

# Maroc

Auteur: Jean David Anet



## Vue d'ensemble

Situé en Afrique du Nord, le Maroc est un pays qui dispose de revenus intermédiaires. Son économie est l'une des plus diversifiées et solides du continent mais elle a ralenti suite à la crise financière de 2008, le printemps arabe et la montée du terrorisme dans la région. Le pays dispose toutefois d'un climat plus apaisé que celui de ses voisins. Le Maroc est reconnu comme l'un des meilleurs marchés émergents pour les investissements étrangers. Il est actuellement classé au 34ème rang mondial des pays en termes de création d'entreprises et 60ème en ce qui concerne la facilité de faire des affaires selon l'indice Doing Business de la Banque mondiale.<sup>1</sup>

En janvier 2018, le Maroc a adopté un régime de change plus flexible. La banque centrale continuera à fixer le prix du dirham sur la base de l'euro à 60 pour cent et du dollar à 40 pour cent, mais avec une marge de flexibilité beaucoup plus grande.

Selon Bank Al-Maghrib, la banque centrale du Maroc, l'économie nationale a vu son rythme de croissance décélérer à 3 pour cent en 2018 contre 4.2 pour cent un an auparavant.<sup>2</sup> Ce ralentissement est en partie dû à la stagnation du secteur agricole, un des piliers de l'économie du royaume qui emploie environ 40 pour cent de la population active et représente 14 pour cent du PIB.<sup>3</sup>

La vente de ciment, indicateur clé du secteur de la construction, a baissé de 3.7 pour cent en 2018, après un recul de 2.5 pour cent en 2017, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF). Le mois de décembre 2018 a cependant connu une hausse des ventes de ciment.<sup>4</sup> L'indice des prix de l'immobilier dans le pays est resté globalement stable passant de 116.7 en 2017 à 116.8 en 2018.<sup>5</sup> Cette stabilité traduit bien la morosité du secteur.

La valeur de l'indice de développement humain du Maroc en septembre 2018 était de 0.667 et le pays était classé 123e sur 189 pays.<sup>6</sup> Le pays se trouve donc dans la moitié inférieure du groupe des pays à développement humain moyen.

Le Maroc compte 35 679 265 habitants dont 62 pour cent vit dans les zones urbaines.<sup>7</sup> Entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019, le taux de chômage est passé de 10.5 pour cent à 10 pour cent au niveau national, de 15.6 pour cent à 14.5 pour cent en milieu urbain et de 3.5 pour cent à 3.8 pour cent en milieu rural. Les baisses les plus importantes du taux de chômage ont été relevées parmi les jeunes âgés de 15 à 24 ans, passant de 25.7 pour cent à 24.1 pour cent.<sup>8</sup>

L'augmentation du taux de chômage dans les zones rurales contribue à maintenir des tensions au sein de cette population qui par le passé avait déjà manifesté son

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Casablanca, Marrakesh, Fes, Meknes, Sale, Tangier, Rabat
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	9.61 Moroccan Dirham (MAD) 3.54 Moroccan Dirham (MAD)
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	1.91   1.4
Population [b]	36 029 138
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	1.2%   2.1%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	31.0%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	9.3%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	2.6%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$118 495 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	3.0%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$3 238
Coefficient de Gini (2017) [b]	
Classement mondial de l'IDH (2017) [d]   Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	123   0.667
Taux d'intérêt prêteur (2017) [g]	6.84%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours [f]	170 425
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [g]	US\$22 789 million
Nombre de créanciers hypothécaires [g]   Taux hypothécaire en vigueur [g]	24   8%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [g]   Le premier versement [h]	20   30%
Ratio des hypothèques sur le PIB [g]	5.5%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [f]	210 125
Nombre de maisons achevées [f]	214 095
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	700
Nombre d'agents immobiliers formels [j]	500
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg	74 MAD (US\$7.70)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale)	250 000 MAD
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine	45m <sup>2</sup>
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	5 500 MAD
Nombre d'encours de microcrédit [g]	890 000 MAD
Nombre de fournisseurs de microfinance [g]	13
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [g]	24
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	60
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	6
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	n/a

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coinmill	[g] Bank Al Maghrib
[b] World Bank World Development Indicators	[h] CAFPI Morocco
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] National Federation of Real Estate Promoters
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Lavieeco.com
[e] World Bank Doing Business 2018	
[f] Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville	

mécontentement. En effet des tensions sociales ont augmenté en 2017, principalement dans le nord du Rif, où la population demande une amélioration de l'accès aux services de santé, de la création d'emplois et de plus grands investissements publics. Un boycott a été lancé par les consommateurs en avril 2018, ciblant les entreprises alimentaires, pétrolières et gazières. L'objectif de cette campagne est de protester contre la hausse de l'inflation, le chômage urbain et le chômage des jeunes.

## Accès au financement

Le secteur bancaire au Maroc s'est diversifié avec une expansion rapide vers les pays d'Afrique sub-saharienne. Cela se traduit par l'ouverture de multiples nouvelles agences dans ces pays. Les différents groupes bancaires marocains sont présents dans dix pays en Afrique de l'Ouest (dont huit dans la zone de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine). On les trouve aussi dans six pays en Afrique Centrale et en Afrique de l'Est. Dans le pays, le nombre d'établissements

de crédit et organismes assujettis au contrôle de Bank Al-Maghrib s'est maintenu à 86 établissements, dont 13 institutions de micro-crédits et 24 banques. Le nombre de sociétés de financement a baissé de quatre établissements suite à l'agrément de trois sociétés de gestion de moyens de paiement pour exercer l'activité d'établissements de paiement.

Le marché est resté relativement stable. Durant l'année 2018, l'encours total s'élevait à 123 880 000 DH (12 891 117,3 US\$) contre 113 676 000 (11 829 276 US\$) en 2017. L'émission d'obligations a légèrement baissé passant de 24 902 000 à 24 385 000 DH (2 591 335,3 US\$ à 2 537 535,6 US\$) tandis que l'on observait une hausse d'environ 0,8 pour cent des obligations de la part du secteur privé.<sup>9</sup>

À la fin décembre 2018, l'encours de la dette bancaire des ménages a subi une hausse de 6,1 pour cent pour atteindre 342 milliards (35 588 975 886 US\$) de dirhams contre une hausse de seulement 4,4 pour cent sur la même période en 2017. Cette évolution est tirée aussi bien par la hausse des prêts à l'habitat que des crédits à la consommation. Cet encours a constitué 36 pour cent des concours des établissements de crédit. Rapporté au Produit Intérieur Brut (PIB) de 118 485 328 US\$, cet encours est de 31 pour cent soit un point de plus en comparaison de fin 2017. L'encours des financements destinés à l'habitat s'est établi à 219 milliards de dirhams (22 789 431 927 US\$) en 2018, en hausse de 5,5 pour cent contre 4,2 pour cent une année auparavant.<sup>10</sup>

Le Maroc dispose d'un marché de financement du logement très avancé en comparaison de celui de nombreux pays africains. Il comprend plusieurs sources de prêts comme les banques commerciales privées ou publiques, les institutions de microfinance ou encore sociétés de crédit. L'ensemble de toutes les banques permet aux ménages désireux d'obtenir un financement pour se loger.

La grande majorité des propriétés résidentielles ont été acquises avec des taux fixes et le peu restant bénéficient de taux absorbables de la part du secteur bancaire. Le taux moyen débiteur des crédits à l'habitat pour l'année 2018 était de 4,9 pour cent.<sup>11</sup> La durée de remboursement des prêts se fait entre 15 et 25 ans et la plupart des banques offrent un financement jusqu'à 100 pour cent de la valeur du bien désiré pour les marocains résidents avec des garanties. Pour ce qui est des étrangers et des non-résidents, un apport minimum de 30 pour cent est nécessaire.<sup>12</sup>

Les chiffres concernant le financement du secteur immobilier sont mitigés. En effet, alors que le nombre de transactions immobilières a augmenté de 4,5 pour cent au cours de l'année 2018, la production de crédits à l'habitat s'est établie à près de 27,3 milliards DH (2 840 874 390 US\$), après une baisse de trois pour cent en 2018 et de deux pour cent en 2017. Cette baisse a surtout concerné les prêts encouragés par l'État (-10 pour cent). Les prêts encouragés par l'État sont des prêts obtenus par les ménages pour l'acquisition de logements sociaux dans le cadre de programmes gouvernementaux. Les prêts libres ont quant à eux progressé de deux pour cent. Cela s'explique, entre autres, par une disparité grandissante entre les différentes classes sociales du pays. En parallèle, le nombre de bénéficiaires de crédit a de nouveau fléchi de 4 pour cent à près de 68.500 clients. Il en résulte un montant moyen de crédit de 398.000 dirhams (41 416,4 US\$) sans changement par rapport à l'année 2017.<sup>13</sup>

Les partenariats entre les banques et le gouvernement offrent un plus grand accès au financement du logement aux familles à revenus faible et moyen par le biais du Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et Modestes (FOGARIM). Ce fond garantit 70 pour cent d'un prêt hypothécaire consenti à un ménage avec un revenu irrégulier pour l'achat d'un logement d'une valeur inférieure à 250 000 DH (26 596 US\$). Les échéances mensuelles sont plafonnées à 1 750 DH (186 US\$) pour les bénéficiaires en dehors du programme national Ville Sans Bidonville (VSB) et 1 000 DH (104 US\$) pour les bénéficiaires du programme.<sup>14</sup> Chaque mois, 1 200 ménages sont bénéficiaires de ce fonds. Le Fonds de Garanties des prêts pour le Logement en faveur du personnel du secteur public (FOGALOGÉ), lui, cible les revenus intermédiaires comme les fonctionnaires, les travailleurs de la classe moyenne indépendants et les marocains non-résidents qui achètent ou construisent des maisons d'une valeur maximum de 1 million DH (106 382 US\$).

### Faisabilité financière

Le budget constitue la part la plus importante dans l'obtention d'un logement au Maroc au vu des immenses disparités qui existent dans ce pays. Le salaire minimum au Maroc est de 3 000 DH (312 US\$) par mois dans le secteur public, 2 570,86 DH (267,5 US\$) par mois dans le secteur privé, 69,73 DH (7,25 US\$) par jour pour les travailleurs agricoles. Le salaire minimum au Maroc a été modifié pour la dernière fois le 1er juillet 2015.<sup>15</sup>

### Accès aux données sur le financement du logement

Il n'y a pas de difficultés majeures à obtenir des données sur le secteur du logement concernant le Maroc. S'il devait en exister une, cela serait le volume important de ces données.

La Banque Al-Maghrib dispose de données concernant tous les secteurs. Que ce soit en matière de politique monétaire ou de statistiques, elle fournit des données mises à jour annuellement qui sont accessibles à tous via internet ([www.bkam.ma](http://www.bkam.ma)).

Le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville se charge de mettre en oeuvre la politique définie par le gouvernement concernant l'Habitat et la ville. La fréquence de collecte ses données n'est pas connue mais dans leur ensemble elles sont accessibles à tous ([www.mhvp.gov.ma](http://www.mhvp.gov.ma)).

Le Haut-commissariat au Plan est l'organisme chargé de la production, de l'analyse et de la publication des statistiques officielles au Maroc. Il collecte des données à intervalle régulier et variant selon le type de données. Elles sont disponibles à tous via internet ([www.hcp.ma](http://www.hcp.ma)).

Entre 2014 et 2018, le revenu national brut par habitant est passé de 24 308 à 26 202 DH (2 529,5 à 2 726,6 US\$).<sup>16</sup> Malgré la hausse de ce revenu il demeure difficile pour les ménages marocains de se loger. En effet, les prix actuels du m<sup>2</sup> rendent impossible la production de logements abordables.

Dans certaines zones de la ville de Casablanca, le prix du m<sup>2</sup> pour un appartement neuf atteint 22 000 DH (2 290 US\$). Le prix moyen se situe autour de 11 000 DH (1 144 US\$). Les ménages dans l'impossibilité d'acheter optent pour la solution de location. Louer un bien coûte entre 2000 et 5000 DH par mois. Le salaire moyen, s'élevant à 5 129 DH pour les salariés du secteur formel, permet l'acquisition d'un logement locatif.<sup>17</sup> Cependant près de 25 pour cent de la population du royaume vit au seuil ou en dessous du seuil de la pauvreté, ce qui représente 8 millions de personnes.<sup>18</sup> Malgré ces difficultés, les marocains dans leur ensemble optent pour l'achat de leur logement.

En 2018, les personnes à revenu compris entre 4 000 et 6 000 DH ont disposé de 23 pour cent du nombre de dossiers de crédits, soit une hausse d'un point au détriment des personnes ayant des revenus inférieurs à 4 000 dirhams, dont la part a reculé à 31 pour cent.<sup>19</sup>

Le gouvernement a mis en place deux types de logement dit sociaux. Le premier type est établi par une loi qui permet de plafonner le prix des logements à 140 000 DH (14 893 US\$) pour une surface habitable entre 50 et 60m<sup>2</sup>.<sup>20</sup> Ce programme cible les artisans, les agents exerçant dans les communes, les ménages à revenu inférieur ou égal à deux SMIG.<sup>21</sup>

Le second type de logement social a été initié dans le cadre de la Loi de finances de 2010 avec un prix plafonné à 250 000 DH hors taxes (environ 26 595 US\$). La surface habitable est comprise entre 50 et 80m<sup>2</sup> et aucun revenu maximum n'est requis pour l'achat. La cible concerne les ménages non propriétaires d'un logement moyennant un certificat de non-imposition vérifiable au niveau national ou encore les ménages exploitant le logement à titre d'habitation principale pendant une période de quatre années.<sup>22</sup> Ce programme n'attire pas les promoteurs immobiliers privés en raison de l'absence d'incitations fiscales sur ce produit (des incitations fiscales sont accordées aux acheteurs de maisons).

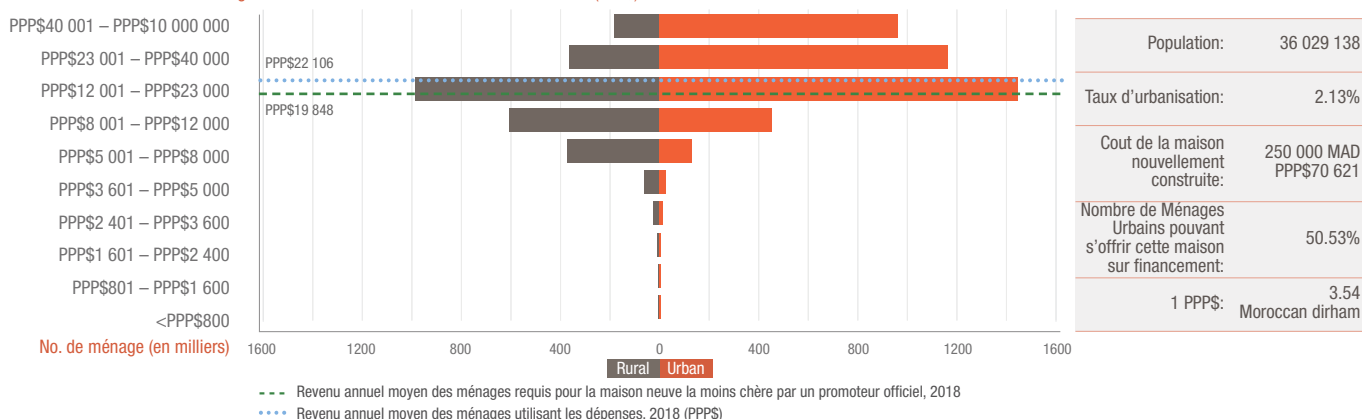
Face à l'absence de programmes spécifiques pour la classe moyenne, elle se tourne vers les programmes de logement à 250 000 DH qui ciblent principalement les Marocains les plus défavorisés. En réaction, le gouvernement a créé en 2013 un programme de logement destiné à la classe moyenne. Ce programme est destiné aux populations dont le revenu est inférieur à 20 000 DH par mois. L'acquéreur bénéficie des droits d'enregistrement et de timbre et des droits d'inscription sur les titres fonciers.<sup>23</sup>

### Offre de logements

Il existe différents types d'habitation au Maroc à travers tout le pays. Selon les données du Haut-Commissariat au Plan, 40 724 autorisations de construire de tout type ont été accordées en 2017 soit 109 630 logements. Le type d'habitations majoritaires est l'habitation de type marocain, devant les immeubles et les villas.<sup>24</sup> Cependant cette tendance est à la baisse. Les informations les plus

## MAROC

### Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	36 029 138
Taux d'urbanisation:	2.13%
Coût de la maison nouvellement construite:	250 000 MAD PPP\$70 621
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	50.53%
1 PPP\$:	3.54 Moroccan dirham

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

récentes indiquaient un taux de construction de 69.8 pour cent en zones urbaine contre 30.2 pour cent dans les zones rurales.<sup>25</sup>

Les constructions de logements, bien qu'importantes n'arrivent pas à combler la demande. Celle-ci est de l'ordre de 1 572 893 unités dont 1 359 788 unités en milieu urbain.<sup>26</sup> Cette forte demande est la résultante de la diminution constante de la taille des ménages. Le nombre de personnes par ménage se situe aujourd'hui à environ 2.3 contre 3.1 dans les années 1960.<sup>27</sup>

La proportion des ménages urbains propriétaires de leur logement représente 71.9 pour cent contre seulement 27.3 pour cent de locataires.<sup>28</sup> L'achat sur fonds propres est le principal moyen d'accès au logement pour les ménages marocains. L'obtention de crédit allant jusqu'à 100 pour cent du prix du bien rend l'achat plus aisé que la location, à condition de trouver le bien qui convient. La proportion des locataires a baissé de 11.1 pour cent entre 2004 et 2014.<sup>29</sup> Afin de donner accès à un logement décent à chaque ménage, le gouvernement a mis en place le programme Ville Sans Bidonvilles (VSB) en 2004 et le programme de logements à Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) qui concerne une offre de logement à 140 000 DH en 2008. Il existe aussi le programme de logement pour la classe moyenne à 250 000 DH.

Ainsi, en vue de réduire le déficit et de diversifier l'offre en logements, 165 526 nouvelles unités ont été réalisées en 2018, dont 139 113 unités sociales et économiques, contre 155 577 unités en 2017, dont 132 868 unités sociales et économiques. Pour les logements sociaux à 250.000 DH, 404 939 unités ont été réalisées depuis le lancement de ce programme en 2010, dont 109 924 unités réalisées entre 2017 et 2018.<sup>30</sup>

Toutes ces politiques menées par le gouvernement ont permis non seulement d'augmenter la quantité de logements disponibles mais aussi améliorer la qualité du parc immobilier. Le gouvernement ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. Depuis 2004, il a lancé le Programme de Nouvelles Villes dans le but de mieux maîtriser la croissance démographique. Ces nouveaux projets se situent dans les localités de Tamesna, Tamansourt, Chrafate ou encore Lahkyayta. Il a aussi procédé au lancement de grands projets comme celui d'une Eco-cité à Casablanca, qui accueillera 300 000 habitants et comprendra 58 000 logements. Ce programme est aujourd'hui à la phase de commercialisation des premières unités.

Globalement, l'offre de nouveaux logements abordables tend à être constituée d'immeubles d'appartements, dans le cadre de projets de grande envergure situés sur des terrains fournis par le gouvernement dans des localités périphériques.

### Marchés immobiliers

Le secteur de l'immobilier représente 6.3 pour cent du PIB national et génère environ un million d'emplois annuellement.<sup>31</sup> Pour le premier semestre 2018, il a généré la création de près de 51 000 emplois.<sup>32</sup>

Le marché immobilier marocain évolue rapidement. Cette évolution a été favorisée, d'une part, par une désertion rurale vers les zones urbaines et, d'autre part, par l'ouverture du Maroc qui accueille actuellement une grande population étudiante (surtout subsaharienne) ainsi que de nombreux investisseurs. La majorité des marocains peut s'offrir une maison à partir de 140 000 DH, ce qui au regard du salaire moyen est abordable. Dans la zone de Casablanca par

exemple, le prix du m<sup>2</sup> varie entre 8 000 et 22 000 DH (832 et 2 290US\$).<sup>33</sup> Ce constat oriente généralement les marocains vers un achat de logement. Pour ceux qui ne peuvent s'offrir de logement à cause de la faible offre, la location devient le moyen de recours.

Selon le rapport Doing Business 2019 de la Banque Mondiale, le Maroc se classe au 34<sup>ème</sup> rang pour la création d'entreprises, et 60<sup>ème</sup> sur un total de 190 pays pour la facilité de faire des affaires.<sup>34</sup>

L'enregistrement des droits fonciers n'est pas obligatoire, cependant, le gouvernement incite la population à le faire. Il existe deux systèmes pour procéder à l'enregistrement. Le premier est un système traditionnel tenu par les dirigeants locaux. Le second, et le plus important, est le marché formel qui compte environ six procédures, 22 jours pour enregistrer une propriété et coûte 6.4 pour cent de la valeur de la propriété. L'enregistrement de la propriété se fait auprès de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la cartographie (ANCFCC) en plusieurs étapes :

- Le dépôt de réquisition ;
- La publication et l'affichage de l'extrait de réquisition ;
- L'opération de bornage et l'opération de levée de l'établissement du plan foncier ;
- La publication et l'affichage de l'avis de clôture de bornage ;
- Le repérage définitif ; et
- La décision du conservateur.

### Politiques et réglementation

Les politiques gouvernementales influent fortement sur le logement au Maroc. Cependant, pour la Fédération Nationale des promoteurs Immobiliers, outre les difficultés de financement, une taxation élevée influe négativement sur le secteur du logement. En effet, les droits de mutation et de propriétés sont passés de 1 à 1.5 pour cent depuis le début de la crise en 2012 et l'administration publique a décidé de faire passer les droits d'enregistrement de 3 à 4 pour cent.<sup>35</sup>

Après plusieurs années de discussion, la chambre des représentants a ratifié en 2017 une nouvelle loi sur le bail et la location au Maroc.<sup>36</sup> Cette nouvelle loi 31-18, modifie et complète le Dahir des obligations et contrats. Elle a été publiée au Bulletin officiel n° 6807 (version arabe) daté du 26 août 2019. Elle vient annuler plusieurs anciens textes qui régissaient le bail.<sup>37</sup> Le nouveau droit du bail vise à encourager les propriétaires de biens à les mettre en location, en leur donnant les garanties juridiques pour les protéger des abus des locataires. Elle prévoit également de nouvelles règles en ce qui concerne les contrats de location et les réparations des biens loués, et de veiller à la résolution rapide des litiges avec des échéances respectées. Cette nouvelle loi rend par exemple obligatoire l'établissement d'un contrat de bail entre propriétaire et locataire.

En septembre 2018, l'exécutif marocain a dressé une feuille de route destinée à relancer le secteur de l'habitat. Mais aux dernières nouvelles, cette filière, censée être le pilier économique du Maroc, se trouve encore au point mort. L'évolution des ventes de ciments et les crédits immobiliers indique que la tendance baissière du secteur serait même plus soutenue que jamais.

## Les opportunités

Le secteur de l'immobilier au Maroc offre de nombreuses opportunités pour tous ses acteurs. La population du pays est jeune et croissante, l'environnement commercial est en pleine croissance et son emplacement géographique est propice pour servir de centre manufacturier pour les exportateurs vers l'Europe et les économies à croissance rapide de l'Afrique subsaharienne.

La demande de logement à bas coût reste élevée. Pour satisfaire cette demande, le gouvernement se doit de mettre en oeuvre des mesures qui permettront de stimuler la production et la vulgarisation des logements accessibles à la classe moyenne. Le gouvernement a déjà annoncé plusieurs mesures visant à augmenter l'offre de logements et elles doivent être mise en oeuvre dans les prochaines années à venir.

Il a récemment mis en place un nouveau programme de logements sociaux en milieu rural qui vise à promouvoir l'attractivité des zones rurales par la réalisation des projets de logements susceptibles de répondre aux besoins de la population en termes de logements tout en respectant les spécificités de ces milieux. Ce programme s'inscrit dans le cadre des nouvelles incitations prévues par la loi des finances 2019 et notamment l'amendement du dispositif du programme de logements sociaux à 250.000 DH qui réduit le nombre d'unités à réaliser de 500 à 100 logements minimum en milieu rural.<sup>38</sup> Cela devrait permettre de réduire l'exode des populations rurales vers les zones urbaines et aussi d'accroître le développement des zones rurales.

L'état marocain a également amorcé une nouvelle approche de stabilité du secteur immobilier basée sur une plus grande visibilité fiscale pour la période 2010-2020. Il a notamment énuméré des pistes et éléments de réflexion sur le secteur à l'horizon 2020. Cela passe par une meilleure segmentation de la demande et un développement de la stratégie de l'immobilier résidentiel à l'horizon 2020.

## Sites Web

Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville [www.mhvp.gov.ma](http://www.mhvp.gov.ma)  
 Banque Al-Maghrib [www.bkam.ma](http://www.bkam.ma)  
 Caisse Centrale Garanties <http://www.ccg.ma/fr>  
 Office Marocain des Changes <https://www.oc.gov.ma/fr>  
 Portail du Maroc <https://www.portailsudmaroc.com>  
 Haut-commissariat au Plan <https://www.hcp.ma>  
 Ministère de l'Aménagement du territoire Nationale <http://www.mhvp.gov.ma>  
 Direction générale des impôts <https://portail.tax.gov.ma>  
 Land Portal. <https://landportal.org/fr>  
 Banque Mondiale - Doing Business <https://francais.doingbusiness.org/fr>

- <sup>1</sup> Banque Mondiale (2019). Doing Business. Classement des économies. <https://francais.doingbusiness.org/fr/rankings> (Accessed 1 Sept 2019).
- <sup>2</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel sur la supervision bancaire – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Supervision-bancaire/Indicateurs-et-publications/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire-exercice-2018> (Accessed 2 Sept 2019). Pg.6.
- <sup>3</sup> Ministère de l'Agriculture (2019). L'Agriculture en chiffres. <http://www.agriculture.gov.ma/pages/agriculture-en-chiffre> (Accessed 1 Sept 2019).
- <sup>4</sup> Challenge (2019). 'BTP : Baisse des ventes de ciment en 2018'. 22 Janvier 2019. <https://www.challenge.ma/btp-baisse-des-ventes-de-ciment-en-2018-103705/> (Accessed 2 Sept 2019).
- <sup>5</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Publications-statistiques-et-recherche/Publications-institutionnelles/Rapport-annuel-presente-a-sm-le-roi> (Accessed 3 Sept 2019). Pg. 265.
- <sup>6</sup> UNPD (2018). Note d'Orientation pour le Maroc. <https://www.unpd.org/content/dam/morocco/docs/UNDP-MA-HDR%202018%20Analyse%20light%20IDH%20Maroc.pdf> (Accessed 4 Sept 2019). Pg.5.
- <sup>7</sup> Banque Mondiale (2019). Les données ouvertes de la Banque mondiale : Population urbaine. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.URB.TOTL.in.zs> (Accessed 1 Sept 2019).
- <sup>8</sup> Haut-Commissariat au Plan (2019). La Situation du marché du travail au premier trimestre de 2019. [http://www.hcp.ma/La-Situation-du-marche-du-travail-au-premier-trimestre-de-2019\\_a2322.html](http://www.hcp.ma/La-Situation-du-marche-du-travail-au-premier-trimestre-de-2019_a2322.html) (Accessed 1 Sept 2019). Pg. 4.
- <sup>9</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Publications-statistiques-et-recherche/Publications-institutionnelles/Rapport-annuel-presente-a-sm-le-roi> (Accessed 5 Sept 2019). Pg. 262.
- <sup>10</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel sur la supervision bancaire – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Supervision-bancaire/Indicateurs-et-publications/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire-exercice-2018> (Accessed 2 Sept 2019). Pg. 78.
- <sup>11</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Publications-statistiques-et-recherche/Publications-institutionnelles/Rapport-annuel-presente-a-sm-le-roi> (Accessed 2 Sept 2019). Pg. 252.
- <sup>12</sup> Office Marocain des Changes (2019). Dispositions relatives aux règlements. Article 184. <https://www.oc.gov.ma/fr/personnes-morales/prets-au-profit-des-non-residents> (Accessed 4 Sept 2019).
- <sup>13</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel sur la supervision bancaire – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Supervision-bancaire/Indicateurs-et-publications/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire-exercice-2018> (Accessed 4 Sept 2019). Pgs. 78-79.
- <sup>14</sup> Caisse Centrale Garanties (2019). 'Quel est l'objet du FOGARIM ?' <http://www.ccg.ma/fr/votre-projet/fogarim>.
- <sup>15</sup> Minimum-wage (2019). Moroccan minimum wage 2019. <https://www.minimum-wage.org/international/morocco> (Accessed 5 Sept 2019).
- <sup>16</sup> Banque Mondiale (2019). Les données ouvertes de la Banque mondiale : RNB par Habitant – Morocco. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GNPPC.APKN.locations=MA> (Accessed 5 Sept 2019).
- <sup>17</sup> Quentin Yelluet (2018). ' Salaire moyen au Maroc : le secteur public paie mieux que le privé'. 2 Aout 2018. Jeune Afrique. <https://www.jeuneafrique.com/emploi-formation/609859/salaires-au-maroc-le-secteur-public-paie-mieux-que-le-privé/> (Accessed 5 Sept 2019).
- <sup>18</sup> Portail du Maroc (2018). 'La Banque Mondiale dresse un rapport choquant sur la pauvreté au Maroc' du 9 Octobre 2018. <https://www.portailsudmaroc.com/actualite/12292/la-banque-mondiale-dresse-un-rapport-choquant-sur-la-pauvrete-au-maroc> (Accessed 5 Sept 2019).
- <sup>19</sup> Banque Al-Maghrib (2018). Rapport annuel sur la supervision bancaire – Exercice 2018. <http://www.bkam.ma/Supervision-bancaire/Indicateurs-et-publications/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire/Rapport-annuel-sur-la-supervision-bancaire-exercice-2018> (Accessed 6 Sept 2019). Pgs. 80.
- <sup>20</sup> Ministère de l'Aménagement du Territoire National (2019). Article 8 bis de la loi de finances pour l'année budgétaire 2008 relatif aux exonérations fiscales. [http://www.mhvp.gov.ma/page\\_id=962](http://www.mhvp.gov.ma/page_id=962) (Accessed 6 Sept 2019).
- <sup>21</sup> Ministère de l'Aménagement du Territoire National (2019). Les programmes d'habitat : Logement à faible valeur immobilière totale. [http://www.mhvp.gov.ma/page\\_id=962](http://www.mhvp.gov.ma/page_id=962) (Accessed 6 Sept 2019).
- <sup>22</sup> Ministère de l'Aménagement du territoire National (2019). Les programmes d'habitat : Logement social (logement à 250 000 DH). [http://www.mhvp.gov.ma/page\\_id=964](http://www.mhvp.gov.ma/page_id=964) (Accessed 6 Sept 2019).
- <sup>23</sup> Ministère de l'Aménagement du territoire National (2019). Les programmes d'habitat : Logement destiné à une classe moyenne. [http://www.mhvp.gov.ma/page\\_id=966](http://www.mhvp.gov.ma/page_id=966) (Accessed 6 Sept 2019).
- <sup>24</sup> Haut-Commissariat au Plan (2018). Le Maroc en chiffres, 2018. [https://www.hcp.ma/downloads/Maroc-en-chiffres\\_t13053.html](https://www.hcp.ma/downloads/Maroc-en-chiffres_t13053.html) (Accessed 6 Sept 2019). Pg. 76.
- <sup>25</sup> CAHF (2018). Annuaire 2018. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/2018-French-Yearbook-compressed.pdf> (Accessed 6 Sept 2019). Pg. 187.
- <sup>26</sup> Aujourd'hui le Maroc (2018). Logement : la demande des ménages décortiquée. 6 mai 2018. <http://aujourd'hui.ma/economie/immobilier/logement-la-demande-des-menages-decortiquee> (Accessed 6 Sept 2019).
- <sup>27</sup> Centre d'observation de la société (2019). La baisse de la taille des ménages va-t-elle s'interrompre ? Juin 2019. <http://www.observationsociete.fr/population/taille-des-menages-vers-une-stabilisation.html> (Accessed 7 Sept 2019).
- <sup>28</sup> Haut-commissariat au Plan (2018). Les indicateurs sociaux du Maroc 2018. <https://www.hcp.ma/downloads/> (Accessed 7 Sept 2019). Pg. 62.
- <sup>29</sup> Haut-commissariat au Plan (2018). Les indicateurs sociaux du Maroc 2018. <https://www.hcp.ma/downloads/> (Accessed 7 Sept 2019). Pg. 63.
- <sup>30</sup> Medias 24 (2019). 'Habitat : 165 500 logements réalisés en 2018'. 30 Avril 2019. <https://www.medias24.com/habitat-15-000-nouveaux-emplois-crees-entre-2017-et-2018-1946.html> (Accessed 9 Sept 2019).
- <sup>31</sup> La Tribune (2019). Le secteur de l'immobilier représente 6.3% du PIB: 28 Mars 2019. <https://lnt.ma/secteur-de-limmobilier-represente-63-pib/> (Accessed 10 Sept 2019).
- <sup>32</sup> Ministère de l'Habitat (2018). 'Notre de conjoncture de la promotion immobilière N°13 du premier semestre 2018' <http://www.mhvp.gov.ma/wp-content/uploads/2019/02/NC-n13-51-2018-VF.pdf> (Accessed 10 Sept 2019). Pg. 4.
- <sup>33</sup> Direction générale des impôts (2019). 'Référéntiel des prix de l'immobilier'. Référéntiel de Casablanca. [https://portail.tax.gov.ma/wps/wcm/connect/55e8fc91-184b-42ba-9c2a-779eb8e5aadd/referentiel\\_casablanca\\_2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=55e8fc91-184b-42ba-9c2a-779eb8e5aadd](https://portail.tax.gov.ma/wps/wcm/connect/55e8fc91-184b-42ba-9c2a-779eb8e5aadd/referentiel_casablanca_2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=55e8fc91-184b-42ba-9c2a-779eb8e5aadd) (Accessed 10 Sept 2019). Pg. 19.
- <sup>34</sup> Banque Mondiale (2019). Doing Business 2019. <https://francais.doingbusiness.org/fr/rankings> (Accessed 10 Sept 2019).
- <sup>35</sup> Brian Brequerville (2019). Les raisons d'un blocage qui s'éternise. 14 Février 2019. Telquel. [https://telquel.ma/2019/10/03/ce-qui-va-changer-pour-les-victimes-daccidents-du-travail-et-de-maladies-professionnelles\\_1652917?utm\\_source=tq&utm\\_medium=normal\\_post/](https://telquel.ma/2019/10/03/ce-qui-va-changer-pour-les-victimes-daccidents-du-travail-et-de-maladies-professionnelles_1652917?utm_source=tq&utm_medium=normal_post/) (Accessed 8 Sept 2019).
- <sup>36</sup> Sarouty (2019). Tout sur le nouveau droit locatif au Maroc <https://www.sarouty.ma/blog/tout-sur-le-nouveau-droit-locatif-au-maroc/> (Accessed 9 Sept 2019).
- <sup>37</sup> Moncef Ben Hayoun (2019). Maroc/ L'activation de la loi 31-18 est suspendue aux textes d'application'. 4 Sept 2019. Land Portal. <https://landportal.org/fr/blog-post/2019/09/maroc-l%E2%80%99activation-de-la-loi-31-18-est-suspendue-aux-textes-d%E2%80%99application> (Accessed 8 Sept 2019).
- <sup>38</sup> Medias 24 (2019). Habitat : 165 500 logements réalisés en 2018. 30 Avril 2019. <https://www.medias24.com/habitat-15-000-nouveaux-emplois-crees-entre-2017-et-2018-1946.html> (Accessed 9 Sept 2019).