

# Tableau de Bord

du Secteur de l'Immobilier



**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

Direction de la Promotion  
Immobilière

N°8

**2022**

JUILLET



# Préambule

La connaissance du secteur immobilier et de ses tendances requiert la disponibilité de données précises, fiables, pérennes et actualisées qui permettront de suivre son évolution en temps réel et d'anticiper sur les mutations qu'il pourra connaître.

A cet égard, la mise à disposition des concernés par le secteur et des utilisateurs d'une façon générale, d'un support visuel périodique constitue un outil important de suivi et d'analyse.

Cet outil de travail synthétique, a donc pour objectif principal d'appréhender la situation dans le temps présent tout en s'imprégnant des tendances passées pour enfin anticiper sur la situation future.

Les indicateurs contenus dans le présent tableau de bord, concernent essentiellement le secteur de l'immobilier et de la construction et donnent un aperçu sur les facteurs de changement impactant sur les composantes du marché de l'immobilier.

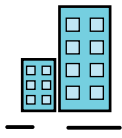
Dans cet esprit, la Direction de la Promotion Immobilière publie annuellement le tableau de bord sur le secteur immobilier -TBI- dans une version compacte, visuelle et facile à lire par les décideurs et les utilisateurs potentiels du document.

Le présent TBI traite les données de l'année 2022 (il a connu la diffusion de sept numéros auparavant 2007, 2011, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021, qui sont tous publiés au niveau du portail Web du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville : [Département de l'Habitat et de la Politique de la Ville \(www.mh-pv.gov.ma\)](http://www.mh-pv.gov.ma)).

# Sommaire

Sommaire P4	L'emploi dans le secteur BTP P8	Programmes de logements conventionnés P23	Transactions Foncières et Immobilières P42	Demande en habitat P51
Chiffres clés P5	Financement P10	Matériaux de Construction P26	Parc logement P46	Taux d'urbanisation P53
Valeur ajoutée P6	Dépenses fiscales P16	Dépenses d'habitation P32	Déficit en Habitat P48	Classification des entreprises P54
Formation brute du capital fixe P7	Production en Habitat P17	Conditions d'habitation P36	Besoins en logements P50	

# Chiffres clés



**2.107.543** Logements à 250.000DH conventionnés à fin 2022

**40.010** Logements à 140.000DH conventionnés à fin 2022



**12,49** Millions de tonnes de ciment vendus en



**1,209** Million Emplois dans le secteur BTP en 2022



**125.171** Logements produits en 2022

**90.604** Logements mis en chantier en 2022



**8.864.387** Total logements (RGPH2014)

**1.087.146** (12%) Logements vacants (RGPH2014)

**9.910.021** Total logements 2022

**339.537** Déficit en habitat en 2022



**8.832.942** Ménages en 2022 (projections)

dont **69,8%** Ménages urbains

**20,9%** Ménages urbains locataires en 2019



**+2,4%** Taux d'accroissement des crédits immobiliers 2022/2021

**+6,1%** Taux de contribution du secteur BTP dans la Valeur Ajoutée Totale en 2022

**+53,3%** Taux de contribution du secteur BTP dans la FBCF en 2022

**+18,5%** Taux d'accroissement des IDEI 2022/2021

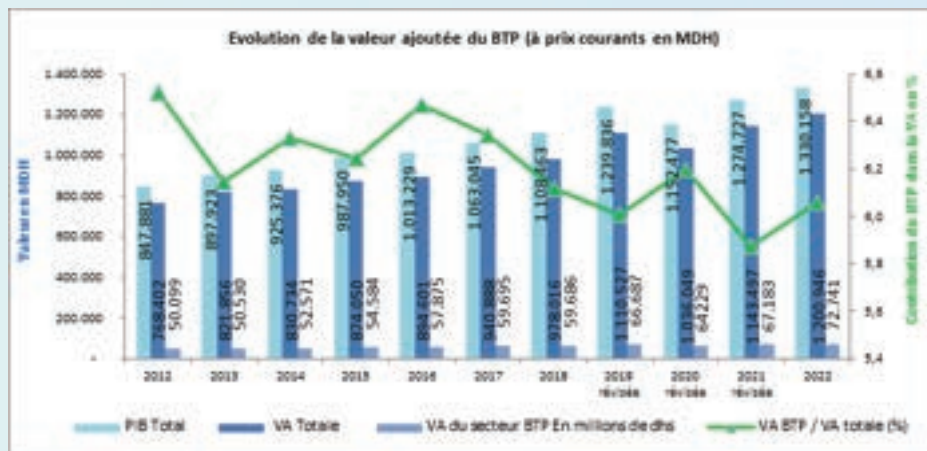
# Valeur Ajoutée

6,1%

TAUX DE CONTRIBUTION  
DANS LA VA TOTALE EN 2022

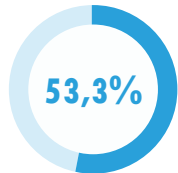
+8,3%

TAUX D'ACCROISSEMENT  
DE LA VA DU BTP (2021-2022)



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

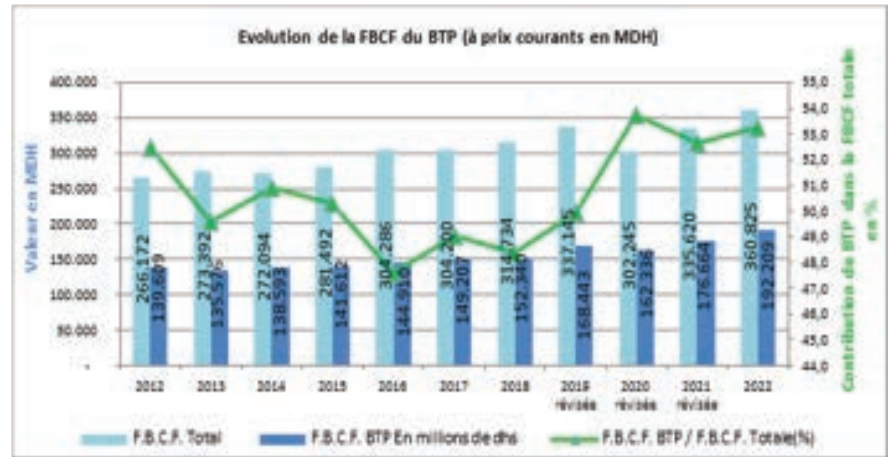
# Formation Brute du Capital Fixe



TAUX DE CONTRIBUTION DANS LA FBCF TOTALE EN 2022



TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA FBCF DU BTP (2021-2022)



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

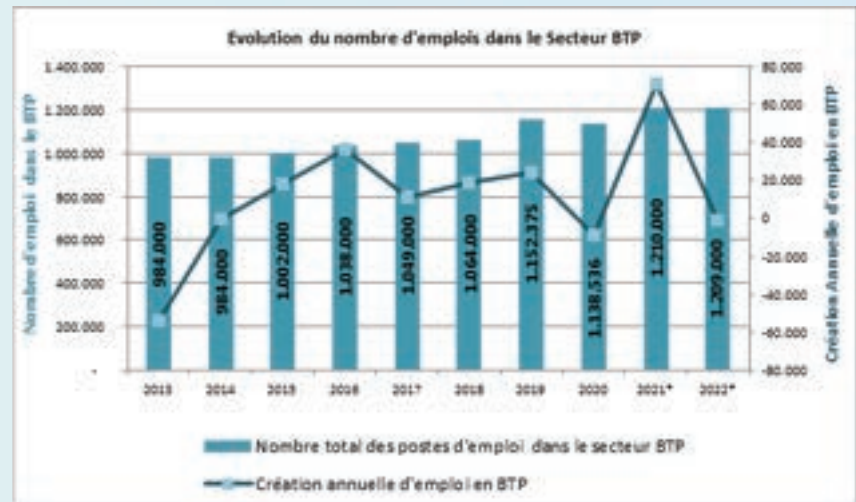


# L'Emploi dans le secteur BTP

## Nombre d'emplois

Emploi annuel dans le secteur BTP

**Plus d'1 million  
de personnes**



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

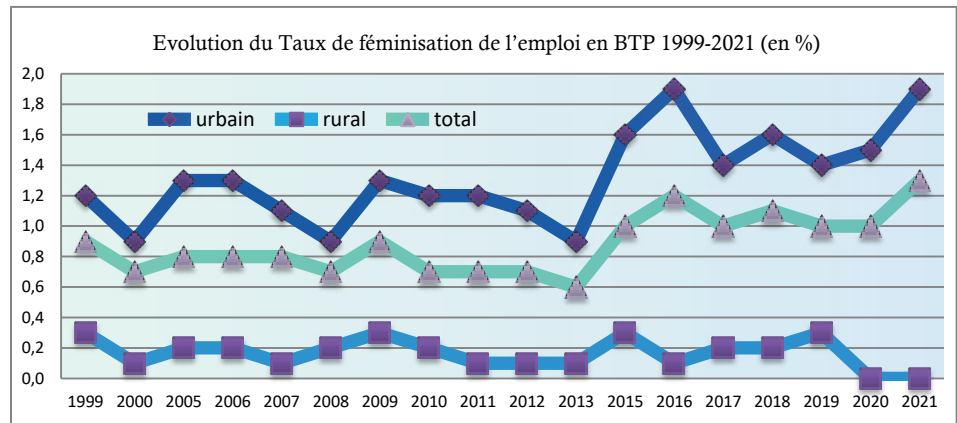


# L'Emploi dans le secteur BTP

## Féminisation de l'emploi

Taux annuel moyen de féminisation de l'emploi en BTP

**1,3%** 1999-2021



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

# Financement

## Investissements Directes Etrangers à l'Immobilier

+18,5%

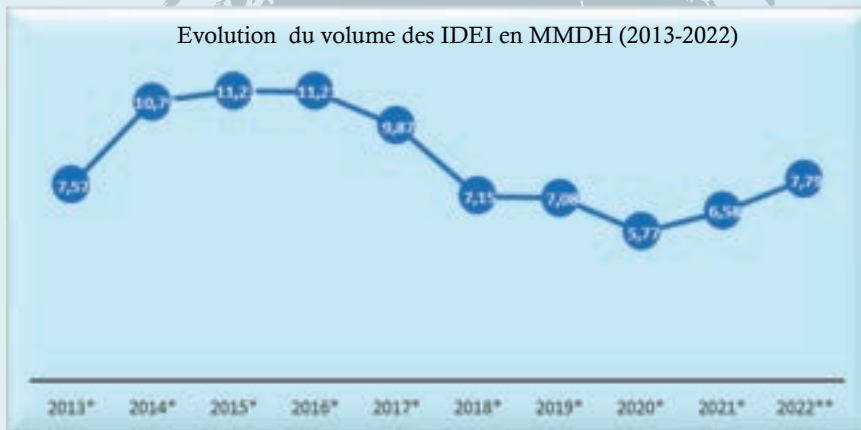
TAUX D'ACCROISSEMENT  
DES IDEI (2021-2022)

**7,79** MMDH

MONTANT DES IDEI EN 2022



Evolution du volume des IDEI en MMDH (2013-2022)



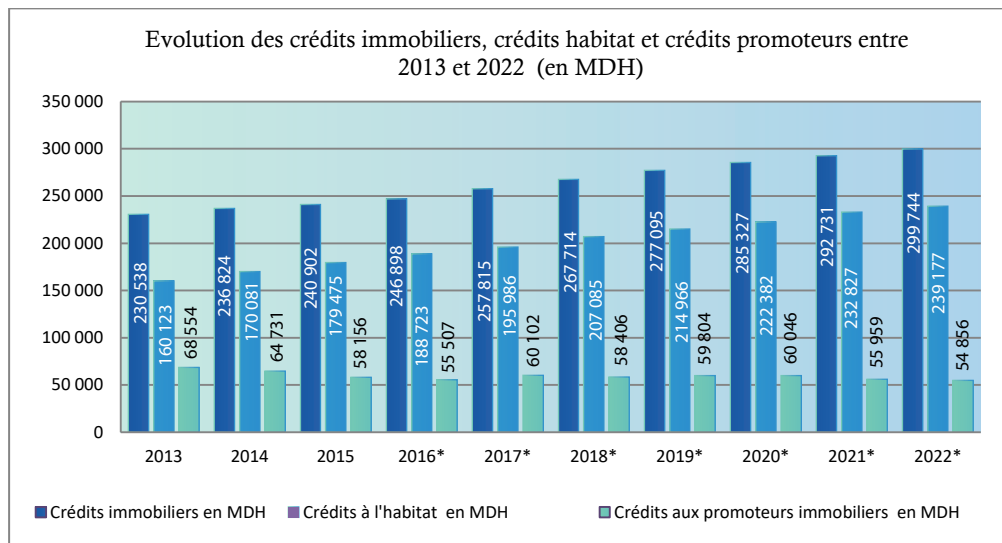
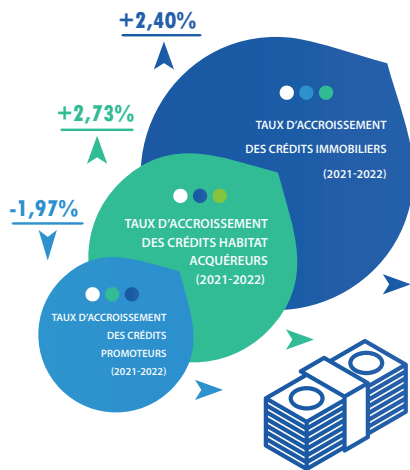
(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

(\*\*) : CHIFFRE PROVISoire

Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de l'Office des Changes

# Financement

## Crédits Immobiliers



(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

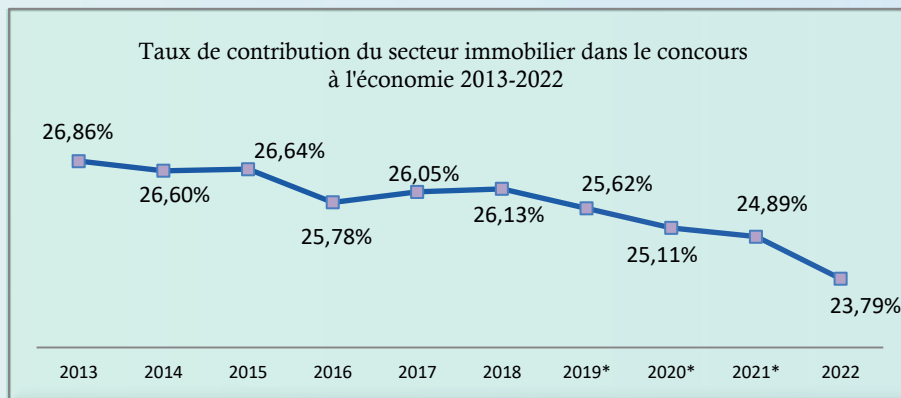
Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de BKAM

# Financement

## Contribution dans l'économie

23,79%

TAUX DE CONTRIBUTION DES CRÉDITS  
IMMOBILIERS DANS L'ÉCONOMIE EN 2022



(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

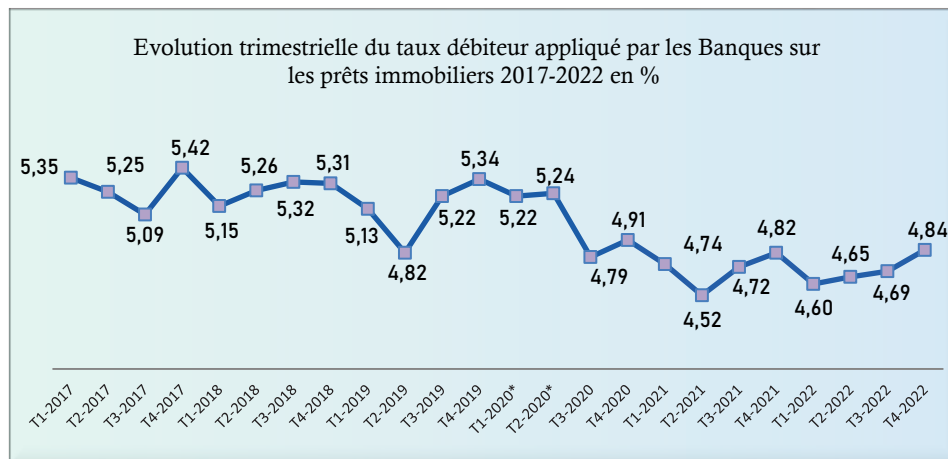
Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de BKAM

# Financement

## Taux débiteur



TAUX DÉBITEUR TR4 2022



(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

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



# Financement

## FOGARIM



NOMBRE DE CRÉDITS ACCORDÉS

EN 2022

**7.694**

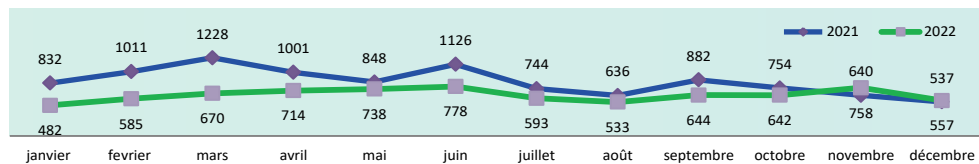
MONTANT ALLOUÉ EN 2022

**1,26** MMDH

Evolution annuelle des crédits FOGARIM accordés entre 2013-2022



Evolution mensuelle du nombre de bénéficiaires de FOGARIM 2021-2022



Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de la Caisse Centrale de Garantie

# Financement

## FOGALOGE



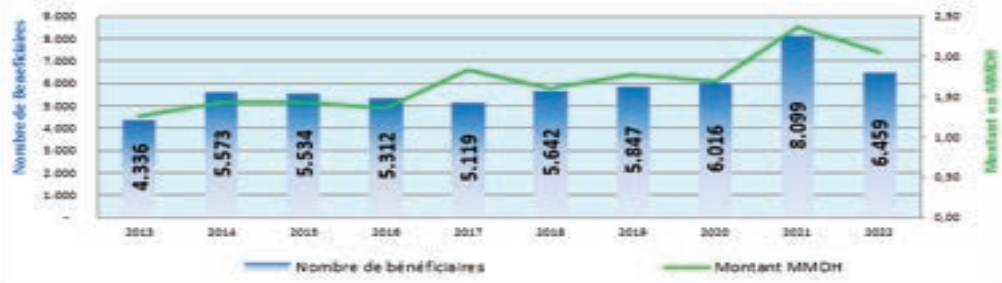
NOMBRE DE CRÉDITS ACCORDÉS  
EN 2022

**6.459**

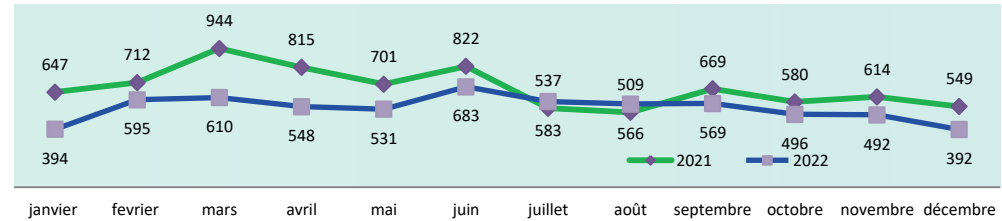
MONTANT ALLOUÉ EN 2022

**2,04**MMDH

Evolution annuelle des crédits FOGALOGE accordés entre 2013-2022



Evolution mensuelle du nombre de bénéficiaires de FOGALOGE 2021-2022



Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de la Caisse Centrale de Garantie

# Dépenses fiscales

MONTANT EN MDH EN 2022

**4.880**



VARIATION 2022/2021

**-29,80%**

PART DANS LES DÉPENSES

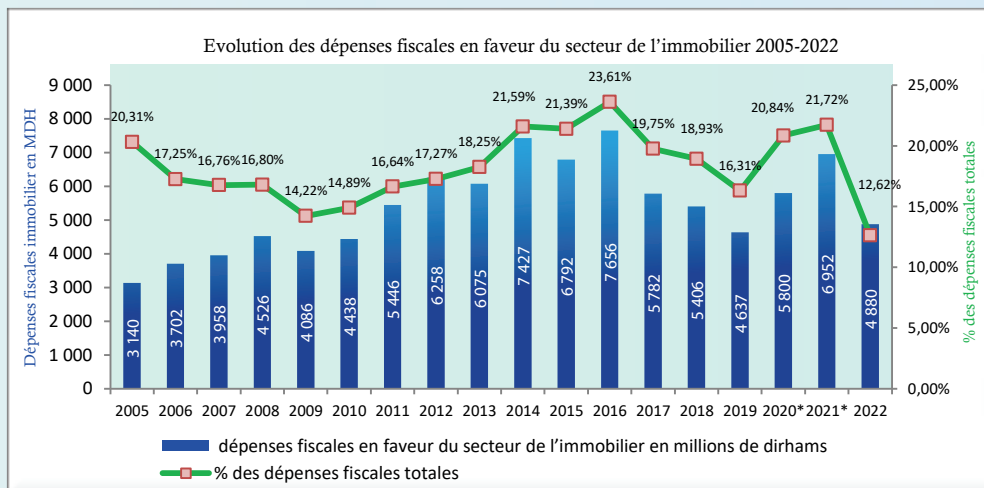
FISCALES TOTALES

**12,6%** EN 2022



VARIATION 2022/2021

**-41,9%**



(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données des rapports accompagnant les lois de finances - MEFRA-



# Production en Habitat

## Mises en Chantier -MEC-

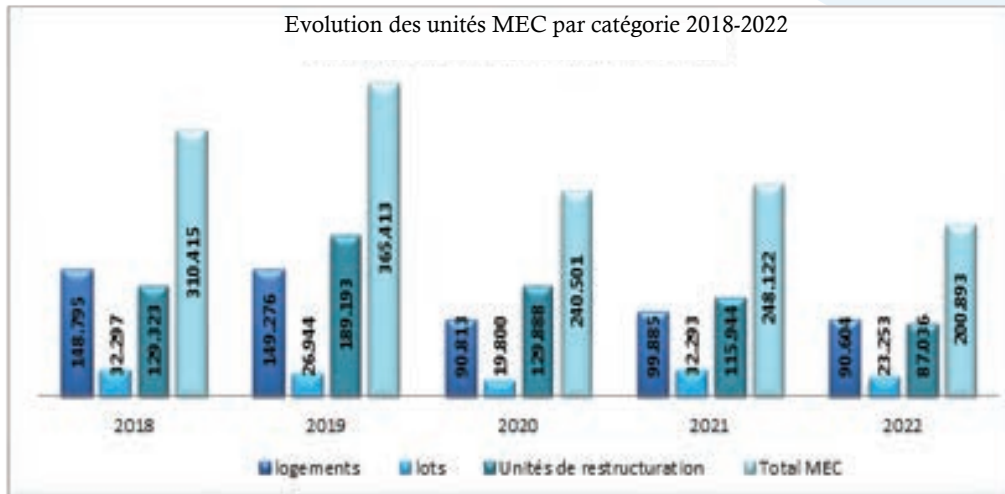
UNITÉS MEC EN 2022

**200.893**



VARIATION 2022/2021

**-19,03%**



Source : Observatoire de l'Habitat



# Production en Habitat

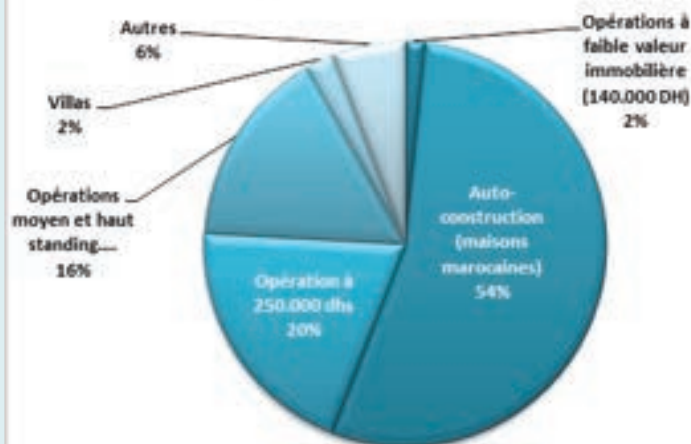
## Mises en Chantier -MEC-

LOGEMENTS SOCIAUX À 250.000 DH



DES LOGEMENTS MEC EN 2022

Répartition des logements mis en chantier en 2022 par catégorie



Source : Observatoire de l'Habitat

# Production en Habitat

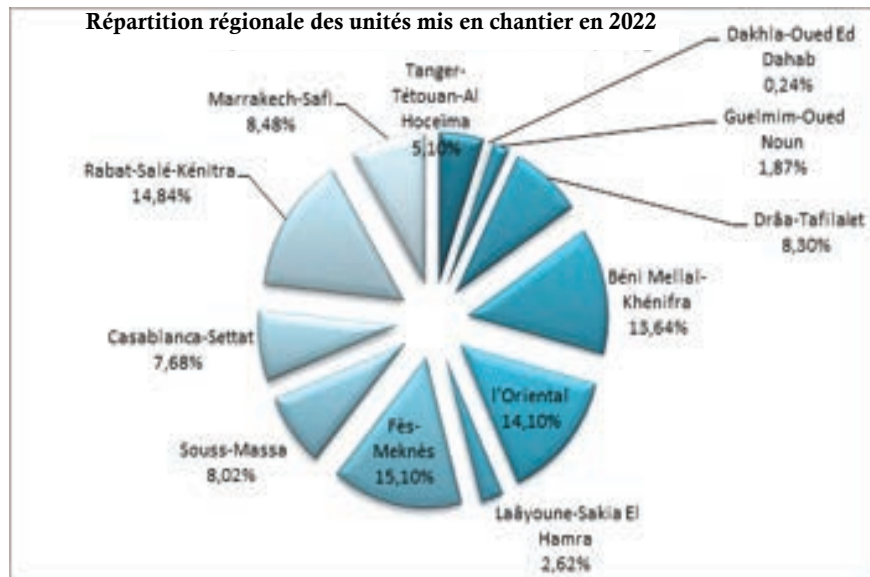
## Mises en Chantier régionales

Région de  
Fès-Meknès

15,10%



Répartition régionale des unités mis en chantier en 2022



Source : Observatoire de l'Habitat

# Production en Habitat

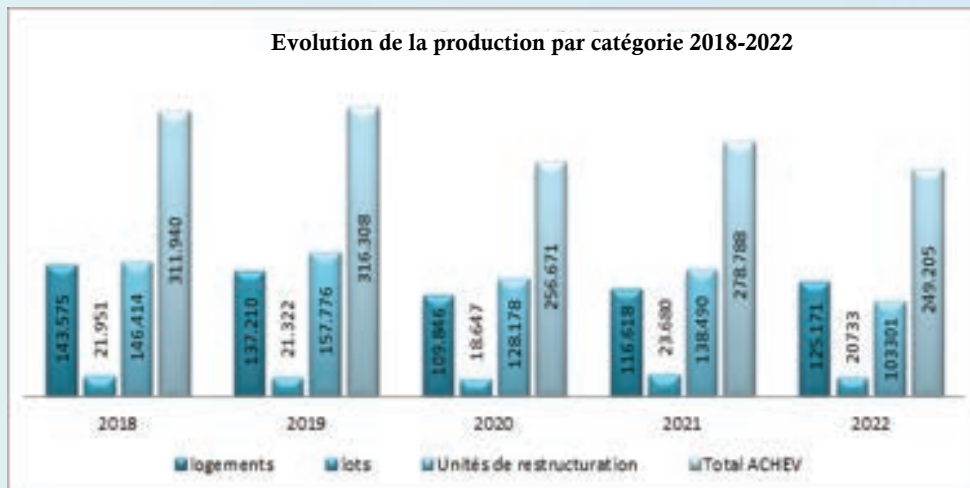
## Réalisations

**249.205**

UNITÉS ACHEVÉES EN 2022



VARIATION 2022/2021

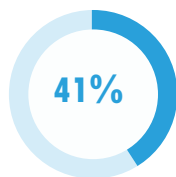


Source : Observatoire de l'Habitat

# Production en Habitat

## Réalisations

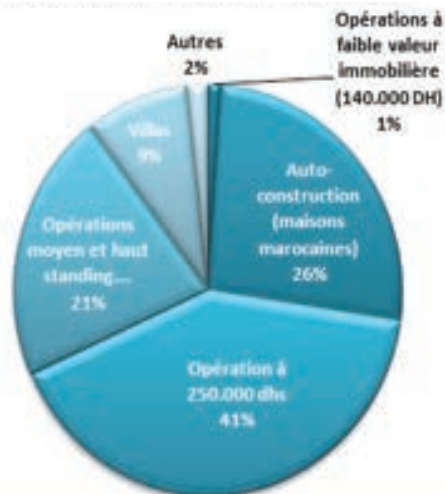
LOGEMENTS À 250.000 DH



DES LOGEMENTS PRODUITS EN 2022



Répartition de la production en 2022 par catégorie



Source : Observatoire de l'Habitat

# Production en Habitat

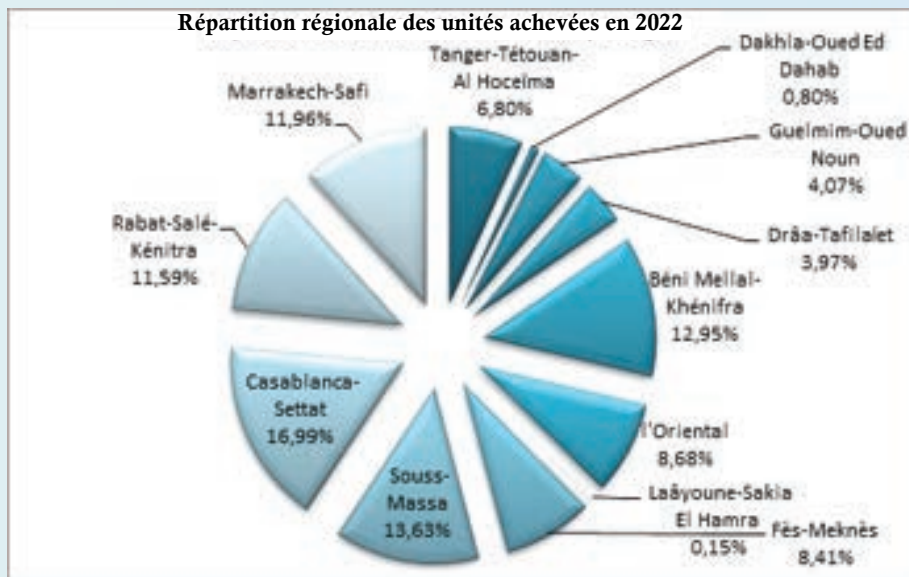
## Réalisations régionales

### Région de Casablanca-Settat

16,99%



Répartition régionale des unités achevées en 2022



Source : Observatoire de l'Habitat

# Programmes de logements conventionnés

## Logement Social à 250.000 DH



A fin 2022

**1.507**

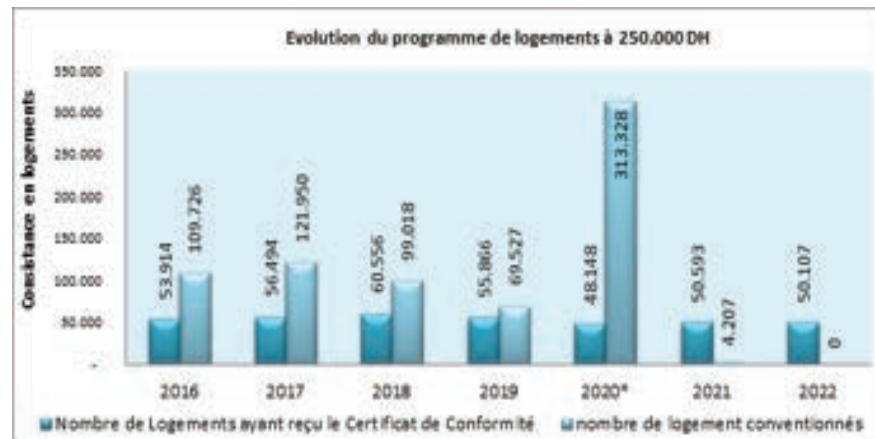
CONVENTIONS

VISÉES



**617.901**

LOGEMENTS AYANT REÇU LE  
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ  
DU MATNUHPV



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

# Programmes de logements conventionnés

## Logement à Faible Valeur Immobilière à 140.000 DH



A fin 2022

**82**

CONVENTIONS  
SIGNÉES



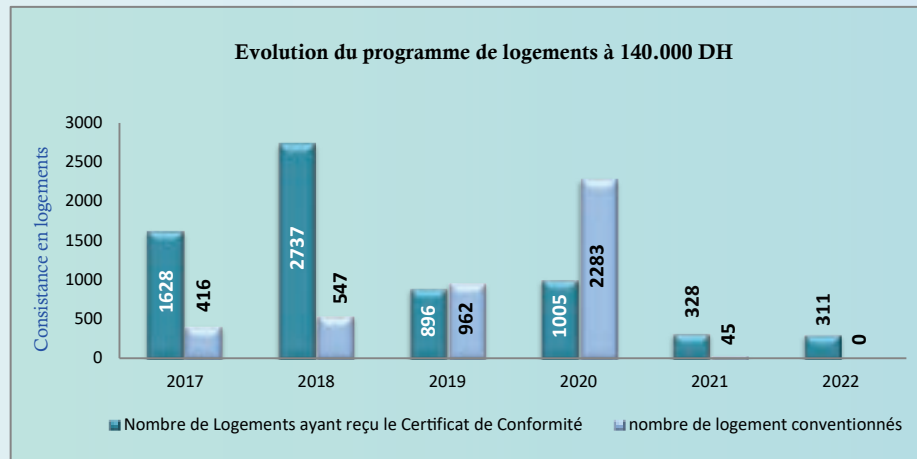
**40.010**

LOGEMENTS  
CONVENTIONNÉS



**28.692**

LOGEMENTS AYANT REÇU LE  
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

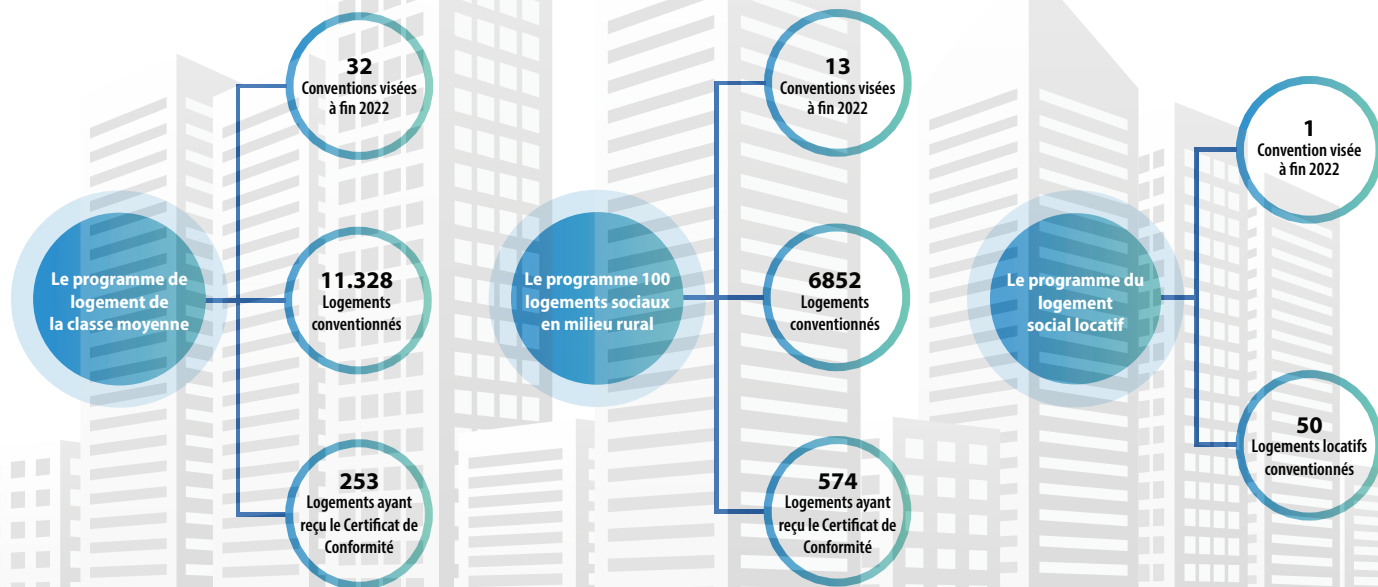


Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de la Direction de l'Habitat



# Programmes de logements conventionnés

## Autres programmes



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

# Matériaux de construction

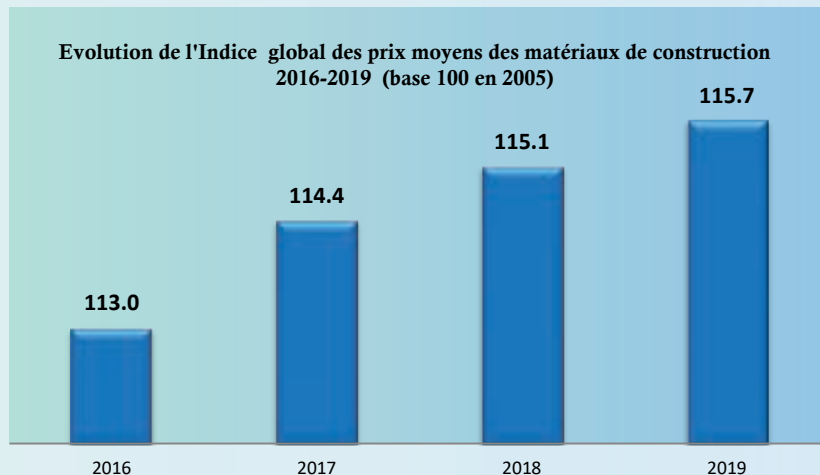
## Indices des prix

**115,7**

INDICE DES PRIX DES MC EN 2019

**+0,52%**

EVOLUTION 2019/2018



Source : Observatoire de l'Habitat

# Matériaux de construction

## Indices des prix

### **Casablanca-Settat**

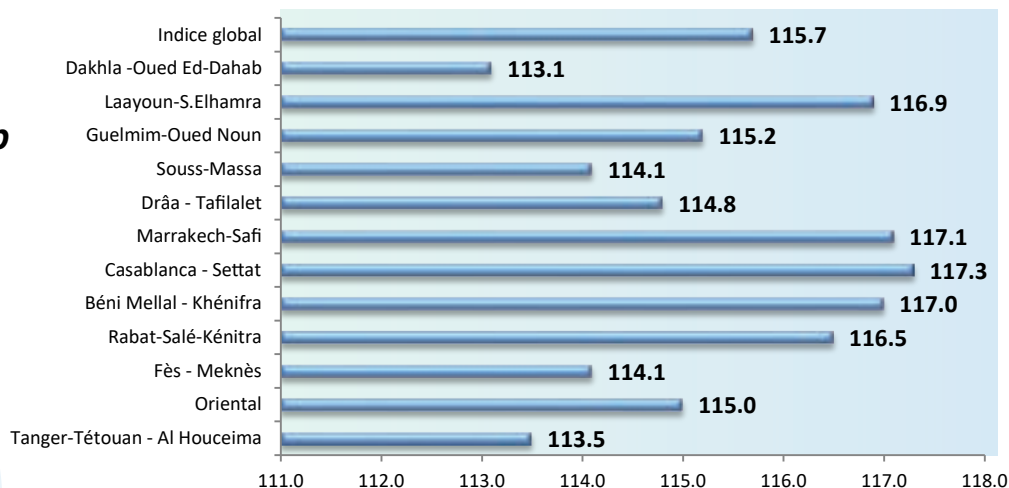
*La plus forte évolution en 2019*

### **Dakh la-Oued Ed-Dahab**

*La plus faible évolution en 2019*



Indice des prix moyens des matériaux de construction par région en 2019 (base 100 en 2005)



Source : Observatoire de l'Habitat

# Matériaux de construction

## Ventes annuelles du ciment

**12,49<sup>MT</sup>**

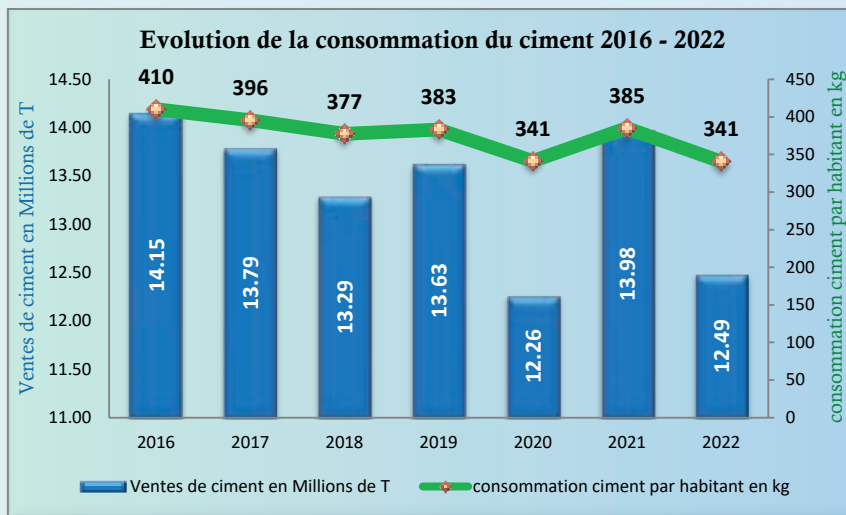
VENTES DE CIMENT EN 2022

**341<sup>Kg/habitant</sup>**

CONSUMATION DE CIMENT  
PAR HABITANT EN 2022

**-10,65%**

VARIATION ENTRE 2021 ET 2022



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

# Matériaux de construction

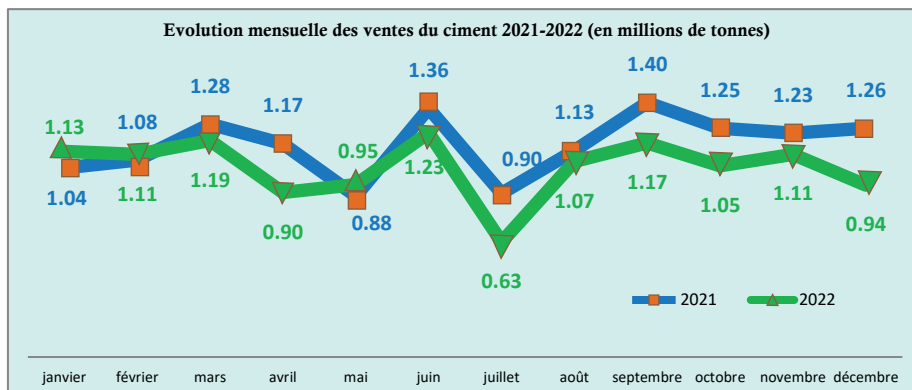
## Ventes mensuelles du ciment

### Mois de janvier

La plus forte progression en 2022 par rapport à 2021

### Mois de juillet

La plus forte régression en 2022 par rapport à 2021



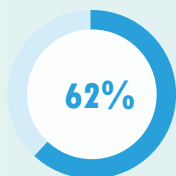
Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données des cimentiers



# Matériaux de construction

## Segmentation des ventes du ciment

### DISTRIBUTION

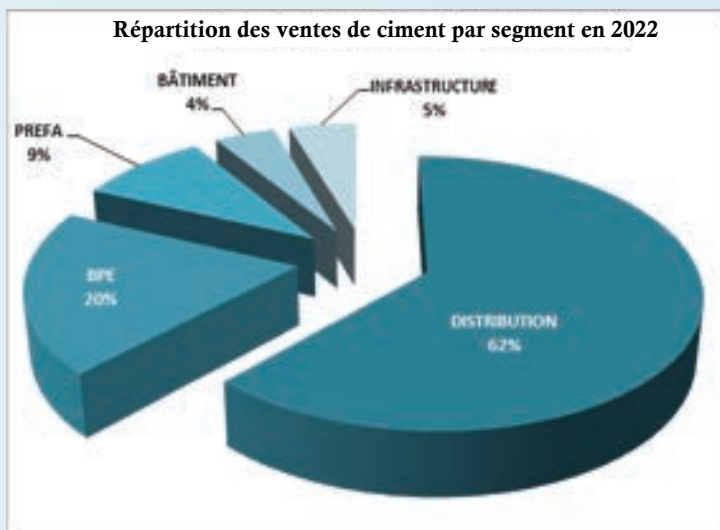


EN 2022

### BPE



EN 2022



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

# Matériaux de construction

## Ventes régionales du ciment

### Région de Casablanca–Settat

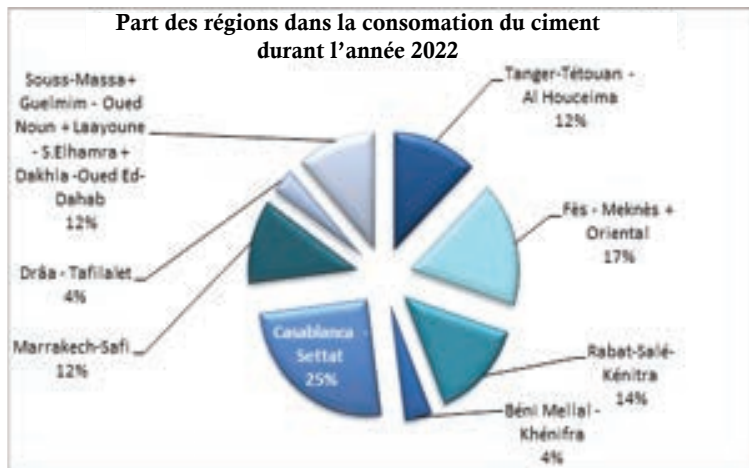
3,132

Millions de Tonnes  
en 2022

25%



Part des régions dans la consommation du ciment durant l'année 2022



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

# Dépenses d'habitation

## Loyers



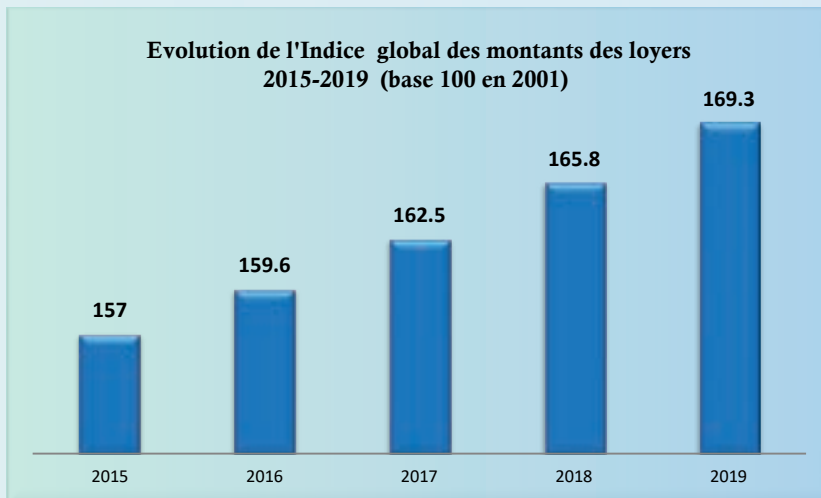
**169,3**

Indice des prix des montants  
des loyers en 2019

**+2,11%**

EVOLUTION 2019/2018

Evolution de l'Indice global des montants des loyers  
2015-2019 (base 100 en 2001)



Source : Observatoire de l'Habitat



# Dépenses d'habitation

## Loyers

### Marrakech Safi

*La plus forte augmentation en 2019*

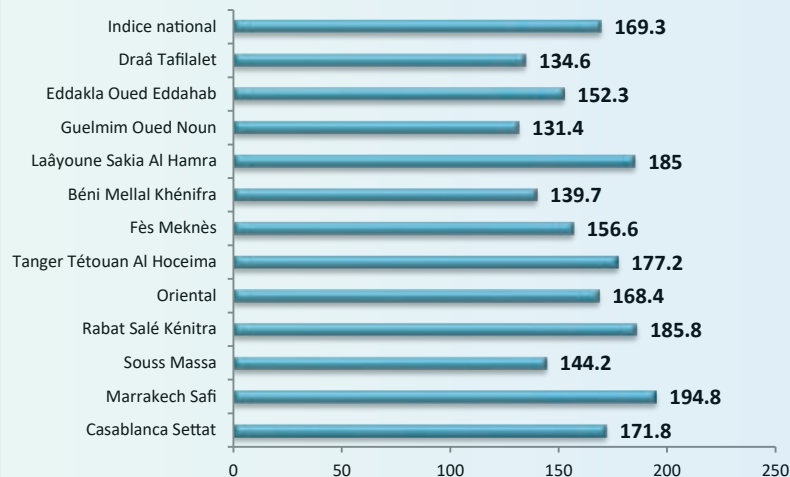


### Guelmim Oued Noun

*La plus faible augmentation en 2019*



Indice des montants des loyers par région en 2019 (base 100 en 2001)



Source : Observatoire de l'Habitat

# Dépenses d'habitation

## Indice des prix à la consommation

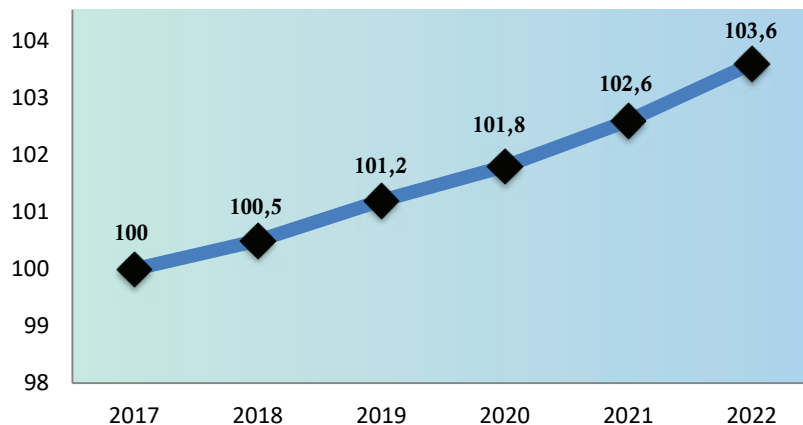
**103,6**

Indice des prix à la consommation  
relatif au logement en 2022



EVOLUTION 2022/2017

Evolution de l'indice des prix à la consommation relatif  
au logement (base 100: 2017)



Source : Enquête de la production industrielle, HCP

# Dépenses d'habitation

## Indice des prix à la consommation

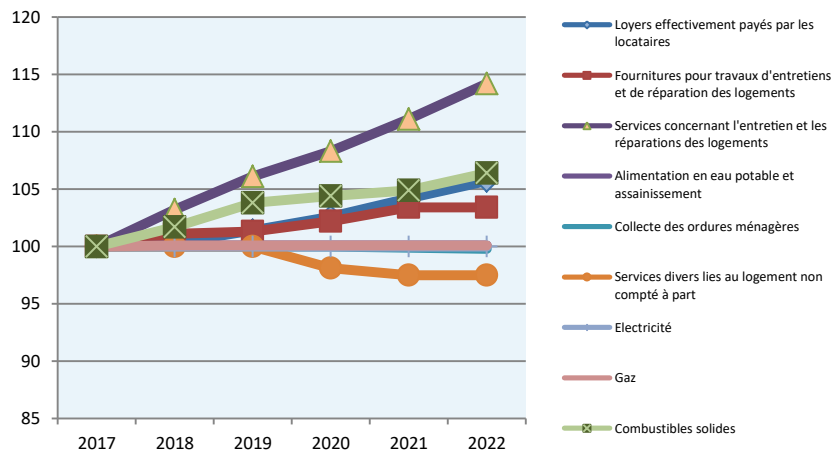
### Plus grande hausse :

LES SERVICES CONCERNANT L'ENTRETIEN ET  
LES RÉPARATIONS DES LOGEMENTS



EN 2022/2017

Evolution de l'indice des prix à la consommation relatif au logement par section  
2017-2022 (base 2017)



Source : Enquête de la production industrielle, HCP

# Conditions d'habitation

## Accès à la propriété



MÉNAGES PROPRIÉTAIRES  
EN 2021



MÉNAGES LOCATAIRES  
EN 2021



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

# Conditions d'habitation

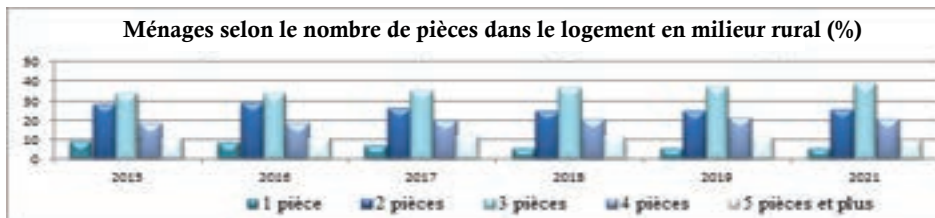
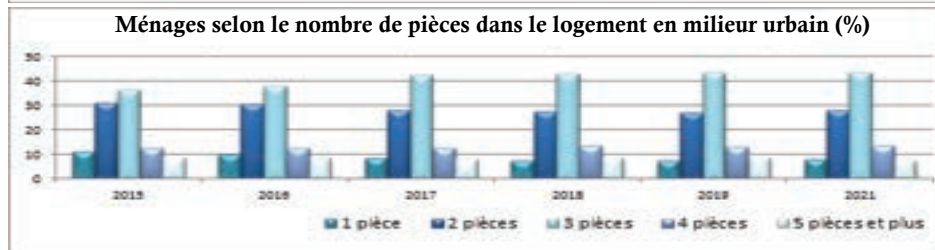
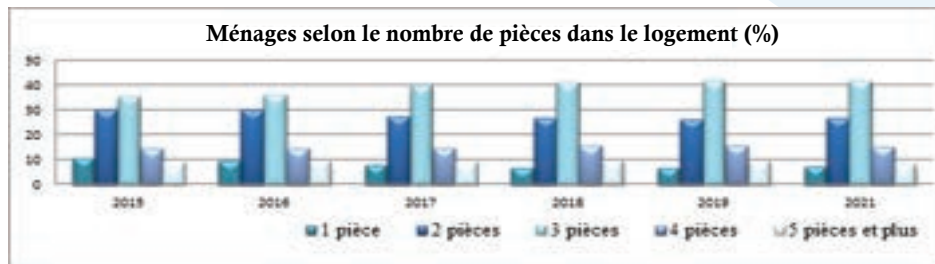
## Nombre de pièces dans le logement



**3 PIÈCES DANS LE LOGEMENT  
EN 2021**



**2 PIÈCES DANS LE LOGEMENT  
EN 2021**



# Conditions d'habitation

## Densité d'occupation

**3**

Nombre de pièces par ménage  
en 2021

**1,4**

Taux d'occupation  
en 2021



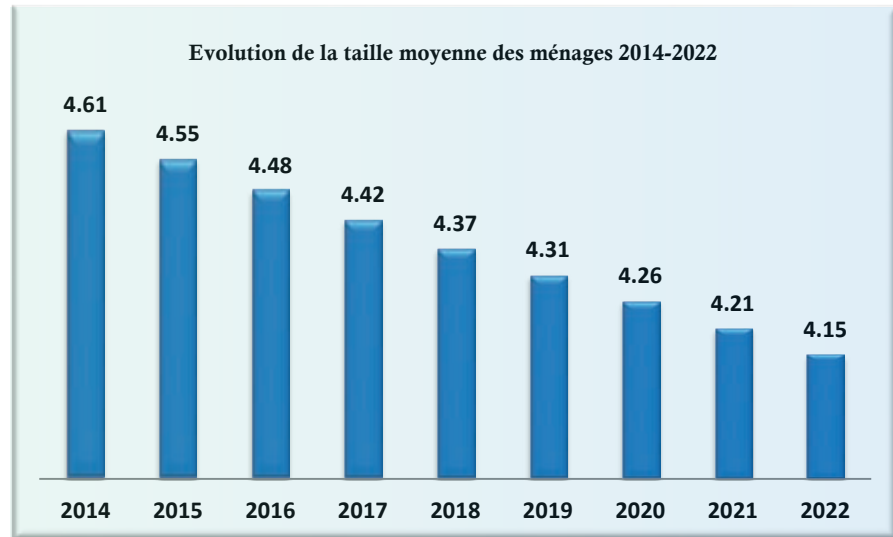
Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données du HCP

# Conditions d'habitation

## Taille moyenne des ménages

**4,15**

Taille moyenne des ménages  
en 2022



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

# Conditions d'habitation

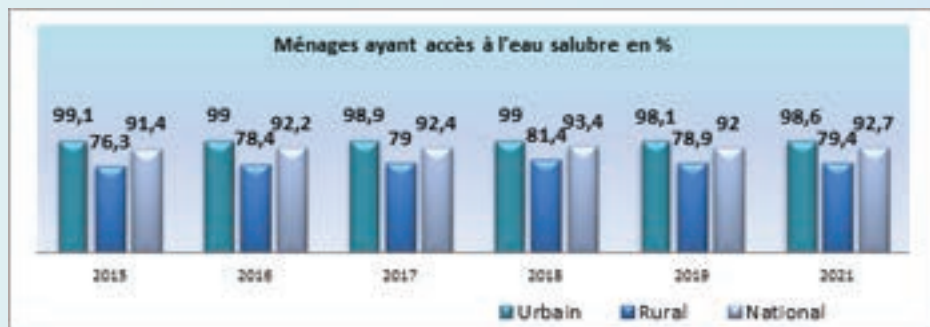
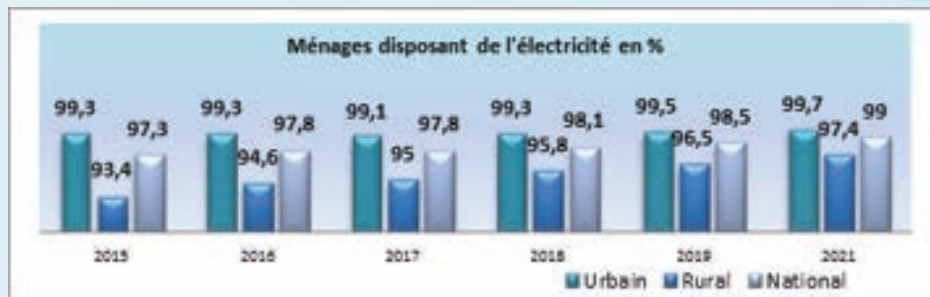
## Accès aux services sociaux de base



MÉNAGES DISPOSANT DE L'ÉLECTRICITÉ  
EN 2021



MÉNAGES AYANT ACCÈS À L'EAU SALUBRE  
EN 2021

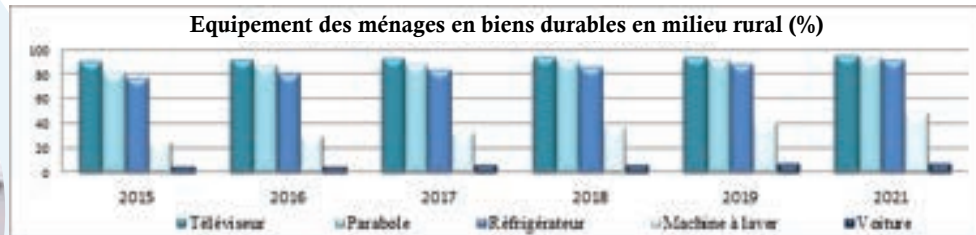
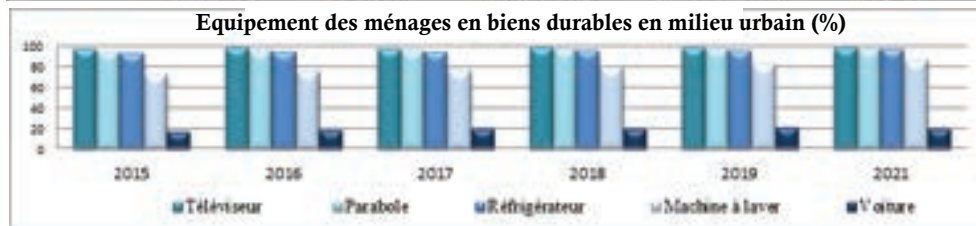
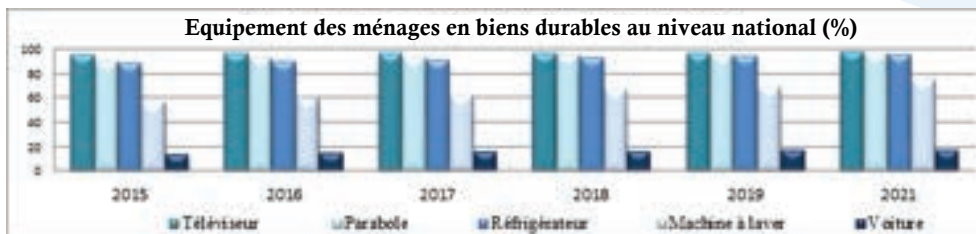


Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données du HCP



# Conditions d'habitation

## Equippedement en biens durables



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



# Transactions Foncières et Immobilières

## Constructions



+2,2%

VARIATION 2022/2021

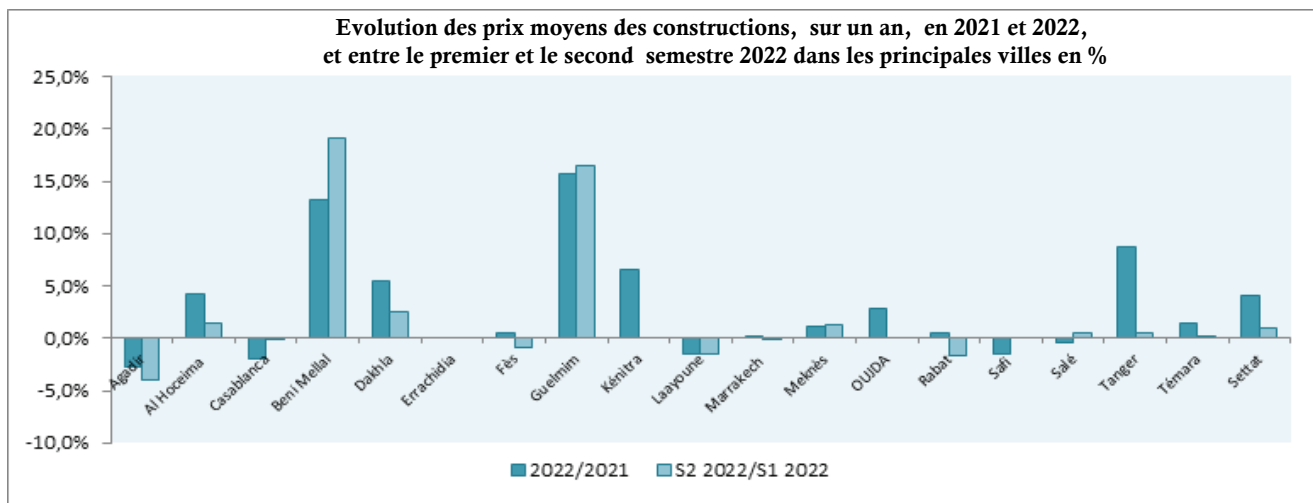
Evolution de la variation des prix de vente moyens des constructions  
selon le type et le standing des constructions en %

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

Source : MATNUHPV (Direction de la Promotion Immobilière)

# Transactions Foncières et Immobilières

## Constructions



Source : MATNUHPV (Direction de la Promotion Immobilière)

# Transactions Foncières et Immobilières

## Terrains nus



VARIATION 2022/2021

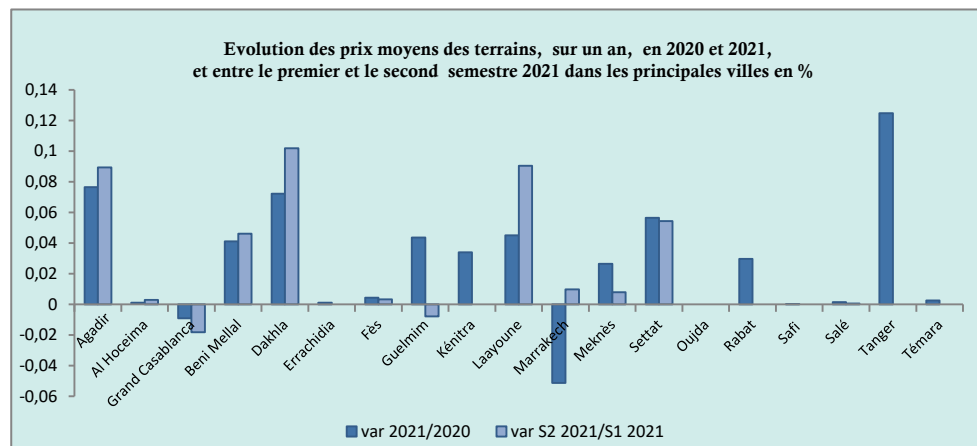
Evolution de la variation des prix de vente moyens des terrains nus selon le type et le standing des constructions en %

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

Source : MATNUHPV (Direction de la Promotion Immobilière)

# Transactions Foncières et Immobilières

## Terrains nus



Source : MATNUHPV (Direction de la Promotion Immobilière)



# Parc logements

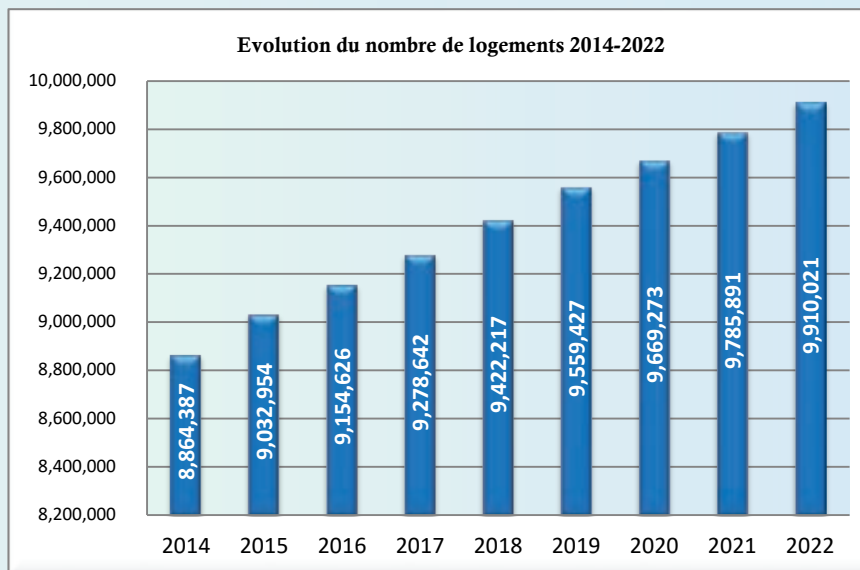
## Parc logements

**9.910.021**

PARC LOGEMENTS EN 2022



EVOLUTION 2022/2014



Source : Observatoire de l'Habitat

# Parc logements

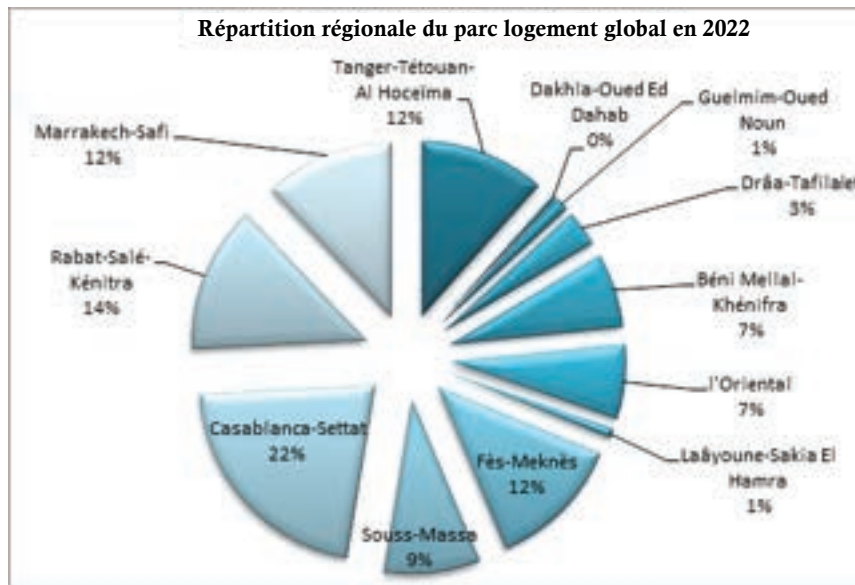
## Parc logements régional



RÉGION DE CASABLANCA-SETTAT



RÉGION DE RABAT-SALÉ-KÉNITRA



Source : Observatoire de l'Habitat

# Déficit en habitat

## Déficit national

### 339.537

DEFICIT EN 2022

+4,10

VARIATION 2022/2021



Evolution du déficit en habitat 2002-2022



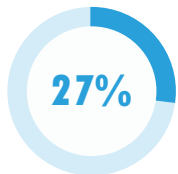
(\*) : CHIFFRE RÉVISÉ

Source : Observatoire de l'Habitat

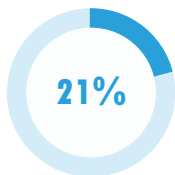


# Déficit en habitat

## Déficit régional



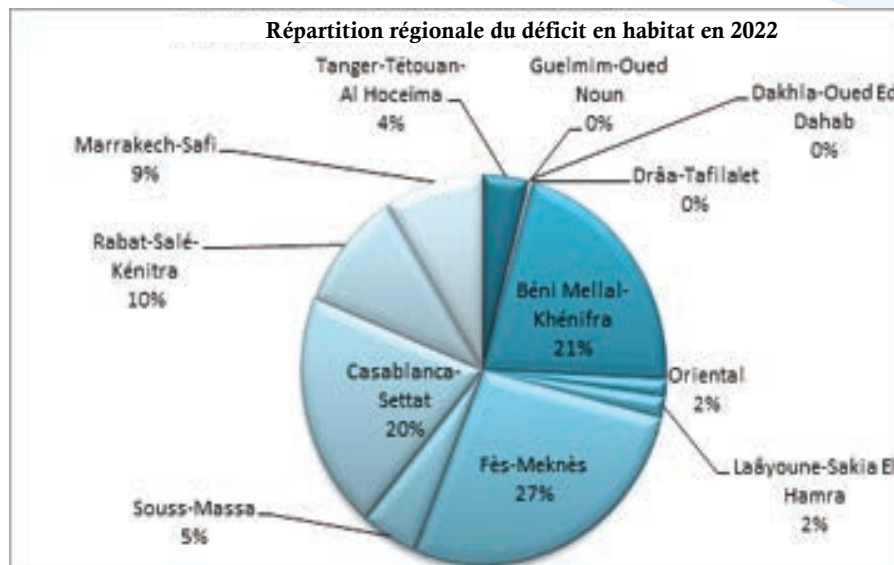
RÉGION DE FÈS-MEKNÈS



RÉGION DE BÉNI MELLAL-KHÉNIFRA



RÉGION DE CASABLANCA-SETTAT



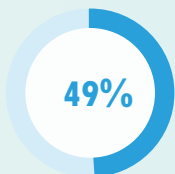
Source : *Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat*

# Besoins en logements

**2.905.395**

BESOINS CUMULÉS EN LOGEMENTS

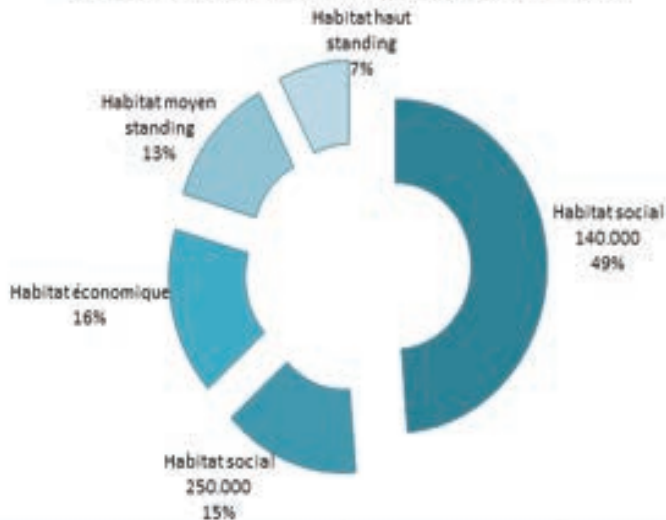
À L'HORIZON 2030



BESOINS EN LOGEMENTS

À 140.000 DH EN 2030

Besoins cumulés en logements à l'horizon 2030 selon le type d'habitat



Source : Observatoire de l'Habitat

# Demande en habitat

24%

des demandeurs résidant en milieu rural déclarent vouloir acquérir ou louer un bien immobilier dans le milieu urbain

86,5%

des demandeurs optent pour l'acquisition du bien immobilier

13,3%

des demandeurs optent pour la location

80%

des demandeurs préfèrent l'achat clef en main

12%

des demandeurs optent pour l'achat sur plan

42%

des demandeurs préfèrent acquérir auprès des sociétés publiques

41%

des demandeurs souhaitent acquérir un bien de valeur allant de 140.000dh à 250.000dh

23%

des demandeurs souhaitent acquérir un bien de valeur allant de 260.000dh à 400.000dh

17%

des demandeurs souhaitent acquérir un bien de valeur allant de 410.000dh à 950.000dh

15%

15% des demandeurs souhaitent acquérir un bien de valeur inférieure à 140.000dh

Source : Etude sur la demande en habitat 2015 (Direction de la Promotion Immobilière)

# Demande en habitat



DE LA DEMANDE URBAINE : CASABLANCA,  
MARRAKECH, TANGER, FÈS, SALÉ, RABAT ET AGADIR.

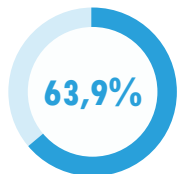
3/4

DE LA DEMANDE EN HABITAT SONT CONCENTRÉS DANS CINQ RÉGIONS :  
CASABLANCA-SETTAT, MARRAKECH-SAFI, RABAT-SALÉ-  
KÉNITRA, TANGER- TÉTOUAN- AL HOCEIMA ET FÈS- MEKNÈS.



Source : Etude sur la demande en habitat 2015 ( MATNUHPV- Direction de la Promotion Immobilière)

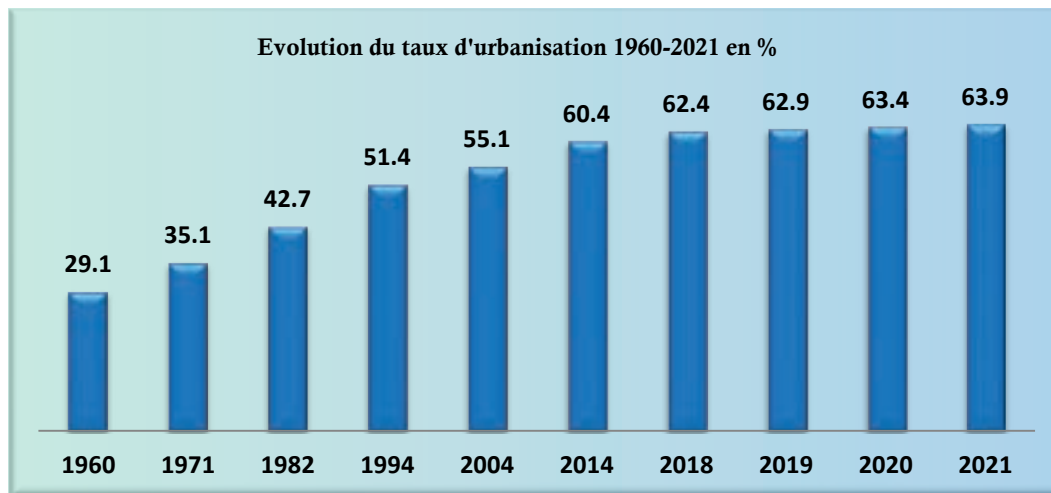
# Taux d'urbanisation



TAUX D'URBANISATION  
EN 2021

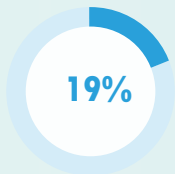


EVOLUTION 2021/2020



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

# Classification des entreprises

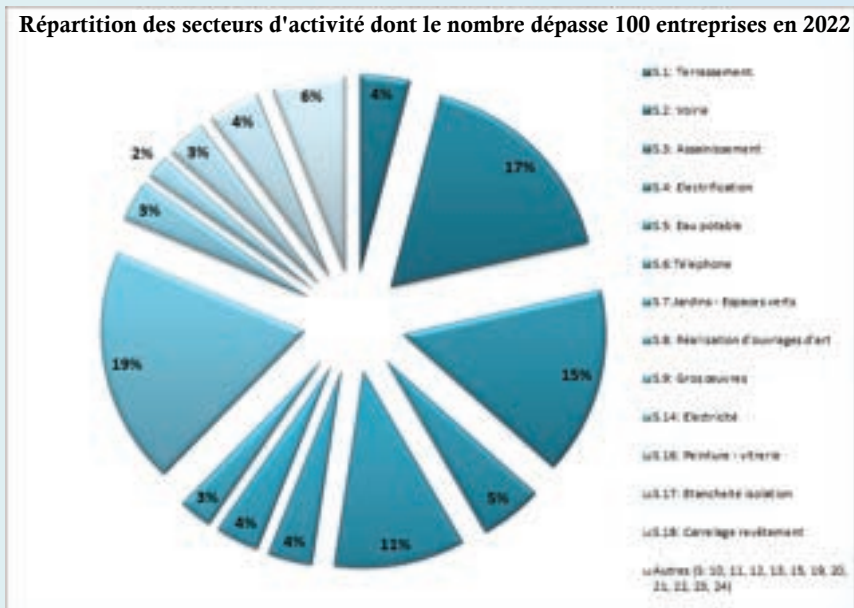


PART DU GROS ŒUVRES



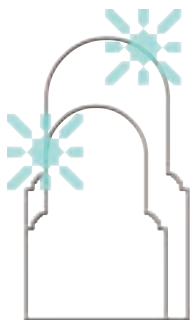
EVOLUTION 2022/2021

Répartition des secteurs d'activité dont le nombre dépasse 100 entreprises en 2022



Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données de la Direction de la Qualité et des Affaires Techniques





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

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

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

Tél. : +212 537 57 72 80, Fax: +212 537 57 72 57  
Mail : [observatoire.national.habitat@gmail.com](mailto:observatoire.national.habitat@gmail.com)