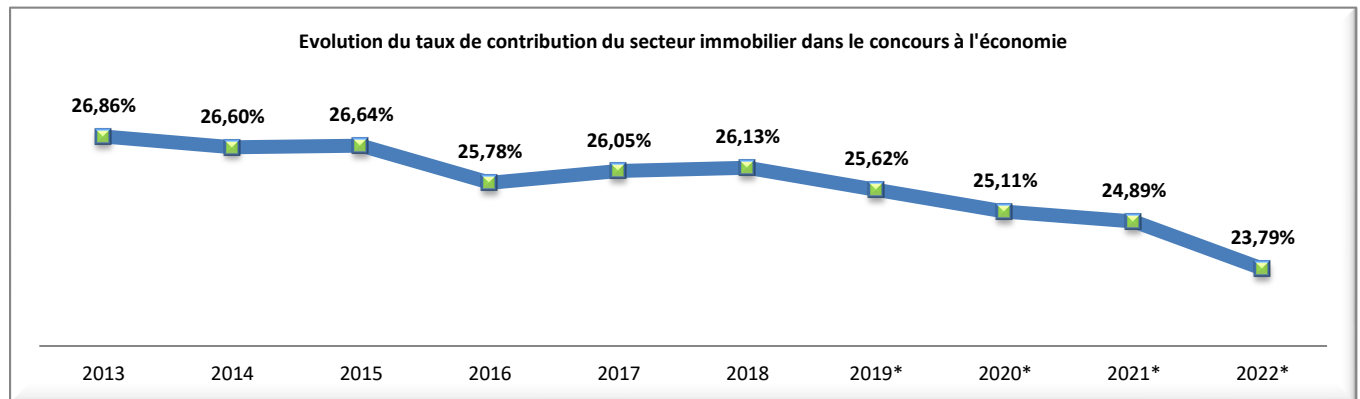
¹⁰ Source : Bank Al Maghrib

¹¹ Chiffres actualisés

CONCOURS A L'ECONOMIE : 24,25%

Durant la dernière décennie, le concours à l'économie du secteur de l'immobilier suit un trend baissier, passant de 26,86% enregistré en 2013 à 23,79% en 2022 (exception faite des années 2015, 2017 et 2018).

Le taux enregistré en 2022 représente la plus faible contribution dans plus de dix années.

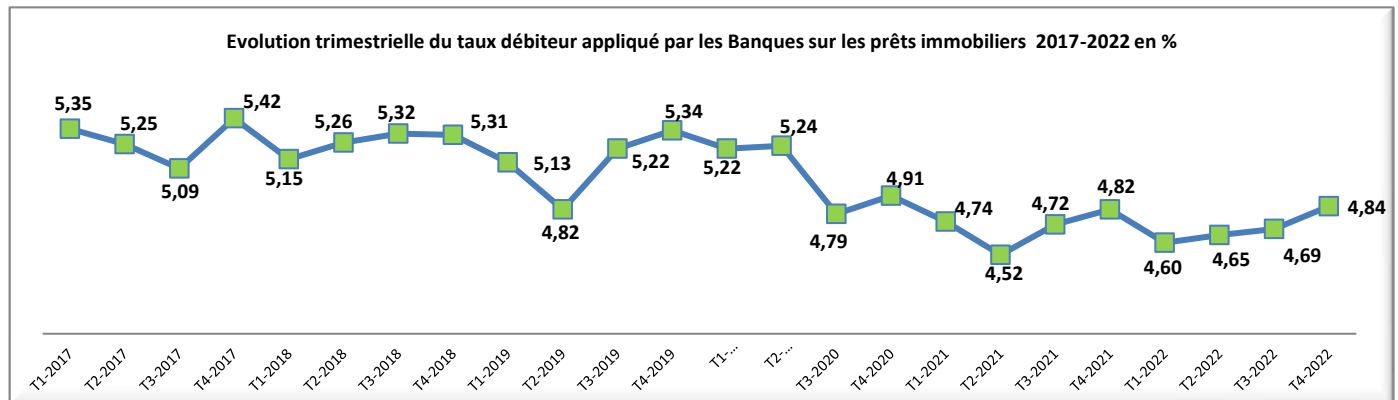


TAUX D'INTERET BANCAIRES ¹² ↗ 0,41% au 4^{ème} trimestre 2022

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

Durant le deuxième trimestre 2022, le taux débiteur appliqué par les banques aux crédits à l'immobilier s'est établi à 4,65%, soit une progression de 13 points de base en glissement annuel et de 5 points de base par rapport au premier trimestre de 2022.

Le premier trimestre 2022, quant à lui, a enregistré un taux débiteur aux crédits à l'immobilier de l'ordre de 4,6%, subissant ainsi une régression de 14 points de base en glissement annuel et de 22 points de base par rapport au quatrième trimestre de 2021.



La progression du taux d'intérêt immobilier défavorise la dynamique immobilière

¹² Source : Bank Al Maghrib (Statistiques monétaires à fin 2022)

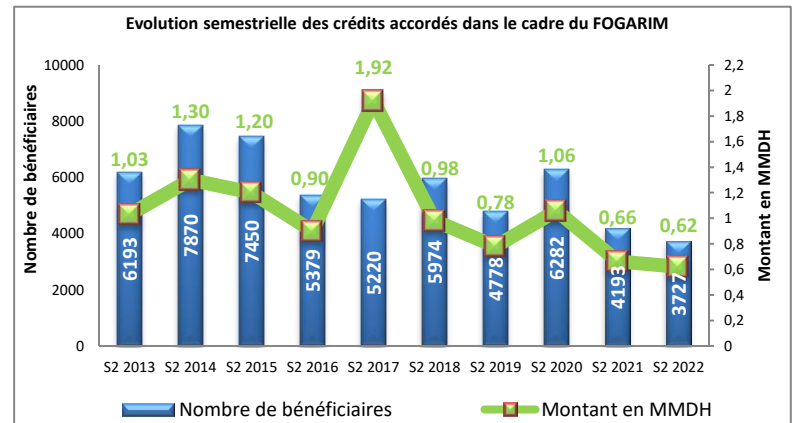
CREDITS GARANTIS PAR L'ETAT ¹³

Au cours du deuxième semestre 2022, le fonds DAMANE ASSAKANE (regroupant les produits FOGARIM et FOGALOGÉ) a mobilisé 1,63 MMDH au profit de 6.825 ménages.

FOGARIM : Bénéficiaires ↘ 11,11%

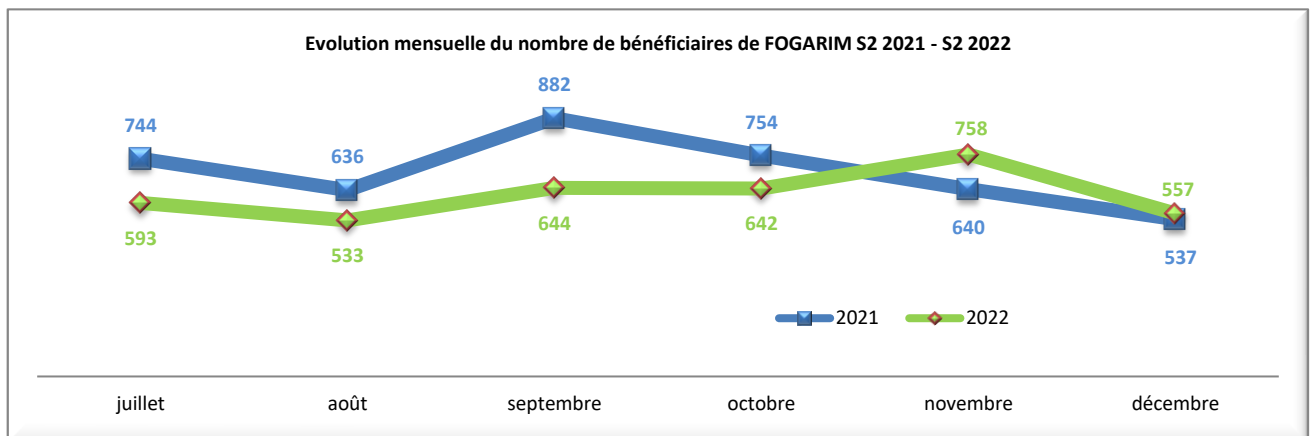
Depuis la création du Fonds FOGARIM et à fin 2022, le montant des prêts accordés s'est élevé à 32,41 MMDH octroyés à 204.664 bénéficiaires.

Au cours du deuxième semestre 2022, le montant total des crédits octroyés a atteint environ 0,62 milliard de dirhams en faveur de 3.727 bénéficiaires, subissant ainsi un recul de 6,72% par rapport au montant des crédits octroyés au deuxième semestre 2021 et un recul du nombre de bénéficiaires de l'ordre de 11,11%.



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

En glissement annuel, le mois de septembre 2022 a enregistré la plus forte baisse du nombre de bénéficiaires de FOGARIM de l'ordre de 27%, suivi par le mois de juillet avec 20% et le mois d'août avec 16% et octobre avec 14,8%. Tandis que les mois de novembre et décembre ont subi une augmentation du nombre de bénéficiaires de 18,4% et 3,7% respectivement.



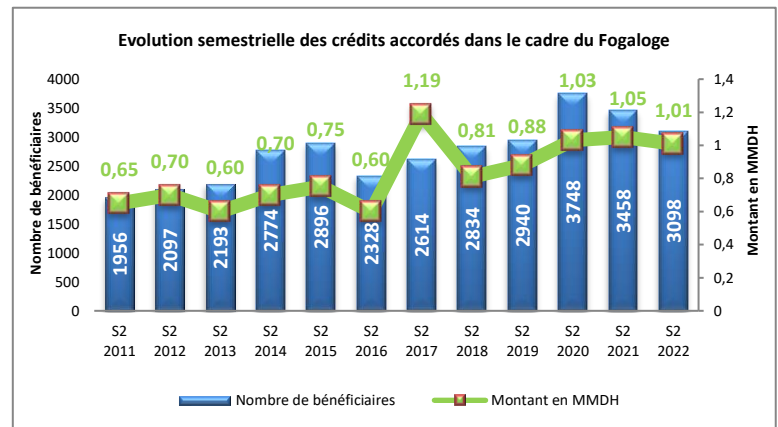
Au deuxième semestre 2022, recul remarquable de la dynamique du FOGARIM

¹³ Source : Caisse Centrale de Garantie

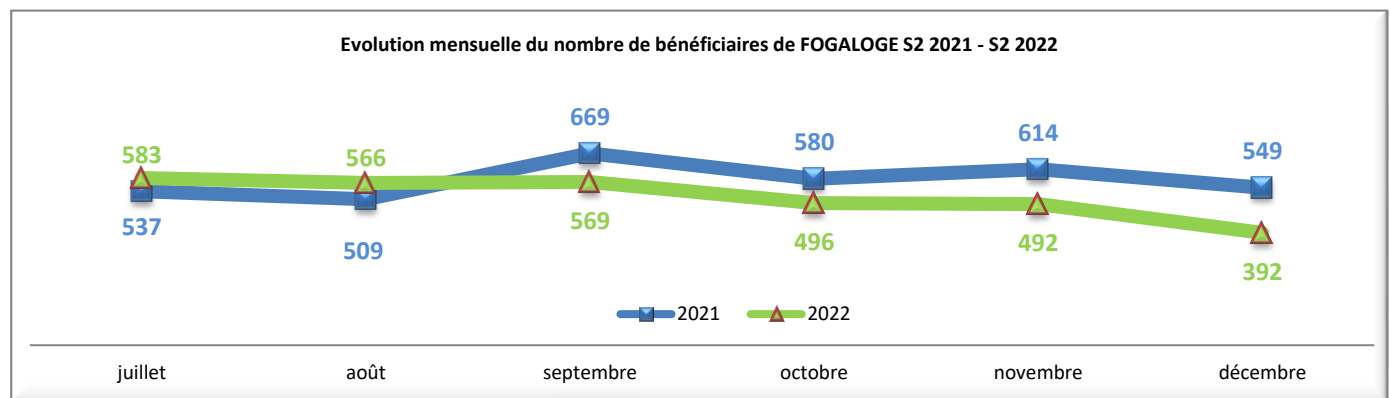
FOGALOGÉ : Bénéficiaires ↘ 10,41%

Depuis sa création et à fin 2022, le Fonds FOGALOGÉ, destiné à la classe moyenne et aux MRE a octroyé près de 19,96 MMDH de prêts au profit de 69.174 bénéficiaires.

Au cours du deuxième semestre 2022, le montant des prêts attribués s'est établi à 1,01 milliard de dirhams en faveur de 3.098 bénéficiaires, contre 1,05 milliard de dirhams durant le deuxième semestre 2021 octroyés à 3.458 bénéficiaires. Soit une réduction de 10,41% du nombre de prêts accordés et un recul de 3,54% 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, les deux premiers mois du deuxième semestre 2022 ont enregistré une augmentation du nombre mensuel de bénéficiaires de FOGALOGÉ avec respectivement 8,57% pour le mois de juillet et 11,20% pour le mois d'août.

Les autres mois ont subi une réduction de l'effectif des bénéficiaires de 14,95% en septembre à 28,60% en décembre.

Au deuxième semestre 2022, recul remarquable de la dynamique du FOGALOGÉ

V. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE

TERRITORIALISATION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

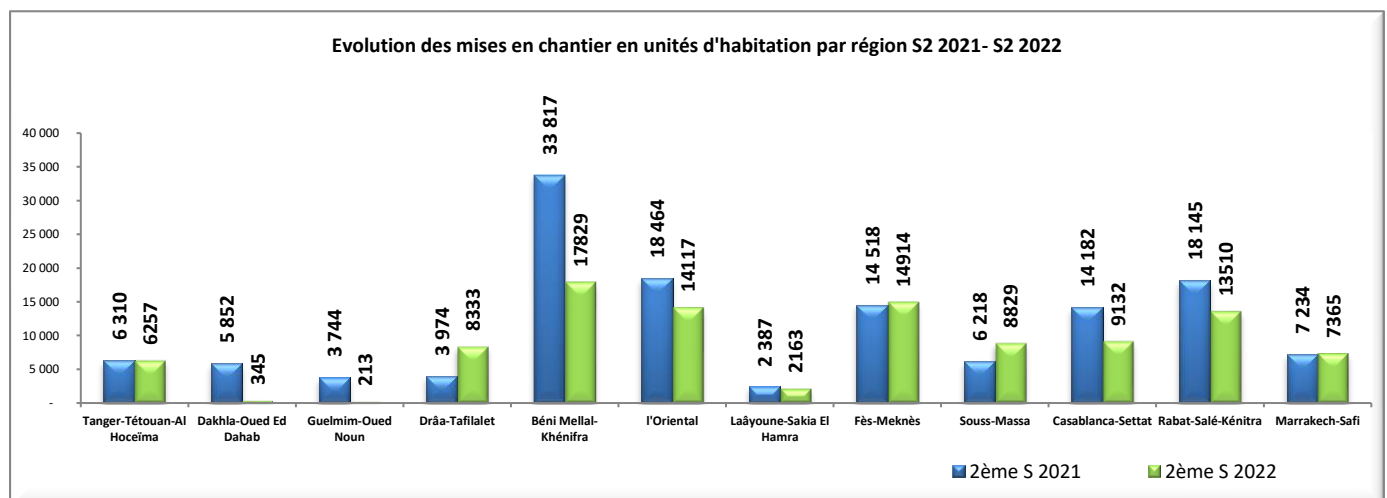
La dynamique de l'activité de construction au cours du deuxième semestre 2022 diffère d'un territoire à l'autre. Certaines régions du Royaume ont subi une baisse de l'activité, alors que d'autres ont assisté à une hausse de la production et du lancement des chantiers de construction.

Mises en chantier :

Pour les mises en chantier, le recul à l'échelle nationale reflète une baisse des unités au niveau de 8 régions du Royaume, notamment Béni Mellal-Khénifra, Dakhla-Oued Ed Dahab et Casablanca-Settat. Sur les 4 régions ayant enregistré une hausse, Drâa-Tafilalet et Souss-Massa se distinguent par des performances significatives.

A Béni Mellal-Khénifra, le nombre des unités mise en chantier s'est replié de 15 988 unités pour s'établir à 17 829 seulement, sous l'effet d'un recul généralisé à l'ensemble des catégories, en particulier les unités de restructuration revenues de 22 500 à 13 501, et des logements en baisse de 60% à 2 965 unités. A Dakhla-Oued Ed Dahab, la baisse, chiffrée à 5 507 unités, a concerné également toutes les composantes, mais demeure particulièrement concentrée au niveau des unités de restructuration. En effet, aucune opération de cette catégorie n'a été enregistrée durant ce semestre, contre 5.000 il y a un an auparavant. Sur la région de Casablanca-

Settat, le recul de 35,6% du nombre des mises en chantier est le résultat principalement de la contreperformance du nombre des logements chiffrée à 36,1%. S'agissant de la région de Rabat-Salé-Kénitra, les chiffres indiquent un recul du nombre des unités de 25,5%, reflétant à la fois le repli du nombre des logements et des lots de 2575 et de 2060 unités respectivement. Quant aux régions ayant vu le nombre des mises en chantier croître, Drâa-Tafilalet doit cette dynamique positive à l'évolution des unités de restructuration de 2700 à 6919, tandis que l'accroissement du nombre des mises en chantier dans la région de Souss-Massa trouve son explication dans la bonne dynamique des logements ayant augmenté de plus de la moitié sur la période d'analyse.



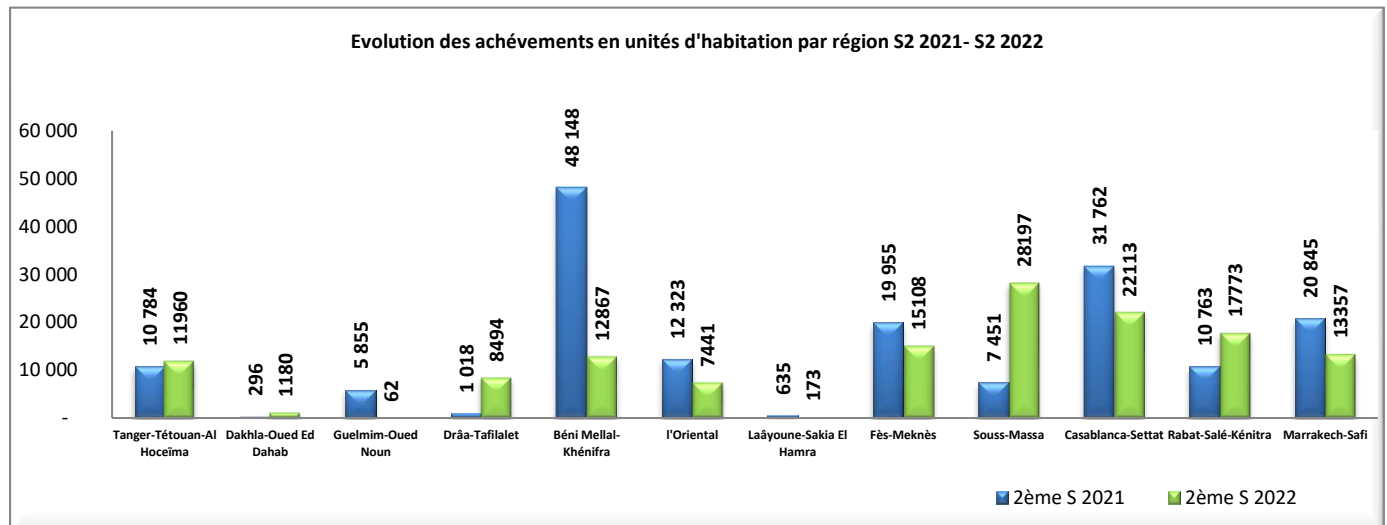
La région de Béni Mellal-Khénifra occupe le premier rang dans le lancement des chantiers de construction au deuxième semestre 2022.

Achèvements :

Concernant les achèvements, ce sont 7 régions qui ont affiché une baisse du nombre des unités achevées. A l'instar des mises en chantier, les baisses les plus conséquentes ont été observées au niveau des régions de Béni Mellal-Khénifra et Casablanca-Settat, auxquelles la région de Marrakech- Safi s'ajoute. Aussi, les régions de Souss-Massa et Drâa-Tafilalet, ayant enregistré une évolution positive du nombre des mises en chantier, ont été les mêmes à marquer les augmentations les plus importantes des unités achevées.

Entre le deuxième semestre 2021 et celui de 2022, la région Béni Mellal-Khénifra a connu un repli significatif de ses unités achevées de l'ordre de 73,3%, reflétant la baisse de l'ensemble des catégories en particulier celle des unités de restructuration expliquant près de 76,3% de l'évolution régionale. Les baisses enregistrées du nombre des unités dans les régions de Casablanca-Settat et Marrakech- Safi situées à 30% et 36% respectivement, traduisent des profils comparables à celui de la région de Béni Mallal Kénitra. Les reculs ressortent généralisés et concentrés à hauteur de 76,6%

au niveau des unités de restructuration pour la région de Casablanca-Settat et 56,7% au niveau des logements pour la région de Marrakech- Safi. En revanche, dans la région de Souss-Massa, le nombre des unités achevées a marqué une expansion pour atteindre 28 197 au lieu de 7 451 unités durant le deuxième semestre de 2021. Le nombre des logements est celui à l'origine de cette dynamique, après avoir passé de 3 477 unités à 25 435 au deuxième semestre 2022. Pour Drâa-Tafilalet, la région ayant enregistré la deuxième plus forte augmentation en unités, soit 7 476, cette évolution est attribuable aux unités de restructuration qui ont crû de 6780 unités pour atteindre 7000 au total. S'agissant plus particulièrement de la région de Rabat-Salé-Kénitra, et contrairement à l'évolution du nombre des mises en chantier, celle des unités achevées ressort positive et significative. Ainsi, la progression a atteint 65%, suite à la bonne dynamique des logements qui ont plus que doublé. Le nombre des lots a également augmenté sur cette période à 3.994 après 2.826.

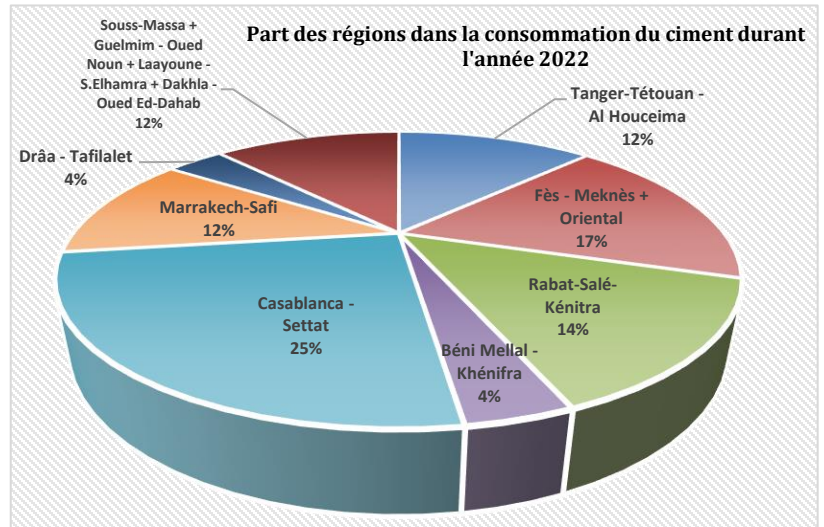


La région de Souss-Massa domine la production d'unités d'habitation au deuxième semestre 2022.

Ventes du ciment :

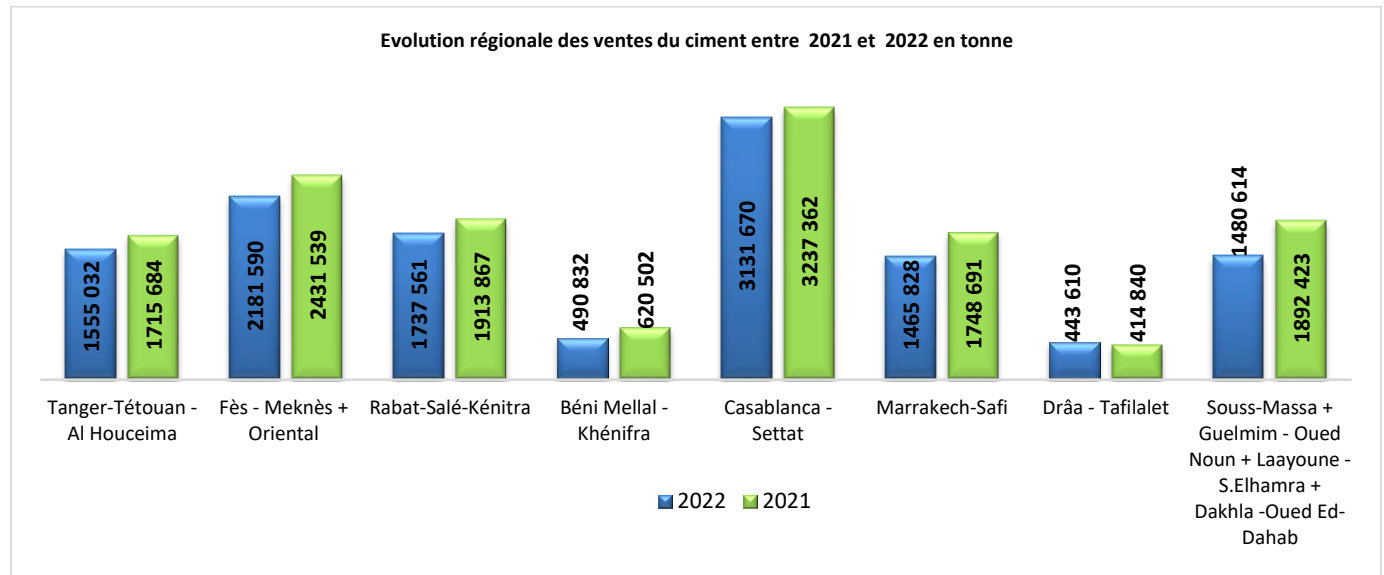
Au titre du second semestre de l'année 2022, l'analyse régionale des ventes du ciment a permis de conclure que la région de « Casablanca- Settat » est toujours leader en matière de consommation de ciment puisqu'elle enregistre une part de 25% par rapport à l'ensemble des ventes nationales. Suivi par le groupement¹⁴ des 2 régions « Fès-Meknès + Oriental » avec 17%, et en troisième position la région de Rabat-Salé- Kénitra avec 14%.

La quatrième position est occupée par les régions de Tanger-Tétouan-Al Houceima, le groupement¹⁵ des 4 régions « Souss-Massa + Guelmim-Oued Noun + Laayoun-S.Elhamra + Dakhla -Oued Ed-ahab » et la région de Marrakech-Safi avec 12%.



La dernière position est occupée par les régions de Drâa – Tafilalet et Béni Mellal – Khénifra avec 4%.

On remarque d'emblée, depuis le graphe ci-dessous, que toutes les régions ont eu des performances négatives excepté la région Drâa - Tafilalet qui a enregistré une croissance avec un taux de 6,9%. La plus forte baisse a été relevée au niveau du groupement des 4 régions « Souss-Massa + Guelmim-Oued Noun + Laayoun-S.El hamra + Dakhla -Oued Ed-Dahab » avec -21,76%, Suivi par la région de Béni Mellal-Khénifra avec -20,90% et la région de Marrakech-Safi avec -16,18%.



La région de Casablanca-Settat domine la consommation du ciment

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

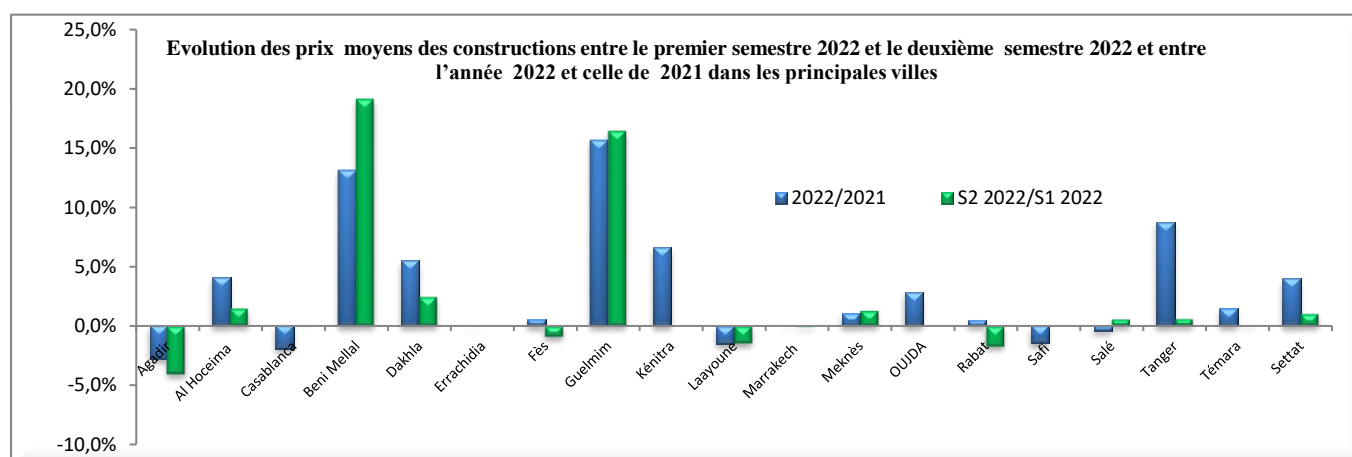
REPARTITION DES TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

En termes de prix¹⁶

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 deuxième semestre 2022 et le deuxième semestre 2021 qu'en glissement semestriel entre le premier semestre 2022 et le second semestre 2022 :

- La majorité des villes sont orientées à la hausse aussi bien sur un an qu'au second semestre de l'année 2022, à l'instar de Guelmim (15,6% et 16,4%) et Béni Mellal (13,2 et 19,1%), qui sont largement en tête suivies de Tanger (8,7% et 0,6%), Dakhla (5,5% et 2,5%), Al Hoceima (4,2% et 1,5%), Settat (4% et 1%), Témara (1,5% et 0,1%) et Meknès (1,1% et 1,3%).
- A Agadir et Lâyoune, les prix de vente des constructions ont connu des baisses aussi bien sur un an avec des taux respectifs de -2,7% et -1,5%, qu'au cours des six derniers mois de l'année 2022 avec des taux respectifs de -4% et -1,5%.
- A Salé, les prix de vente des constructions ont connu une baisse sur un an de 0,4% alors qu'elles ont enregistrées une hausse de 0,6% en glissement semestriel.
- A Marrakech, les prix de vente des constructions n'ont pas marqué de changement sur un an, mais ils ont légèrement baissé de 0,1% par rapport au premier semestre 2022.
- A Kénitra et à Oujda, les prix de vente des constructions ont augmenté respectivement de 6,6% et de 2,9% sur un an sans toutefois marquer de changement entre le premier semestre 2022 et le second semestre 2022.
- A Casablanca et Safi, les prix de vente des constructions ont baissé respectivement de 1,9% de 1,4% sur un an en 2022 par rapport à 2021, mais ont stagné au cours du second semestre de l'année 2022.
- A Errachidia, les prix de vente des constructions se sont stabilisés aussi bien sur un an qu'au cours de l'année 2022.
- A Fès et Rabat, les prix de vente des constructions ont augmenté respectivement de 0,6% et 0,5% en glissement annuel tandis qu'ils ont accusé des baisses, respectivement, de 0,9% et 1,7% au second semestre 2022.

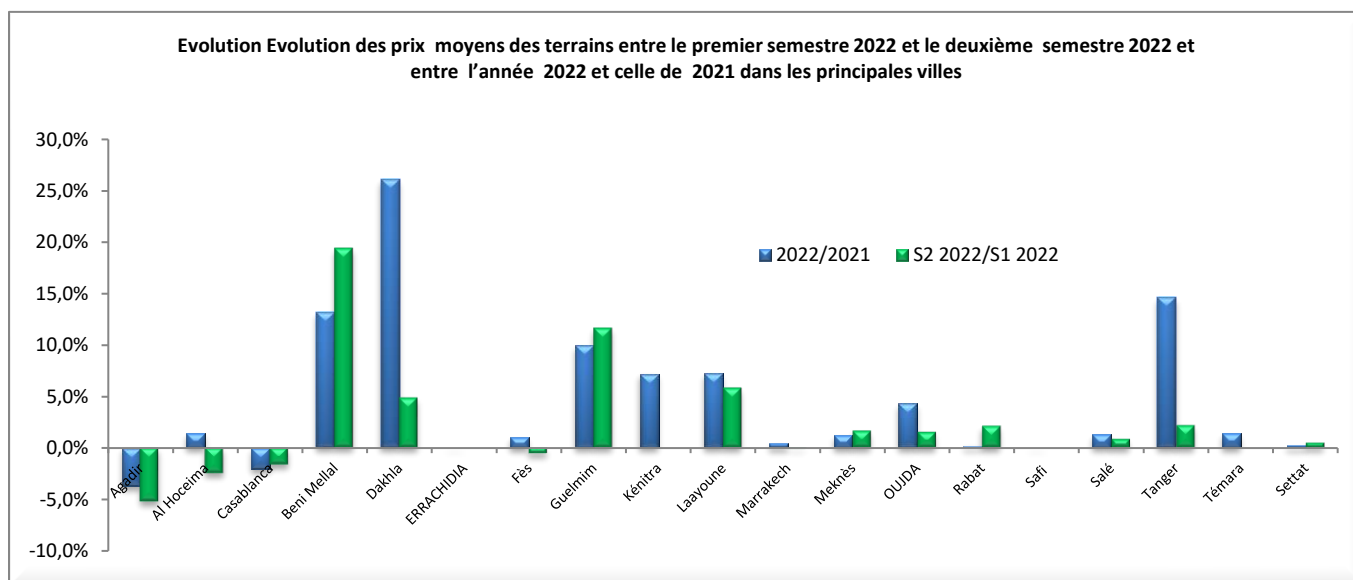


La plus grande augmentation des prix des constructions est enregistrée au niveau de la ville de Guelmim (+15,6%)

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 entre les différentes villes du royaume :

- La plupart des villes ont vu leur prix de vente augmenter aussi bien sur un an, en 2022 par rapport à 2021 qu'au second semestre 2022. Avec plus de 26% sur un an, c'est à Dakhla que la hausse est la plus forte en glissement annuel, suivie par Tanger (14,6%), Béni Mellal (13,1%), Guelmim (10%), Laâyoune (7,3%), Dakhla (4,9%), Oujda (4,3%), Meknès (1,2%), Salé (1,3%), Settat (0,3%) et Rabat (0,2%). Par contre, en glissement semestriel, c'est à Beni Mellal que la hausse la plus élevée a été enregistrée avec un taux de 19,4%, suivie par Guelmim (11,6%) Dakhla (4,9%), Lâayoune (5,8%), Tanger (2,2%), Rabat (2,1%), Meknès(1,6%), Oujda (1,5%), à Salé (0,8%) et Settat (0,5%).
- A Kénitra et Temara, les prix de vente des terrains ont enregistré une hausse des prix respectivement de 7,2% et 1,4% sur un an, mais se sont stabilisés au cours des six derniers mois de l'année 2022.
- A Errachidia et Safi, les prix de vente des terrains n'ont pas connu de variation aussi bien sur un an qu'au cours de l'année 2022.
- A Agadir et Casablanca, les prix de ventes des terrains ont fait état d'un repli respectif de -3,7 % et -2,1%, cette tendance baissière s'est poursuivie au cours du second semestre 2022 avec des taux respectivement de -5,2 % et -1,6%.
- Dans certaines villes, les prix de vente des terrains ont connu des hausses sur un an mais ils ont chuté au cours de l'année 2022. Il s'agit d'Al Hoceima (1,4% et -2,5%), Fès (1% et -0,5%) et Marrakech (0,4% et -0,1%).



La plus grande augmentation des prix des terrains nus est enregistrée au niveau de la ville de Dakhla (+26%)

En termes de volume¹⁷

En glissement trimestriel, à l'exception de Meknès, Rabat et Tanger où le nombre de transactions a progressé respectivement de 0,2%, 10% et 2,2%, les autres principales villes ont connu des régressions des ventes avec des taux de : 18,1% à Kénitra, 15,5% à Oujda, 15% à Fès, 7,1% à El Jadida, 3,9% à Agadir, 3,3% à Marrakech et 0,7% à Casablanca.

Les ventes des appartements se sont décriées dans la majorité des villes. La plus forte baisse des ventes a été enregistrée à Fès (-17,9%) suivie de Kénitra (-17,7%), Oujda (-11,8%) et Meknès (-11,4%). Cependant, les ventes des appartements ont affiché une augmentation de 10,4% à Rabat et 1,3% à Tanger.

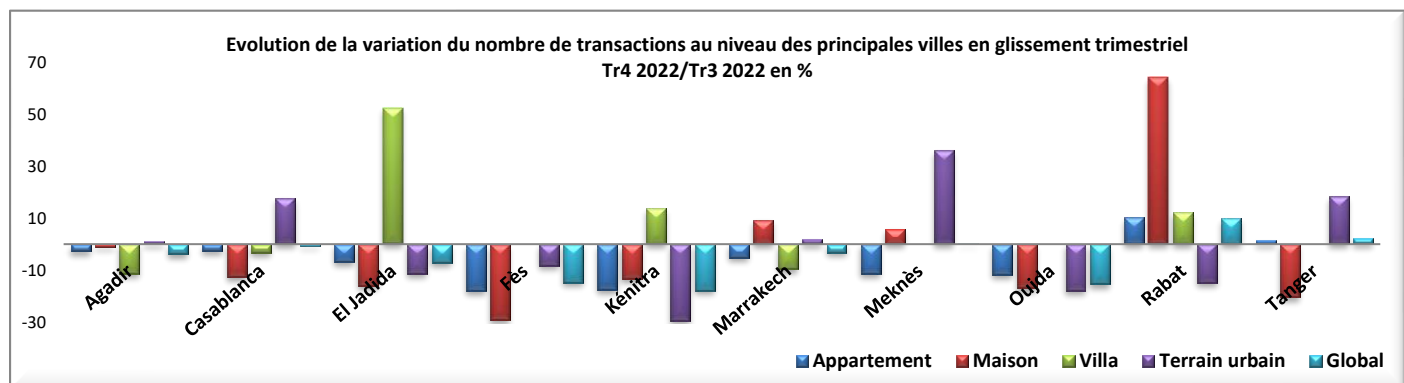
Concernant les ventes des maisons, la plus haute hausse des ventes a été enregistrée à Rabat de 64,3%, suivie de Marrakech (9,3%) et Meknès (5,8%). Cependant, les autres villes ont affiché des reculs de 29,4% à Fès, 20,5% à Tanger, 17% à Oujda, 16,1% à El Jadida, 13,3% à Kénitra, 12,8% à Casablanca et un léger recul de 0,9% à Agadir.

Pour les ventes des villas, elles ont enregistré des hausses de 52,6% à El Jadida, 13,8% à Kénitra, et 12,2% à Rabat. Les villes d'Agadir, Marrakech et Casablanca ont affiché des réductions des ventes des villas de l'ordre de 11,4%, 9,7% et 3,4% respectivement. Les ventes des villas à Oujda, Meknès et Tanger ont stagné.

Quant au foncier, les ventes des terrains se sont accrues dans les villes de Meknès (36,2%), Tanger (18,3), Casablanca (17,9) et une légère hausse de 1,9% à Marrakech et 1,1% à Agadir. Les autres villes ont affiché un recul de 29,5% à Kénitra, 18% à Oujda, 15,1% à Rabat, 11,5% à El Jadida et 8,2% à Fès.

Evolution de la variation du nombre de transactions au niveau des principales villes en glissement trimestriel Tr4 2022/Tr3 2022 en %

Villes	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	Global
Agadir	-2,8	-0,9	-11,4	1,1	-3,9
Casablanca	-2,7	-12,8	-3,4	17,9	-0,7
El Jadida	-7	-16,1	52,6	-11,5	-7,1
Fès	-17,9	-29,4	-	-8,2	-15
Kénitra	-17,7	-13,3	13,8	-29,5	-18,1
Marrakech	-5,3	9,3	-9,7	1,9	-3,3
Meknès	-11,4	5,8	-	36,2	0,2
Oujda	-11,8	-17	-	-18	-15,5
Rabat	10,4	64,3	12,2	-15,1	10,0
Tanger	1,3	-20,5	0,0	18,3	2,2



	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	Global
La plus forte hausse	+10,4% enregistrée à Rabat	+64,3% enregistrée à Rabat	+52,6% enregistrée à El jadida	+36,2% enregistrée à Meknès	+10% enregistrée à Rabat
La plus forte baisse	-17,9% enregistrée à Fès	-29,4% enregistrée à Fès	-11,4% enregistrée à Agadir	-29,5% enregistrée à Kénitra	-18,1% enregistrée à Kénitra

La plus forte hausse du nombre de transactions est enregistrée au niveau de la ville de Rabat pour les Maisons (+64,3%)

¹⁷ Source : BKAM & ANFCC

IV. THEME DU SEMESTRE :

DIALOGUE NATIONAL DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Enjeux et contexte

Des efforts considérables ont été déployés par le Ministère pour améliorer les conditions de vie des citoyens et réduire le déficit en logements. Pour relever ces défis, des réformes majeures ont été mises en place. Ces réformes ont concerné des volets institutionnels en renforçant la filière publique et privée et la consolidation du partenariat public-privé, la création de fonds de soutien et d'appuis, l'octroi d'avantages fiscaux, la refonte de l'arsenal juridique et technique, etc.

Ces résultats ont certes été probants, mais la croissance démographique et l'accélération de l'urbanisation que connaît notre pays se traduisent par une forte demande en matière de logements, d'équipements et de services. En plus, la situation actuelle, marqué par les crises mondiales successives : sanitaire (Covid-19), climatique (sécheresse) et de conflit entre pays (la guerre entre l'Ukraine et la Russie) a poussé le gouvernement à opérer une rupture avec les politiques publiques qui ont montré leurs limites tout en capitalisant sur les acquis et en adoptant de nouveaux paradigmes et approches.

Vision

Mme la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a déclaré que « *A travers ce dialogue national, nous aspirons sortir avec des propositions et des recommandations concrètes pour l'élaboration d'une nouvelle politique publique pour le secteur de l'urbanisme et de l'habitat* ». Elle a souligné que le dialogue est « *une entrée pour rompre avec les dysfonctionnements et les déficits du passé, et réaliser avec courage et audace, une transition qualitative en matière de la politique publique du secteur de l'urbanisme et de l'habitat* ».

Référentiels

Les Hautes Orientations Royales

L'organisation de ce Dialogue s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des Hautes Instructions Royales visant à permettre aux citoyens de bénéficier d'un logement décent et de qualité et à encourager l'investissement productif et la création de la richesse

et de l'emploi. Le Dialogue intervient, également, en application des Orientations Royales appelant à la nécessité de lancer une réflexion et un débat publics sur l'importance de la coordination dans l'élaboration des politiques publiques, et de favoriser la convergence entre les différentes interventions sectorielles, en vue de réaliser le développement, tous domaines confondus, et réduire les disparités spatiales, économiques et sociales.

La Constitution

Depuis 2011, l'accès au logement a été hissé en tant que droit constitutionnel. Ce droit garantit la dignité et la cohésion sociale tout en participant au bien-être et à l'épanouissement du citoyen.

Le nouveau modèle de développement

L'organisation de ce Dialogue s'inscrit, également, dans le cadre de la nouvelle philosophie du Nouveau modèle de Développement, qui recommandait une approche de construction commune et l'adoption d'une nouvelle vision de l'Urbanisme et de l'Habitat qui prend en compte les interactions sociales et fonctionnelles des espaces et leur gestion durable. Ainsi, ce dialogue revêt une importance particulière, car il permettra de mettre en œuvre les dispositions et les recommandations du rapport de la commission spéciale sur le Nouveau modèle de Développement en ce qui concerne le domaine de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Le chantier national de la régionalisation avancée et la décentralisation

La composante régionale est un pilier incontournable pour réussir la mise en œuvre de la nouvelle vision impulsée par le Dialogue National. Il convient, alors, de réfléchir à une transition adaptée aux réformes structurelles engagées par le pays, notamment, le chantier national de la régionalisation avancée et la décentralisation. Il est à noter que le choix du Maroc d'une régionalisation avancée, s'inscrit dans les priorités du Ministère, ce qui se traduit clairement par la tenue de 12 rencontres régionales afin de permettre l'adhésion des acteurs territoriaux, et inclure les régions comme acteur principal et partie prenante majeure dans le débat et la réflexion.

✚ Le programme gouvernemental

De même, ce dialogue intervient dans le cadre de la mise en œuvre du programme gouvernemental qui considère la réforme du secteur de l'urbanisme et de l'habitat comme un levier important pour instaurer les fondements de l'état social et relancer la transformation de l'économie nationale pour encourager l'investissement et la création de l'emploi.

Démarche

Conscient de la nécessité d'une approche participative et Co-construction, le Ministère s'est engagé dans un processus consultatif impliquant l'ensemble des parties prenantes, sous forme d'un Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, avec une déclinaison régionale.

✚ Commission Nationale

Dans le cadre de ce Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, organisé sous le Haut Patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'Assiste, Madame la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de Politique de la Ville, a créé une Commission Nationale composée des représentants des départements Ministériels, des conseils des élus, des instances constitutionnelles, des établissements publics, des organismes professionnels, d'experts et de la société civile.

Cette Commission qui se veut un cadre institutionnel, a pour mission de proposer une Feuille de Route à la lumière des recommandations des rencontres nationales et régionales, qui s'articulent autour des procédures et des mesures permettant d'atteindre des objectifs attendus du dialogue.

Une première réunion de cette Commission Nationale a eu lieu le vendredi 16 septembre 2022, au siège du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, au cours de laquelle, une présentation a décortiqué les fondements et les objectifs attendus du Dialogue National, ainsi que les principaux thèmes à aborder lors des rencontres régionales. En cette occasion et au terme d'une large discussion fructueuse, tous les membres ont exprimé leur pleine implication dans ce chantier et leur détermination à contribuer à l'enrichissement de ses résultats.

Cette première réunion de la Commission Nationale s'est tenue immédiatement après l'ouverture officielle, le vendredi 16 septembre 2022, du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat par Madame la Ministre, aux cotées de Monsieur le Chef de Gouvernement, des Ministres, des représentants des départements ministériels concernés, des instances constitutionnelles, des établissements publics et des organismes professionnels.

Lors de la cérémonie d'ouverture officielle du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, Madame la Ministre a souligné l'importance du lancement du Dialogue en annonçant: « Ce dialogue national, que nous lançons, s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des Hautes Directives Royales appelant à la nécessité de lancer une réflexion et un débat publics sur le renforcement de la coordination dans l'élaboration des politiques publiques, il s'inscrit également dans la philosophie du Nouveau Modèle de Développement, qui recommande la mise en œuvre d'une approche de co-construction et l'adoption d'un nouveau concept de l'Urbanisme et d'Habitat ».

✚ Ateliers régionaux

Des consultations régionales sur la nouvelle vision de l'Habitat et de l'Urbanisme ont eu lieu le mercredi 21 septembre 2022. 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.

Ces rencontres régionales, organisées pour accompagner et enrichir le Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, ont vu l'organisation de quatre ateliers thématiques simultanément dans chaque région du Maroc. Ces ateliers portent sur les thématiques suivantes :

1. Atelier « Cadre bâti » ;
2. Atelier « Offre en logement » ;
3. Atelier « Appui au monde rural et réduction des disparités territoriales » ;
4. Atelier « Planification et Gouvernance ».

1. L'atelier « Cadre bâti »

Cet atelier a constitué une occasion pour enrichir la réflexion sur les voies de réformes par rapport à quatre axes :

- l'Habitat insalubre (bidonville et Habitat menaçant ruine),
- la Politique de la Ville,
- la sauvegarde et la valorisation du cadre bâti patrimonial
- et les enjeux de la qualité et la durabilité.

Après un débat fructueux, un ensemble de propositions ont été émises par les différents intervenants afin de surmonter la situation actuelle sur la base d'une approche participative, consultative et convergente.

2. *L'atelier « Offre en logement »*

Cet atelier a été l'occasion d'échanger autour des nouveaux leviers à mettre en place pour intensifier l'offre en logements et réguler le marché immobilier afin de faciliter l'accès au logement à l'ensemble des ménages.

Dans ce sens, plusieurs axes de réflexion ont été discutés, notamment :

- Le renforcement de la capacité d'acquisition des ménages,
- Les mécanismes de régulation de l'offre et de la demande, à savoir le foncier et ses problématiques,
- Le rôle de l'innovation dans le financement du logement,
- La mixité sociale,
- L'apport de la planification urbaine,
- La gouvernance et le partenariat public-privé
- L'importance du segment locatif en tant qu'alternative à la propriété.

3. *L'atelier « Appui au monde rural et réduction des disparités territoriales »*

Cet atelier a porté sur les pistes de réflexion et sur les solutions possibles en vue d'apporter l'appui nécessaire au développement du monde rural moyennant des actions coordonnées et convergentes pour réduire les disparités territoriales et répondre aux aspirations des habitants tout en œuvrant pour le renforcement des liens urbain-rural.

4. *L'atelier « Planification et Gouvernance »*

Cet atelier a constitué une occasion pour débattre la problématique du système de la planification territoriale dans ses différentes dimensions techniques, juridiques et institutionnelles ainsi que des pistes de réflexion en vue de l'élaboration de propositions innovantes en phase avec les nouveaux défis de notre pays.

✚ Ateliers thématiques nationaux

Sur la base d'une approche participative, consultative et convergente, le Ministère a organisé, le 04 octobre 2022, quatre ateliers thématiques nationaux pour enrichir le Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Il s'agit des ateliers suivants :

1. Atelier « Cadre bâti » ;
2. Atelier « Offre en logement » ;
3. Atelier « Appui au monde rural et réduction des disparités territoriales » ;
4. Atelier « Planification et Gouvernance ».

1. L'atelier « Offre logement » a pour objectif l'intensification de l'offre en logements et la régulation du marché immobilier afin de faciliter l'accès au logement à l'ensemble des ménages. Dans ce sens, plusieurs axes de réflexion ont été discutés notamment, ceux relatifs au renforcement de la capacité d'acquisition des ménages, aux mécanismes de régulation de l'offre et de la demande, à savoir le foncier et ses problématiques, le rôle de l'innovation dans le financement du logement. D'autres points ont été échangés dont la question de la mixité sociale, l'apport de la planification urbaine, ainsi que les axes relevant de la gouvernance comprenant le partenariat public-privé et l'importance que revêt le segment locatif en tant qu'alternative à la propriété.

2. L'atelier « Cadre bâti » a constitué une occasion pour enrichir la réflexion sur les voies de réformes par rapport à quatre axes : l'Habitat insalubre (bidonville et Habitat menaçant ruine), la Politique de la Ville, la sauvegarde et la valorisation du cadre bâti patrimonial ainsi que les enjeux de la qualité et la durabilité.

3. L'atelier « Appui au monde rural et réduction des disparités territoriales » a porté sur les pistes de réflexion et sur les solutions possibles en vue d'apporter l'appui nécessaire au développement du monde rural moyennant des actions coordonnées et convergentes pour réduire les disparités territoriales et répondre aux aspirations des habitants tout en œuvrant pour le renforcement des liens urbain -rural.

4. L'atelier « Planification et Gouvernance » a constitué une occasion pour débattre la problématique du système de la planification territoriale dans ses différentes dimensions techniques, juridiques et institutionnelles ainsi que des pistes de réflexion en vue de l'élaboration de propositions innovantes en phase avec les nouveaux défis de notre pays.

Chercheurs et universitaires

Le 6 octobre 2022, le Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat a ciblé les chercheurs et universitaires. Le Ministère a organisé des rencontres de concertation ciblant les chercheurs, les professeurs et les étudiants relevant des Etablissements de formation sous sa tutelle, simultanément, à Rabat, Fès, Oujda, Tétouan, Agadir et Marrakech. Sont concernés les Ecoles Nationales d'Architecture (ENAs), l'Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme (INAU) ainsi que les Instituts de Formation des Techniciens spécialisés en Architecture et Urbanisme (IFTAU).

Ces rencontres ont constitué l'occasion d'élargir et d'enrichir davantage le dialogue dans ses différents axes, selon une approche consultative et constructive.

Conclusion

Les résultats de ces consultations nationales et régionales, formulés sous forme de résolutions stratégique, ont permis de sortir avec des propositions pragmatiques et réalisables dans le temps qui serviront de socle à la **nouvelle feuille de route** dédiée à l'urbanisme et à l'habitat, en rupture des politiques publiques sectorielles qui ont montré leurs limites.

Cette feuille de route vise à faciliter la mise en œuvre du nouveau modèle de développement et à établir un cadre de référence national pour un développement urbain équitable et durable. Elle prévoit également de proposer de nouveaux programmes de logements prenant en compte les besoins réels et les exigences sociales, économiques et territoriales de la population.

A l'issue de ce dialogue national, un débat fructueux a permis de dégager un ensemble de recommandations concrètes et opérationnelles consolidées dans le livre blanc.

V. BAROMÈTRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR

La conjoncture internationale, qui a caractérisé le deuxième semestre 2022, a fortement impacté la reprise de la dynamique de l'économie nationale.

La hausse vertigineuse des prix des matières premières, pénurie, perturbation des chantiers, baisse des transactions, difficultés financières des opérateurs du secteur, problème d'approvisionnement, augmentation des taux d'intérêts appliqués aux crédits immobiliers, rétrécissement du pouvoir d'achat des ménages, inflation économique générale, ... : autant de contraintes qui défavorisent la redynamisation du secteur de l'immobilier déjà épuisé par les effets néfastes de la pandémie Covid-19 et induit un manque de visibilité quant à l'avenir.

✚ Selon **les promoteurs immobiliers**, le secteur ne dispose d'aucune visibilité à terme.

En dépit d'une conjoncture difficile, la demande pour l'acquisition de biens immobiliers ne fléchit pas. Or, la pénurie des matériaux de construction et la flambée des prix entravent le développement des projets.

Et ce n'est pas l'offre qui manque ! Le secteur peine actuellement à trouver preneur aux biens immobiliers proposés, malgré la demande. A ce topo, s'est ajoutée l'inflation qui a mis à mal le pouvoir d'achat des ménages. Toutefois, la cherté des matériaux de construction se répercute, par ricochet, sur les prix de vente au m² et les ménages n'arrivent pas à suivre la cadence.

C'est au niveau de l'offre où le problème se pose vu que personne n'acceptera de vendre à perte. C'est ce qui pousse de nombreux opérateurs à opter pour l'arrêt de la production.

Aux dires des promoteurs, le secteur souffre de plusieurs problèmes qui freinent son développement, mais la taxation reste la principale problématique, vu que de nouvelles taxes ont rallongé la liste des impositions. Ils estiment que la fiscalité appliquée au secteur ne favorise pas les investissements. Chaque action entreprise est taxée, ce qui se répercute sur le prix final, supporté in fine par le consommateur.

Du point de vue des promoteurs immobiliers, le secteur immobilier au Maroc est surtaxé par rapport à d'autres pays.

Les promoteurs immobiliers déplorent aussi les difficultés qu'ils rencontrent dans l'accès au financement bancaire. L'évolution des crédits à l'immobilier est attribuable essentiellement aux crédits à l'habitat destinés aux bénéficiaires finaux des produits immobiliers.

Devant ce lot de contraintes avec lesquelles ils ont à composer et les défis qui se profilent devant leur secteur, les professionnels revendiquent la réduction des taxes directes et indirectes imposées au secteur, la révision de la stratégie foncière et la réduction des prix des intrants.

Dans le même contexte, ils plaident pour une dynamisation de l'ensemble de l'écosystème et l'adoption d'une stratégie verticale. Tout cela ne peut se faire sans un effort collectif, notamment la contribution des cimentiers.

La nouvelle tendance du secteur, dès l'année prochaine 2023, se base sur l'aide financière directe aux futurs propriétaires pour l'accès au logement à la place des exonérations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers auparavant. Cette nouvelle approche s'explique notamment par la nécessité de faciliter l'accès à un logement décent à l'ensemble des familles marocaines et la « difficulté » de mesurer l'impact économique et social des exonérations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers.

De ce fait, les professionnels soulignent néanmoins qu'une aide directe ne suffirait pas à relancer les ventes du secteur dans ce contexte de crise, d'autant que le pouvoir d'achat à la fois des classes sociales défavorisées et moyenne a été réduit au cours de cette conjoncture.

Ce qui pourrait réellement booster le secteur, ce sont des initiatives encore plus osées, comme la réduction des droits d'immatriculation à la conservation foncière et la baisse des taux bancaires pour les crédits à l'habitat.

La crise économique a frappé tout le monde, le pouvoir d'achat des ménages est ébranlé, il faudra donc agir sur tous les leviers pour les encourager à acquérir un logement.

Pour ce faire, les promoteurs immobiliers expliquent qu'il faudrait réagir sur trois grandes problématiques auxquelles fait face le secteur, et qui concernent la flambée du prix des matières premières qui empêche d'avoir une visibilité même sur le court terme, coût du foncier toujours élevé et la lourde fiscalité qui handicape le secteur et renchérit le prix de vente au consommateur final. Le promoteur immobilier est obligé de passer par la case enregistrement et conservation foncière, la taxe sur les terrains non bâtis sans parler des autres taxes communales, des régies, des agences urbaines... Tout cela est supporté au final par le consommateur.

✚ Pour **les agents immobiliers**, le marché immobilier marocain est confronté d'une part à une inadaptation de l'offre à la demande et d'autre part à la cherté des prix de vente.

Ils évoquent la nécessité d'adapter l'offre aux nouveaux besoins des acquéreurs en termes de superficie, de terrasses et d'espaces verts, en particulier pour la classe moyenne, qui reste tiraillée entre des biens hors de portée et un mauvais rapport qualité-prix, ce qui pourrait pousser plusieurs acquéreurs potentiels à reporter leur projet d'achat.

Selon les agents immobiliers, bien que l'offre soit supérieure à la demande, les prix ne baissent pas et ce n'est pas normal. Les promoteurs maintiennent leur prix à cause de la cherté du prix du foncier acquis pour bâtir les logements, ce qui fait qu'une éventuelle baisse des prix impacterait fortement les marges de bénéfices des promoteurs immobiliers.

Pour résoudre ce problème, les professionnels de l'intermédiation immobilière indiquent que l'Etat devrait procéder notamment à une révision de la fiscalité pour encourager les propriétaires du foncier à vendre leurs terrains pour rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché et permettre de dégager des marges confortables pour faire baisser le prix de vente des logements aux consommateurs finaux.

Un autre facteur devrait rendre l'accès au logement encore plus difficile durant les prochains mois à savoir la hausse des taux directeur de Bank Al-Maghrib qui devrait engendrer une hausse du taux bancaire du crédit à l'habitat pour les futurs prêts contractés.

Au regard des constats des agences immobilières, l'année 2023 serait une année reconfigurée et incertaine.

✚ **D'autres professionnels** spécialistes dans le financement bancaire considèrent que la hausse du taux directeur de Bank Al-Maghrib a impacté le dynamisme des crédits octroyés à l'économie. Mais elle est particulièrement ressentie concernant les crédits immobiliers.

Mes ménages sont affectés par la hausse des taux. Néanmoins, chacun l'est à des niveaux différents. Les plus touchés par la hausse des taux d'intérêts des crédits immobiliers sont les nouveaux acquéreurs, c'est-à-dire les primo-accédants qui achètent leur premier bien immobilier ou encore ceux qui achètent un nouveau bien immobilier à travers un prêt bancaire.

La seconde catégorie de personnes qui sont affectées par la hausse du taux directeur est celle détenant un crédit immobilier à taux variable en cours de remboursement. Bien qu'ils confèrent en effet un certain nombre d'avantages, les prêts à taux variables peuvent mettre en danger la solvabilité des emprunteurs en cas de remontée rapide des taux d'intérêt comme c'est le cas actuellement. Les ménages remboursant un crédit à taux fixe actuellement ne seront pas impactés.

Adoptant un tel revirement de sa politique monétaire, Bank Al-Maghrib opte pour un resserrement à la fois

fort et rapide. L'objectif étant de lutter plus fortement contre la situation inflationniste que connaît le Royaume et qui pourrait peser sur les perspectives de croissance à long terme.

Si cette augmentation a pour but d'aider à résorber les effets de l'inflation, elle devrait également impacter le portefeuille du consommateur à travers une hausse mécanique des taux d'intérêt. Cela affectera notamment les crédits immobiliers contractés par les ménages ou les entreprises.

Avec un pouvoir d'achat rogné par l'inflation, et des conditions de crédits plus resserrées, la concrétisation d'achat d'un bien immobilier sera plus compliquée en 2023.

En effet, la majorité des taux contractés pour un crédit immobilier au Maroc sont des taux fixes. C'est une pratique qui est plus risquée pour la banque, alors qu'avec un taux variable, elle transfère ce risque à l'emprunteur en cas de remontée des taux. De ce fait, les ménages ayant déjà des crédits en cours à un taux d'intérêt fixe ne verront pas de différence sur leurs échéances, en revanche ceux ayant des crédits à taux variable verront progressivement leurs mensualités augmenter sur les semaines et mois à venir.

Selon la conjoncture actuelle, les professionnels prévoient la poursuite de la hausse des taux d'intérêts immobiliers durant l'année 2023.

✚ Sachant que le deuxième semestre de l'année 2022 a été marqué par le contexte géopolitique et les perturbations induites pour le secteur immobilier : hausse des matières premières et des coûts de construction, délais d'approvisionnement plus longs, inflation, rétrécissement du pouvoir d'achat des ménages... Mais malgré cela, les professionnels du secteur arrivent à maintenir un certain niveau de dynamisme, qui en absence de mesures correctives et incitatives, il va foncer le secteur dans l'incertitude et la tourmente quant à l'avenir.

Ceci dit, le contexte difficile n'ébranle pas l'optimisme des professionnels qui tentent de maintenir leurs activités à flot.

VI. FOCUS DU SEMESTRE :

SALON INTERNATIONAL DU BÂTIMENT 2022 : INNOVATION ET RÉSILIENCE AU SERVICE D'UN CADRE DE VIE MEILLEUR

Rendez-vous incontournable, tant attendu, après quatre années d'absence en raison de la pandémie de Covid-19, le Salon International du Bâtiment (SIB 2022) s'est tenu du 23 au 27 novembre 2022 au Parc d'Exposition Mohammed VI d'El Jadida, sous le Haut Patronage de Sa Majesté Le Roi Mohammed VI. Le salon a été l'occasion pour les acteurs institutionnels et professionnels du bâtiment et de la construction de se réunir à nouveau et de découvrir les dernières tendances, les innovations technologiques et les meilleures pratiques de l'industrie du Bâtiment. La manifestation a été placée sous le thème « Innovation et résilience au service d'un cadre de vie meilleur ».

C'est une occasion pour encourager l'investissement productif, renforcer l'encadrement technique du secteur de l'Habitat et entretenir des partenariats inclusifs dans ce secteur stratégique qui emploie au Maroc plus de 1,2 million de personnes, tout en insistant sur la résilience, l'innovation et la qualité pour un meilleur cadre bâti et un meilleur cadre de vie aux Citoyennes et Citoyens.

Organisé par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en partenariat avec l'Agence Marocaine de Développement des Investissements et des Exportations (AMDIE), cette manifestation se veut une plateforme d'échange d'expériences et du savoir-faire notamment dans le domaine des nouvelles techniques et matériaux de construction permettant à l'ensemble de l'Ecosystème de la construction de se réunir et de repenser les modes d'habiter et de construire afin de relever les défis actuels et futurs.

L'ouverture officielle de cette édition a eu lieu par la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en présence du Ministre de l'Habitat et l'Urbanisme de la République Gabonaise, pays invité d'honneur de cette 18^{ème} édition, de la Ministre Déléguée auprès du Chef du Gouvernement Chargée de la Transition Numérique et de la Réforme de l'Administration, du Gouverneur d'El Jadida, des élus locaux et des présidents des Fédérations et Ordres professionnels.

Cette 18^{ème} édition a réuni l'ensemble des membres de l'écosystème du bâtiment et de la construction (FMC, FNBTP, FNPI, CGEM, CNOA, FMCI, ONIGT, FIMME, le Groupe Al Omrane, APC, GIAC, AIM, ASM, AMIB, ONCF).

L'événement a couvert une large gamme de secteurs du bâtiment et de la construction, notamment l'architecture, l'ingénierie, la construction, la rénovation, les matériaux de construction, les équipements, les technologies, les services et bien d'autres. Il a offert aux exposants et aux visiteurs

une occasion de se connecter, de partager leurs connaissances et d'explorer de nouvelles opportunités d'affaires.

Le salon a été garni de stands de haute qualité présentant les derniers produits, services et solutions de l'industrie du bâtiment. Les exposants ont pu présenter leurs innovations technologiques, leurs matériaux de pointe, leurs méthodes de construction durables, leurs solutions énergétiques, leurs systèmes intelligents pour les bâtiments, leurs produits de décoration et bien plus encore.

En plus de l'exposition, le SIB 2022 a proposé, également, un programme riche en conférences, ateliers, séminaires et débats. Des experts de renommée mondiale du secteur du bâtiment et de la construction ont partagé leurs connaissances et leurs expériences sur des thématiques scientifiques à savoir :

- **Quelle approche collaborative innovante pour un meilleur management intégré de la qualité de l'acte de bâtir ? ;**
- **Architecture innovante et durable ;**
- **Enjeux de la décarbonation dans l'industrie des matériaux de construction et dans le bâtiment ;**
- **Comment peut-on réussir le BIM au Maroc ? ;**
- **La valorisation et la gestion des déchets de démolition : aspects réglementaires et quantités (cas de l'Italie).**

Mais aussi, des conférences institutionnelles, comme :

- **Maroc-Afrique : Construisons ensemble.**

L'événement a été marqué par le lancement d'une nouvelle plateforme web (www.sib.ma) et la mise en place d'un espace au sein du stand institutionnel dédié aux startups opérant dans le secteur du bâtiment.

Le SIB a intégré plusieurs espaces :

- Espace Woman (SIB'sWoman)
- Espace Formation (SIB Academy)
- Espace Recrutement
- Espace TV (SIB Web TV)
- Espace B2B (SIB B2B).

Cette 18^{ème} édition du SIB s'est tenue sur une superficie totale de près de 30.000 m², et a reçu plus de 160.000 visiteurs et a connu la participation de 500 exposants émanant de 42 pays dont douze africains.

VII. EVENEMENTS MARQUANTS

9 décembre 2022 : Coopération entre le Royaume du Maroc et le Nigéria dans le domaine du logement

Cette rencontre avec la Délégation du Nigéria a été l'occasion de présenter l'expérience marocaine dans le domaine du logement social et ses différents mécanismes de financement ; le renforcement de la coopération, l'échange de bonnes pratiques et de l'expertise dans le domaine du logement social ; ainsi que l'encouragement des rencontres bilatérales entre les deux pays dans le cadre de la coopération Sud-Sud, et la consolidation de ces relations, par la préparation d'un accord de coopération entre les deux pays dans le domaine du logement.

5 décembre 2022 : visite de la délégation d'architectes palestiniens au Maroc

Dans le cadre du partage de l'expérience marocaine accumulée en matière de préservation et de réhabilitation du patrimoine architectural en milieu urbain et rural, une délégation d'architectes palestiniens a visité le Maroc le 5 décembre 2022 au siège du Ministère.

Cette délégation palestinienne spécialisée en patrimoine architectural, sous le thème « Entretien et restauration des sites historiques et échange d'expériences » vise essentiellement à échanger l'expérience du Royaume, fort de son expertise acquise au fil des siècles dans le domaine de l'architecture et de la préservation et la gestion du patrimoine dans le but de préserver et de restaurer la mosquée Al-Aqsa et les lieux saints et leur patrimoine religieux, culturels et urbains à Al-Qods.

Cette visite, sera également l'occasion pour les experts palestiniens de s'approcher de la diversité et de la richesse du patrimoine architectural marocain et des techniques de construction séculaires à travers la visite de plusieurs villes à savoir : Fès, Marrakech, Er-Rachidia, Ouarzazate, Midelt et Casablanca.

2 Décembre 2022 : Atelier scientifique à Dar Tazi à Fès

Conformément aux directives royales visant à préserver l'identité historique et patrimoniale d'Al-Qods Al-Sharif, le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en partenariat avec Bayt Mal Al-Qods Al-Sharif, l'Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la Ville de Fès (ADER-Fès) et l'Association Fès-Says, ont organisé un atelier scientifique à Fès.

Cet atelier a connu la participation d'architectes marocains et palestiniens spécialisés dans le patrimoine et sa

préservation à Al-Qods, ainsi que des experts, des professeurs et des architectes représentant l'Université Al-Qods, l'UNESCO, l'ISESCO, ainsi que des enseignants et chercheurs des universités de la région Fès-Meknès.

Cette rencontre vise dans un premier temps à présenter l'expérience marocaine dans le domaine de la restauration des bâtiments anciens et des travaux de réhabilitation, plus particulièrement dans la médina de Fès, et dans un deuxième temps pour aboutir à l'élaboration d'un projet de document de référence pour la restauration et l'entretien des édifices anciens d'Al-Qods Al-Sharif en se basant sur les techniques et matériaux traditionnels de construction et les meilleurs moyens d'entretenir les édifices anciens. Ce document, sera également inclus dans le guide des procédures et mesures qui réglementent les interventions de l'Agence de Bayt Mal Al-Qods Al-Sharif dans le secteur de la restauration et de l'urbanisme dans la ville d'Al Qods.

13 octobre 2022 : Coopération entre le Royaume du Maroc et la République Gabonaise

Dans le cadre du renforcement de la Coopération entre le Royaume du Maroc et la République Gabonaise, Madame la Secrétaire Générale du Département de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a reçu Monsieur l'Ambassadeur Dr Sylver Aboubakar MINKO-MI-NSEME, Ambassadeur de la République Gabonaise au Royaume du Maroc, au siège du Ministère.

A cette occasion, plusieurs axes ont été abordés à savoir les mécanismes de financement notamment, le Fonds de Solidarité Habitat et Intégration Urbaine (FSHIU), ainsi que le fonds DAMAN ASSAKAN.

Cette rencontre, a également été l'occasion de mettre le point sur la préparation de la participation de la République Gabonaise à la 18ème édition du Salon International du Bâtiment (SIB) en tant qu'invité d'honneur.

Du 16 septembre au 06 Octobre 2022 : Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat

Dans le cadre du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, organisé sous le Haut Patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'Assiste, Madame la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de Politique de la Ville, a créé une Commission Nationale composée des représentants des départements Ministériels, des conseils des élus, des instances constitutionnelles, des établissements publics,

des organismes professionnels, d'experts et de la société civile.

Cette Commission qui se veut un cadre institutionnel, a pour mission de proposer une Feuille de Route à la lumière des recommandations des rencontres nationales et régionales, qui s'articulent autour des procédures et des mesures permettant d'atteindre des objectifs attendus du dialogue.

Une première réunion de cette Commission Nationale a eu lieu le vendredi 16 septembre 2022, au siège du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, au cours de laquelle, une présentation a décortiqué les fondements et les objectifs attendus du Dialogue National, ainsi que les principaux thèmes abordés lors des rencontres régionales. En cette occasion et au terme d'une large discussion fructueuse, tous les membres ont exprimé leur pleine implication dans ce chantier et leur détermination à contribuer à l'enrichissement de ses résultats.

Il est à signaler que la première réunion de la Commission Nationale s'est tenue immédiatement après l'ouverture officielle, le vendredi 16 septembre 2022, du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat par Madame la Ministre, aux cotées de Monsieur le Chef de Gouvernement, des Ministres, des représentants des départements ministériels concernés, des instances constitutionnelles, des établissements publics et des organismes professionnels. Une série de réunions de ladite commission se tiendra, tout au long, du processus de restitution des recommandations issues des concertations régionales jusqu'à l'aboutissement de la formalisation d'une nouvelle feuille de route de l'Urbanisme et de l'Habitat.

A rappeler que lors de la cérémonie d'ouverture officielle du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, Madame Fatima Ezzahra EL MANSOURI a souligné l'importance de lancement du Dialogue en annonçant: « Ce dialogue national, que nous lançons, s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des Hautes Directives Royales appelant à la nécessité de lancer une réflexion et un débat publics sur le renforcement de la coordination dans l'élaboration des politiques publiques, il s'inscrit également dans la philosophie du Nouveau Modèle de Développement, qui recommande la mise en œuvre d'une approche de co-construction et l'adoption d'un nouveau concept de l'Urbanisme et d'Habitat ».

Le mercredi 21 septembre 2022, des consultations régionales sur la nouvelle vision de l'Habitat et de l'Urbanisme ont été organisées simultanément dans les douze régions du Royaume, ont concernées 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.

Le 04 octobre 2022 : le Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat a été ouvert avec 4 ateliers thématiques nationaux relatifs au cadre bâti, à l'offre en logement, à l'appui au monde rural et réduction des disparités territoriales et à la planification et Gouvernance.

Le 6 octobre 2022, le dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat a couvert les chercheurs, les professeurs et les étudiants relevant des Etablissements de formation sous sa tutelle, simultanément, à Rabat, Fès, Oujda, Tétouan, Agadir et Marrakech. Sont concernés les Ecoles Nationales d'Architecture (ENAs), l'Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme (INAU) ainsi que les Instituts de Formation des Techniciens spécialisés en Architecture et Urbanisme (IFTAU).

Ces rencontres ont constitué l'occasion d'élargir et d'enrichir davantage le dialogue dans ses différents axes, selon une approche consultative et constructive.

A l'issue de ce dialogue national, un débat fructueux a permis de dégager un ensemble de recommandations concrètes et opérationnelles consolidées dans le livre blanc.

1-8 aout 2022 : La caravane de proximité dans le monde rural

Cette caravane socialement communicative a pour objectifs :

- de renforcer la communication directe avec les habitants des campagnes et être à l'écoute en se rapprochant d'eux et en écoutant les formes et les enjeux liés à la construction dans le monde rural ;
- de rapprocher les services de la résidence rurale par l'orientation et la fourniture des informations et des consultations nécessaires (informations architecturales, conseils juridiques, conseils sur la construction dans le monde rural...);
- d'informer sur les mécanismes d'assistance ministérielle et juridique ;
- de présenter les divers enjeux et enquêtes d'intérêt pour la construction dans les centres ruraux.

La tournée des caravanes a été organisée avec la coordination entre les Agences Urbaines et le Ministère et a ciblé la majorité des régions.

11 août 2022 : Organisation de journées portes ouvertes au profit des Marocains vivants à l'étranger

L'organisation de ces journées portes ouvertes, notamment au point de passage, s'inscrit dans le cadre du renforcement du principe de proximité et de communication en améliorant les conditions d'accueil au profit des Marocains du monde. L'objectif de ces manifestations est de :

- Rapprocher l'administration du citoyen par une bonne communication avec les Marocains du monde, et mieux comprendre les missions des agences urbaines ;
- Fournir des explications relatives à l'étude des dossiers de demande de permis de construire et comment obtenir des agendas de construction.

2 août 2022 : Stands virtuels au profit des Marocains du Monde

Dans le cadre de sa participation à l'opération Marhaba pour l'accueil et l'information des Marocains du Monde, l'Agence Urbaine de Rabat-Salé annonce le lancement d'un Stand Virtuel qui se veut une fenêtre digitale offrant cinq stands de services 100% en ligne.

Il s'agit d'une plateforme innovante et pratique dédiée aux Marocains du Monde qui leur permet d'accéder à l'ensemble des informations et services digitalisés proposés par l'Agence Urbaine de Rabat-Salé, à savoir :

- Plan d'aménagement et opportunités d'investissement, Autorisations de construire, Note de renseignements urbanistiques et Chikaya ;
- Accès aux E-services ;
- Prise de rendez-vous en ligne ;
- Robot de chat intelligent ;
- Service client via Whats'app.

4 juillet 2022 : 13ème Congrès de l'Union des Architectes Africains

En partenariat avec le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et Politique de la Ville, le Conseil National de l'Ordre des Architectes du Maroc (CNOA) et l'Union des Architectes Africains (AUA) ont organisé à Rabat la 13^{ème} conférence de l'Union des Architectes Africains Sous le thème « L'Architecte et les Nouveaux Défis du Continent Africain ».

Le Président de l'Union des architectes africains et un groupe d'architectes et d'experts marocains et africains ont participé à cet évènement. Le Maroc a été choisi pour abriter cet évènement en raison de son engagement et de

son enracinement réel et concret en Afrique à travers son emplacement géographique, ses investissements socio-économiques, ainsi que ses réalisations dans divers domaines.

Le débat a porté essentiellement sur :

- Enjeux et implications de l'urbanisation dans les pays africains ;
- Enjeux écologiques et développement durable en Afrique ;
- Politiques publiques et gouvernance urbaine en Afrique ;
- Enjeux du continent entre patrimoine architectural et ultra-modernité.

30 juin 2022 : Forum urbain mondial à Katowice en Pologne

Dans le cadre de la 11^{ème} édition du Forum Urbain Mondial (WUF 11), qui s'est tenu à Katowice en Pologne du 26 au 30 juin 2022, sous le thème: "Transformer nos villes pour un meilleur avenir urbain", le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a participé aux travaux du side événements organisé par le Ministère des Affaires Municipales et Rurales du Royaume de l'Arabie Saoudite et ce, le jeudi 30 juin 2022, sous le thème "Mudun Jamila" qui montre l'importance de la planification pour améliorer la qualité de l'environnement bâti en Arabie Saoudite .

Cette rencontre a été marquée par l'animation par plusieurs experts et responsables de programmes et également la présence de plusieurs délégations (Saoudiennes, Yéménites, Africaines, Asiatiques...), et le partage de l'expérience du Ministère concernant les outils et méthodes stratégiques et pratiques dans la conception, le montage et l'exécution des programmes de la politique de la ville.

VIII. MARCHÉ IMMOBILIER À L'INTERNATIONAL

FRANCE

Dans un contexte économique fortement chahuté et incertain, le marché immobilier reste globalement dynamique en 2022.

En effet, l'année 2022 s'est distinguée par un nombre de transactions immobilières frôlant le record historique de 2021 avec un volume de ventes réalisées à la fin de l'année de 1 133 000, soit un léger recul de -5 % par rapport à 2021.

De plus, 2022 s'est caractérisée par une hausse des prix de +4,7 % sur l'ensemble du territoire national, avec une augmentation plus importante pour les maisons que les appartements, soit +6,8 % contre +3,7 % respectivement, ce qui témoigne d'un fort dynamisme du marché immobilier.

Néanmoins, 2022 a connu un déroulement en deux temps du fait qu'un retournement du marché a été constaté depuis l'été. En effet, après un premier semestre très actif où les prix ont augmenté de 3,6% entre janvier et juin, le second semestre a enregistré un ralentissement avec un bond de 1% entre juillet et décembre. En cause, le niveau d'inflation très élevé atteignant 6,2 % en fin d'année, la guerre d'Ukraine, la remontée rapide des taux d'intérêt, la réglementation sur le taux d'usure, les difficultés dans l'accès au crédit immobilier, la hausse des carburants, la confiance des ménages en berne, sans oublier les contraintes de mise en conformité énergétique dues à la mise en œuvre de la loi climat et résilience.

Tous ces éléments conjugués ont entraîné une diminution du pouvoir d'achat immobilier vu que beaucoup d'acheteurs potentiels ont dû revoir leur projet d'acquisition. Ainsi, la part des primo-accédants est en baisse tandis que les secundo-accédants qui disposent de liquidités après avoir vendu leur propriété précédente restent les plus actifs sur le marché (49 %).

En outre, le marché immobilier ancien s'est aussi caractérisé par une dynamique en deux temps. La première période, allant de janvier à juillet, a été marquée par une forte accélération avec une demande considérable. Cependant, dans la seconde partie de l'année, des signes de ralentissement ont commencé à apparaître, surtout dans les grandes métropoles et les zones rurales.

Quant au marché du neuf, l'année 2022 a été relativement difficile avec une chute des ventes dans le neuf de l'ordre de 24.6% sur un an, un recul des réservations de 15%, et une baisse des permis de construire de 22%. En revanche, paradoxalement, malgré un marché du neuf en ralentissement, les prix continuent d'augmenter avec une hausse de prix des appartements neufs de 5 % sur un an. Cette situation s'explique par la flambée des coûts de construction, due à l'explosion des prix des matériaux (acier, bois, aluminium, produits PVC, tuiles, menuiseries, carrelage...). S'ajoute à cela, la réticence des établissements de crédit à accorder des prêts en raison du resserrement des conditions d'octroi des prêts imposé par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), des taux d'intérêts en hausse et des taux d'usure en baisse. Sans compter des ménages qui font preuve d'attentisme et de prudence au moment d'acheter. Sans évoquer le dispositif Pinel Plus applicable dès 2023, qui n'apporte que du moins.

Concernant l'immobilier de luxe, l'année 2022 a été une année record avec une hausse du prix moyen de la transaction et du volume respectivement de 15% et de 11% en un an et plus de 60 ventes entre 5 et 50 millions d'euros.

Ci-après les indicateurs qui ont caractérisé le marché immobilier français en 2022 :

- ◆ Bond du taux prêt immobilier en un an de 1,1 % en 2021 à 2,3 % en 2022 pour un crédit de 20 ans ;
- ◆ Recul du nombre de prêts accordés de 20,5 % en 2022 par rapport à 2021 ;
- ◆ Baisse du nombre de logements mis en chantier de 5,7% sur un an par rapport à 2021 ;
- ◆ Forte chute du nombre de permis de construire au dernier trimestre 2022. Sur l'année, 482 000 nouveaux logements ont été autorisés, un peu plus qu'avant la crise du Covid ;
- ◆ Repli du nombre de transactions de 6,5 % sur un an par rapport à 2021 ;
- ◆ Baisse des ventes de logements neufs de 29% au troisième trimestre 2022 ;
- ◆ Bond des prix dans l'ancien de 6,4% sur un an au troisième trimestre 2022 (4% pour les appartements et 8,2% pour les maisons) ;
- ◆ Bond des prix du neuf au troisième trimestre 2022 de +5,9% par rapport au troisième trimestre 2021 ;
- ◆ Baisse nationale de la construction immobilière de 26,8% en 2022 confirmée par Pôle Habitat FFB ;
- ◆ Chute des constructions individuelles de 28 % au cours du dernier trimestre.
- ◆ Hausse des logements vacants de 2,7 % par an entre 2007 et 2022 et de 1,2 % entre 2017-2022.
- ◆ Recul de la proportion de primo-accédants représentant ainsi plus que 1 transaction sur 3, soit 32 % ;
- ◆ Mise en place d'un dispositif d'investissement pour succéder au Pinel pour relancer l'activité du neuf.





ETATS-UNIS

L'année 2022 s'est caractérisée par un marché immobilier américain en ralentissement influencé par la hausse de l'inflation, la montée en flèche des taux hypothécaires à plus de 6% suite au resserrement de la politique monétaire de la Fed, la Réserve fédérale américaine, l'augmentation des mensualités et la perte du pouvoir d'achat.

En effet, après des envolées records depuis la pandémie, le marché immobilier américain s'est montré fragile en 2022 raison de la crise économique mondiale. Pour juguler l'inflation, les Banques centrales n'ont cessé de relever leurs taux directeurs, du coup, les taux des crédits sur 30 ans (l'indice de référence aux États-Unis) ont bondi à 7,16% à fin 2022, le plus haut taux jamais atteint depuis 21 ans. Cela s'est accompagné d'une détérioration de l'accessibilité aux logements en raison de l'augmentation des mensualités de remboursement du capital et des intérêts, qui ont progressé depuis le début de l'année 2022. En conséquence, l'activité liée au logement notamment les ventes de logements en attente, neufs et anciens, est devenue de plus en plus inquiétante.

Ainsi, l'investissement résidentiel qui s'est fléchi entre le premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2022 du fait de l'augmentation des délais de construction a chuté brutalement entre le T2 2022 et le dernier trimestre de 19% entraînant une chute dans le PIB.

Actuellement, toutes les données signalent que le marché immobilier connaît un fort ralentissement par rapport à l'année précédente. Le nombre total des mises en chantier a chuté de 22% en décembre 2022 sur un an, le taux des permis de construire de 30% en décembre 2022 en dessous de celui de décembre 2021, baisse des ventes de nouvelles maisons unifamiliales américaines de 26,6% en décembre sur un an et repli des ventes de logements anciens de 1,5% en décembre et de 17,8% par rapport à 2021.

Quant aux prix immobiliers, ils ont résisté malgré l'effondrement des ventes. Le prix de vente médian représente 350 300 USD avec un taux de croissance de 15,4 % par rapport à 2021. Cependant, la fin de l'année 2022 est marquée par un ralentissement de l'augmentation des prix. En effet, au dernier trimestre 2022, les prix des biens immobiliers ont baissé d'environ 3 % ce qui prévoit une tendance à la baisse en 2023.

Pendant ce temps, la demande de maisons multifamiliales a augmenté par rapport aux maisons unifamiliales. De plus, le stock de maisons sur le marché a connu une hausse aussi bien pour les maisons neuves que pour les maisons existantes. Le stock de maisons neuves à vendre a enregistré une croissance de 16% par rapport à l'année précédente.

Par ailleurs, malgré la hausse des taux hypothécaires, la survenue d'une crise financière suite d'une crise immobilière telle celle des « *subprimes* », qui avait plongé l'immobilier américain dans le marasme durant plusieurs années n'est pas envisageable en raison des mesures prudentielles prises après la crise financière de 2008/2009, de plus le marché hypothécaire étant dominé par des acteurs publics et des structures non-bancaires.

Enfin, en présence d'un marché immobilier en déclin et le durcissement des prêts par les banques, autant de facteurs qui laissent prédire une récession qui peut entraîner un ralentissement du PIB américain en 2023.

Ci-après, les principaux indicateurs qui ont caractérisé le marché immobilier américain au second semestre :

- ◆ Repli de l'indice de confiance des professionnels de l'immobilier de deux points à 31, contre 34 ;
- ◆ Chute du nombre total des mises en chantier 22% en décembre 2022 sur un an ;
- ◆ Hausse des permis de construire de 30% en décembre 2022 mais en dessous du taux de décembre 2021 ;
- ◆ Baisse des ventes de nouvelles maisons unifamiliales américaines de 26,6% en décembre sur un an ;
- ◆ Bond des promesses des ventes de logements de 2,5% en décembre ;
- ◆ Repli des ventes de logements anciens de 1,5% en décembre et de 17,8% par rapport à 2021 ;
- ◆ Hausse du prix médian de revente d'un logement de 2,3% sur un an en décembre ;
- ◆ Bond des taux des crédits immobiliers sur 30 ans qui atteint 7,16% par an (6,58% fin décembre).





ROYAUME-UNI

En 2022, l'inflation au Royaume-Uni a eu un effet considérable sur le marché immobilier. Le taux immobilier, directement indexé sur celui de la banque centrale, a vu une augmentation importante au cours de l'année, il est passé de 1,3 à 6 % en une année.

Au vu de cette situation et de la hausse générale des prix, de moins en moins de foyers Britanniques souscrivent aux crédits immobiliers. Les difficultés de financements des acheteurs ne devraient toutefois pas s'améliorer, deux millions de foyers ont souscrit des emprunts à taux d'intérêts variables et 3 millions vont devoir renégocier leurs prêts. Au risque de ne plus pouvoir suivre le rythme imposé.

Dans ce contexte de forte inflation, les Britanniques n'investissent plus dans la pierre, néanmoins la majorité d'entre eux parvient à rembourser son crédit immobilier à temps.

Nouvel indicateur inquiétant pour l'immobilier britannique au second semestre 2022, c'est la demande d'achats de biens immobiliers qui a chuté de 44% depuis fin septembre du fait de l'annonce du mini-budget par le gouvernement de Liz Truss, depuis remplacée au poste de Première ministre, cela a déclenché une panique sur les marchés, conséquence, il n'y a pratiquement plus d'acheteurs et les ventes ont chuté de 28% et elles reviennent au niveau d'avant pandémie de Covid-19.

Quant aux prix de l'immobilier, ils ont baissé pour la première fois en 28 mois en octobre, selon les enquêtes des analystes, Ils baisseront de 4,7 % l'année prochaine à l'échelle nationale, marquant la première baisse annuelle depuis plus de dix ans, après avoir probablement augmenté de 6,3 % en 2022.

Selon les professionnels, les prix de l'immobilier britannique vont baisser en 2023, mettant fin à des années de hausses vertigineuses. À Londres, habituellement soutenue par les investissements étrangers et une pénurie d'offre, la prévision médiane a montré que les prix baisseraient de 7,0 % l'année prochaine. Ils stagneront ensuite en 2024 et augmenteront de 4,0 % en 2025.

Dans l'ensemble, l'année 2022 aura été une année difficile avec les difficultés budgétaires, les taux d'intérêt qui ont grimpé en flèche et les ventes de propriétés qui ont depuis chuté, toutefois, le marché du logement au Royaume Unis passe d'une situation où la demande et les prix affichent une vigueur non tenable à long terme à un marché plus équilibré, malgré des difficultés de financement pour les acheteurs qui dépendent d'un prêt hypothécaire, et au regard des perspectives économiques pour 2023.

Ci-après quelques indicateurs ayant caractérisé le marché immobilier britannique :

- ◆ Hausse du prix moyen des biens immobiliers de 10,3% en rythme annuel jusqu'à novembre 2022 ;
- ◆ Chute de l'indice des prix de l'immobilier « Halifax » de 1,5% en décembre ;
- ◆ Baisse du coût moyen d'achat d'une maison de 4,3% par rapport à un sommet en août ;
- ◆ Bond des prix pour l'ensemble de 2022, de 2% ;
- ◆ Elévation de la Banque d'Angleterre son taux directeur de prêt depuis décembre 2021, à 3,5% ;
- ◆ Bond de l'intérêt hypothécaire moyen à taux fixe sur deux ans à 5,79% et 5,63% sur cinq ans.
- ◆ Repli du nombre de logements disponibles à Londres de 9 % et bond du loyer médian de 16% ;
- ◆ Ralentissement de la hausse de l'immobilier sur un an à 4,7% en novembre, contre 8,2% en octobre ;
- ◆ Recul des prix de 2,3% sur un mois entre octobre et novembre ;
- ◆ Bond des taux de prêts immobiliers à 6% pour les taux des emprunts de 2 à 5 ans.
- ◆ Chute de la demande de logements de 44% depuis le mini-budget, et les ventes de 28%, revenant à leur niveau pré pandémie ;
- ◆ Ralentissement de la hausse des prix de vente des maisons sur un an, soit 7,8%, le taux de hausse le plus faible depuis un an.





ESPAGNE

L'année 2022 a bien débuté pour le marché immobilier espagnol avec un bond des transactions, une forte demande en logements pour le neuf et une hausse importante des investissements dans le secteur immobilier atteignant 155% au premier trimestre sur un an dont 91% est d'origine étrangère.

Cependant, tout comme de nombreux pays, l'Espagne a ressenti les conséquences des fortes hausses (crise énergétique, hausse des prix des matières premières et des taux hypothécaire et par l'inflation galopante) d'une part et l'invasion des russes en Ukraine d'autres part, ce qui n'est pas étonnant que le marché immobilier connaisse des variations et se démarque par un refroidissement et une tendance stable ou légèrement à la baisse vers la fin de l'année.

En effet, les statistiques soulignent que les ventes sont passées d'une croissance de 22,8% au premier trimestre à une baisse de 10,6% au dernier trimestre. En décembre, le nombre de transactions a même chuté de 17,8% en un an. Quant aux prix moyens, ils ont bondi de 11% au premier trimestre de l'année contre 3,5% au dernier trimestre, se situant même très près de 0% en décembre. En moyenne, le prix des logements vendus a augmenté de 7,2% dans l'ensemble du pays sur un an, atteignant 1.615 euros/m².

Par type de bien, les ventes d'appartements ont le plus augmenté, avec +7,8 % sur un an, pour atteindre 548.631 unités, tandis que les maisons individuelles ont légèrement progressé de 0,7% sur un an, pour atteindre 171.049 unités.

En outre, actuellement l'offre de logements ne parvient pas à répondre à la forte demande qui a été générée ces derniers mois. Certaines entreprises de construction ont même décidé de suspendre leurs travaux en raison des coûts.

Dans l'ensemble, l'année 2022 aura été une année immobilière exceptionnellement bonne avec un record en transactions de 720.000 logements vendus, soit le meilleur chiffre en 15 ans marquant ainsi une hausse de 6,1% sur un an. L'investissement total dans le secteur immobilier en Espagne s'est élevé à 17,5 milliards d'euros en 2022. Un chiffre voisin du record de 2018.

Ce sont toujours les étrangers qui sont à l'origine du dynamisme du marché immobilier espagnol qui est toujours très attractif en raison du taux de rentabilité des placements faits. En effet, les investisseurs étrangers ne font qu'augmenter en Espagne chaque année du fait de l'excellent retour sur investissement qu'ils obtiennent de l'immobilier. Par exemple, pour une résidence, le taux de rendement atteint jusqu'à 7,2 % et les locaux commerciaux permettent jusqu'à 8,2 % de rendement.

En outre, dans le secteur de l'immobilier de luxe, la demande étrangère a même dépassé la demande intérieure.

Enfin, les données du mois de décembre font ressortir un ralentissement du marché et une tendance stable ou légèrement à la baisse qui risque de s'accroître en 2023. L'Espagne compte d'ailleurs sur les investisseurs étrangers pour éviter la chute du secteur et sauver l'année 2023.

Ainsi, le marché immobilier espagnol se caractérise au cours du second semestre 2022 par :

- ◆ Hausse des prix des logements anciens de 5 % et celui du neuf résidentiel de 7% en 2022 ;
- ◆ Baisse des ventes de 4,9 % (-9,3% pour les maisons individuelles et -3,3% pour les appartements) et les prêts hypothécaires de 4,8 % sur un an ;
- ◆ Bond du prix moyen des loyers en Espagne de 8,4% pendant l'année 2022 ;
- ◆ Elévation de l'investissement total dans le secteur immobilier à 17,5 milliards d'euros en 2022 ;
- ◆ Hausse du taux moyen du crédit à 2,9% en novembre, son plus haut niveau depuis 2014 ;
- ◆ Concentration de la logistique immobilière entre 12% et 14% des investissements immobiliers en 2022 ;
- ◆ Prolongation du plafonnement des loyers à 2% jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- ◆ Hausse du taux moyen des hypothèques à 2,7% en octobre, un plus haut en 8 ans ;
- ◆ Bond de transactions immobilières résidentielles : 760.000 logements vendus (680.000 dans l'ancien) ;
- ◆ Hausse des coûts de construction de 15% en un an, et même 20% pour les matériaux ;
- ◆ Baisse du nombre de demandes d'informations à l'achat de 20 à 40%.





CHINE

Le secteur immobilier chinois, qui a tout le temps était en plein essor et constituait le moteur principal de la croissance de l'économie chinoise, connaît depuis 2020 des crises sans précédent et une phase de recul sévère depuis mi-2021.

L'année 2022 a été une année noire pour le secteur qui a beaucoup souffert en raison de la difficulté financière des promoteurs endettés à achever des projets en arrêt et de la décision de certains acheteurs de renoncer aux hypothèques.

Les promoteurs qui empruntaient toujours plus d'argent pour construire toujours plus de maisons afin de répondre à la demande, se retrouvent en grande difficulté de paiement depuis plus d'un an.

Cependant, et depuis la chute d'Evergrande l'été dernier, l'un des plus grands promoteurs, plusieurs clients acquéreurs de logements sur plan ont refusé de payer les échéances mensuelles relatives à leur prêt hypothécaire depuis la mi-juillet en raison des retards de la livraison de leur logement à cause de l'arrêt de plusieurs chantiers de construction.

En effet, presque 300 chantiers ont été arrêtés dans au moins 90 villes à cause des difficultés financières croissantes. Cette vague de boycott a été un choc pour les promoteurs immobiliers, dont les financements dépendent de manière accrue des recettes de leurs pré-ventes.

Ainsi, les ventes des cent principaux promoteurs ont chuté de près de 43 % sur un an et les fonds levés par les promoteurs immobiliers chinois ont reculé de 24,7 %, après une baisse de 24,5 % au cours des neuf premiers mois de l'année.

Les prix des logements neufs ont baissé de 0,2 % en décembre. Sur un an, ces prix ont chuté de 1,5%.

Les investissements dans la promotion immobilière ont aussi reculé de 9,8% et dans les bâtiments résidentiels de 9,2% sur un an et les actions immobilières ont chuté de près de 19% cette année.

La tendance est à la baisse pour l'ensemble des projets de construction lancés en Chine en termes de surface. Les nouvelles mises en chantier mesurées en surface de plancher ont baissé de 37,8% et les bâtiments résidentiels commencés ont reculé de 38,5% au second semestre sur un an.

Comme le secteur immobilier a toujours été une composante clé du « miracle économique chinois » qui représente environ un quart du PIB chinois, la Chine a établi des mesures pour relancer ce secteur afin de stimuler sa croissance rendu handicapée par un durcissement des règles de financement et par la pandémie, qui ont précipité un certain nombre de promoteurs au bord de la faillite.

Aussi, pour soutenir les promoteurs immobiliers qualifiés, la Chine les a autorisés à retirer leurs fonds de pré-ventes des banques commerciales à condition qu'ils soient prioritairement utilisés pour la construction du projet et le remboursement de la dette.

Enfin, ci-dessous, quelques indicateurs ayant caractérisé le secteur immobilier chinois au second semestre 2022 :

- ◆ Prise des mesures par Pékin pour relancer le secteur incluant en particulier un soutien au crédit ;
- ◆ Chute des nouvelles mises en chantier mesurées en surface de plancher de 37,8 % sur un an ;
- ◆ Chute des fonds levés par les promoteurs immobiliers chinois de 24,7 % sur un an ;
- ◆ Recul des ventes de 22 % et les transactions des cent principaux promoteurs ont chuté de 42,6 % sur un an ;
- ◆ Repli des investissements dans la promotion immobilière de 9,8% et dans les bâtiments résidentiels de 9,2% sur un an ;
- ◆ Injection de 174 milliards d'euros en faveur des promoteurs immobilier pour sauver le secteur.
- ◆ Effondrement du secteur par défaut de paiement qui aura un impact sur 900 milliards de yuans (133 milliards de dollars), soit 1,7 % de l'encours de la dette immobilière ;
- ◆ Chute des transactions immobilières de 30,8 % en décembre par rapport à 2021 ;
- ◆ Baisse des prix des logements neufs de 0,2 % sur un mois et de 1,5% sur un an ;
- ◆ Assouplissement des conditions de financement pour certains promoteurs immobiliers, afin de relancer le secteur.



IX. RESUME SYNTHETIQUE

Le secteur de l'immobilier n'échappe pas au contexte économique, national et international, généralement défavorable. En 2022, ce secteur a continué de faire face à plusieurs défis à caractère exogène et hors de contrôle par les opérateurs du secteur.

Ainsi, la contreperformance ressentie déjà au premier semestre, s'est amplifiée au deuxième semestre 2022. A l'appui, l'évolution négative de ses indicateurs.

En effet, les mises en chantier tous types confondus (logements, lots et unités de restructuration) ont enregistré une réduction de 24,13%. Cette réduction s'est répercutée sur toutes les catégories. Le lancement des chantiers de construction des logements a marqué une régression de 31%, les lots de 32% et les unités de restructuration ont diminué de 13%. De même, le nombre d'unités (lots+logements) mis en chantier a marqué une réduction de 32% par rapport au dernier semestre 2021.

Pour les achèvements (logements, lots et unités de restructuration), le deuxième semestre de 2022 a connu une réduction de 19,41% en glissement annuel portée essentiellement par la réduction des unités de restructuration de 44% et des lots de 10%. Cependant, le nombre de logements achevés a progressé de 24%. Le nombre d'unités (lots+logements) achevées a marqué une augmentation de 15% par rapport au dernier semestre 2021.

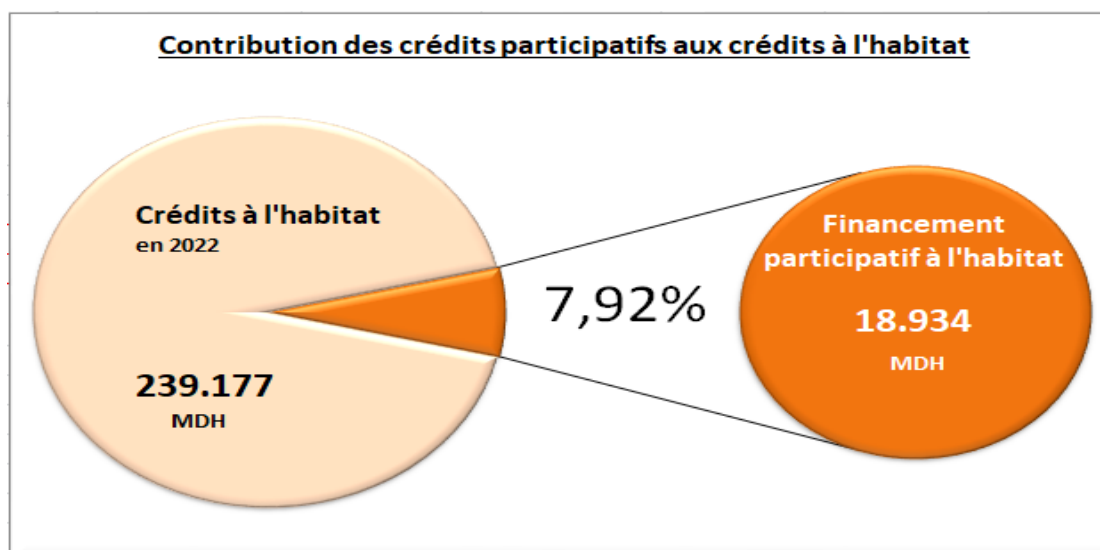
Les ventes de ciment se sont repliées de 14,88% au deuxième semestre 2022 par rapport à la même période de 2021.

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 régression successivement, de 11,11% et 10,41% au deuxième semestre de 2022 par rapport à la même période de 2021.

De même, l'emploi en BTP en 2022 a perdu 1.000 postes d'emploi contre la création de 71.000 postes en 2021. Il a enregistré une réduction de 0,21% en 2022 par rapport à 2021.

Au volet des crédits immobiliers, ceux-ci ressortent en hausse de 2,40% à 299,744 MMDH à fin 2022. En revanche, les crédits aux promoteurs immobiliers ont régressé de 1,97%.

Par ailleurs, le taux de contribution du secteur de l'immobilier dans le concours à l'économie s'élevait à 23,7% en subissant une dépréciation de 4,41% par rapport à 2021.



EQUIPE DE REDACTION

Direction :

Mme Hind Benzha

Directrice de la Promotion Immobilière

Supervision, révision et conception :

Mme Bouchra LAHLALI

Cheffe de la Division du Suivi de la Production Immobilière

Rédaction :

Mme Bouchra LAHLALI : Cheffe de la Division du Suivi de la Production Immobilière.

Mme Naima BAHI : Cheffe de Service du Suivi de la Production et des Relations avec les Professionnels.

Mme Mariem SIDQUI : Cheffe de Service des Transactions Foncières et Réglementation.

Mme Kaoutar HATIM : Service du Suivi de la Production et des Relations avec les Professionnels.

M. Jorhoumi Mohamed : Division du Suivi de la Production Immobilière.

Mme Samira NACIRI KHALIL : Service des Transactions Foncières et Réglementation.

Mme Fatima Zahra BEKKOUCHE : Division du Suivi de la Production Immobilière.

NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

Deuxième semestre
2022

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

Division du Suivi de la Production Immobilière (L'Observatoire de l'Habitat)
Tél. : +212 537 57 72 80
Fax: +212 537 57 72 57

Pour tout complément de renseignements, contacter :
observatoire.national.habitat@gmail.com