



Centre for Affordable Housing Finance in Africa

COMPRENDRE LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DU LOGEMENT AU MAROC Septembre 2019

Maroc



Le Maroc est l'une des économies les plus diversifiées et développées sur le continent Africain. Il possède un climat sécuritaire relativement meilleur à celui de la région, une bonne position géographique qui attire les investisseurs, une économie de base relativement diversifiée ainsi qu'une main d'oeuvre fortement composée de jeunes. Le pays détient environ 70-75% des réserves mondiales de phosphates qui représente l'un des secteurs d'exportations principaux du pays avec l'industrie automobile.

La croissance économique du pays a connu un boom particulier en 2017 atteignant 4.1% contre 1.1% en 2016. Le volume des exportations a augmenté de 10% de même que celui des investissements directs étrangers qui a connu une augmentation de 12% par rapport à 2016. Les prêts accordés au secteur immobilier ont connu une amélioration de 4.4% contre 2.5% enregistré en 2016. En 2019, le ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Abdelahad Fassi Fihri annonçait la volonté du gouvernement de [mettre en place un système de substitution](#)

Ce concours a pour but d'explorer les nouvelles techniques de construction en impliquant les jeunes architectes Marocains à apporter des solutions qui aideront à palier au déficit de logement du Royaume estimé à près de [400 000 unités en 2018](#).

Malgré les efforts en cours, on enregistre «une chute de 51% de la production depuis 2011 ainsi qu'une baisse des mises en chantier» souligne les analystes de la direction des études et prévisions financières relevant du [ministère des Finances](#). Tous les indicateurs qui renseignent sur la performance de la production immobilière ont connu une nette régression courant 2018. En effet, la production du ciment a connu une nette baisse (-3,6% en 2018 après -2,54% en 2017 et -0,70% en 2016). Le nombre des autorisations de construire, tous secteurs confondus, a marqué une baisse de 11% par rapport à l'année d'avant et d'une manière générale les statistiques à fin 2018 marquent une forte baisse jamais enregistré dans ce secteur depuis 2006.

D'autre part, «tous les professionnels s'accordent que la demande d'une manière

[des exonérations fiscales profitant au logement sociaux prévue arriver à son terme en 2020.](#)

Il pourrait laisser place à une politique d'aide directe au logement puisque le problème d'accès au logement est essentiellement lié au pouvoir d'achat.

Le groupe Al Omrane, l'un des plus grands opérateurs immobiliers privés du Royaume a décidé [d'exporter l'expérience Marocaine en matière de financement et construction de logement sociaux.](#) Ce partage a eu lieu lors de la conférence sur le financement du logement social en Afrique qui s'est déroulé en Côte d'Ivoire le 29 juin 2019.

L'école d'architecture et de paysage de Casablanca (EAC) en soutien à la politique d'accès au logement social et de protection de l'environnement, a lancé en 2019 un concours d'architecture métallique d'un immeuble expérimental de logement social.

générale et pour tout segment confondu, s'affaiblit, notamment sur le segment du logement social» affirme à ce sujet Anass Berady, directeur associé du Cabinet ABY Finance.

Ce bulletin d'information donne un aperçu général du logement et des marchés du financement du logement au Maroc, en s'inspirant du profil du pays figurant dans [la neuvième édition de l'Annuaire du financement du logement en Afrique](#), lancée lors de la 34e Conférence et assemblée générale annuelle de l'AUFH, à Abidjan, Côte d'Ivoire, en octobre 2018.

Cette édition couvre 54 pays et 5 régions du continent africain.

APERÇU GÉNÉRAL DU MARCHÉ DU LOGEMENT AU MAROC

Au cours des dernières années, le secteur bancaire Marocain a connu une grande croissance et s'est beaucoup diversifié avec une expansion rapide en Afrique sub-saharienne. Toutefois, en 2018, le ratio des prêts non productifs était de 7.7% en raison de la baisse de l'activité économiques et de la baisse des entreprises

Le secteur du financement du logement au Maroc est l'un des plus dynamiques de l'Afrique du nord et du continent et dispose de plusieurs sources de prêts hypothécaires partant des banques aux établissements de microfinance. La durée moyenne du remboursement se situe entre 15 et 25 ans avec un financement entre 50 à 100% de la valeur estimative de la propriété. En mars 2016, la Banque centrale a baissé son taux d'intérêt directeur de 25 points de base à 2.25%. Le 19 juin 2018, ce taux d'intérêt restait inchangé. Les taux des prêts hypothécaires ont baissé de manière régulière au cours des cinq dernières années. De 2012 à 2017, ils sont passés de 6% à 5% en moyenne. La tendance des prêts aux logements a ralenti, passant de 5.2% de croissance en 2016 avec un encours de 188.7 milliards MAD à 3.6% en 2017 avec un encours de 195.4 milliards MAD.

La croissance du secteur de la microfinance a été boostée au Maroc depuis l'adoption de la Loi sur la microfinance en 1999. Les institutions de microfinance (IMF) [accordent des prêts pour le développement d'entreprises génératrices de revenus](#) (les prêts aux microentreprises représentaient 90% du total) et pour l'achat ou la construction de logements, ainsi que pour le raccordement aux services de base. En 2016, l'encours brut des crédits accordés par les IMF s'élevait à 6.4 milliards MAD (681 millions US\$) avec 900 000 bénéficiaires.



CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains		Casablanca Rabat
Taux de change: 1 US\$ = [a] 12 Juillet 2018		9.4 Moroccan dirham
PPP taux de change (monnaie locale/ PPP US\$): 1 Moroccan dirham = (b)		3.50
Inflation 2016 [c] Inflation 2017 [c] Inflation 2018		1.60 0.70 2.40
Population [c] Taille de la population urbaine [c]		35 230 036 21 968 000
Taux de croissance de la population [c] Taux d'urbanisation [b]		1.06% 2.10%
Pourcentage de la population en dessous du seuil national de pauvreté 2014 [c]		4.8%
Taux de chômage [c]		10.2%
PIB (actuel en US\$) 2017 [c] Taux de croissance annuelle du PIB 2017 [d] US\$113 000 million 4.1%		
PIB par capital (actuel en US\$) 2017 [c]		US\$3 247
RNB par capital (actuel en US\$) 2017 [b]		US\$2 863
Coefficient de GINI 2014 [c]		39.50
IDH classement mondial 2015 [e] IDH score index pays 2015 [e]		123 0.647
Existe-t-il un cadastre? [f]		Yes
Nombre de résidence ayant in titre de propriété [f]		5 800 000
Taux d'intérêts de prêts [g]		5.53%
Taux d'intérêts de prêts hypothécaires [g] Durée annuelle [d]		4.96% 21
Accompte [h]		20%
Pourcentage hypothécaire en fonction du PIB		n/a
Estimation du nombre d'hypothèques		n/a
Ratio du coût locatif dans le centre-ville [i] Hors centre-ville [i]		20.57 20.51
Rendement locatif brut dans le centre-ville [i] Hors centre-ville [i]		4.86% 4.9%
Pourcentage des constructions en fonction du PIB [i]		6.50%
Combien coûte un sac de ciment de 50 kg? 2016		US\$8.50
Combien coûte la maison la moins chère, récemment construite par un promoteur immobilier agréé ou un constructeur? (Monnaie locale)		140 000 Moroccan dirham
Combien coûte la maison la moins chère, récemment construite par un promoteur immobilier agréé ou un constructeur?		US\$14 893
Quelle est la taille de cette maison? (en m²)		55m²
Quel est le prix de location moyen d'une unité formelle (en US\$)? [g]		US\$106
Quelle est la taille minimale pour une propriété résidentielle?		n/a
Facilité de Faire des Affaires [k]		69
Nombre de procédures pour l'enregistrement d'une propriété [k]		6
Durée de l'enregistrement (en jours) [k]		22 days
Coût de l'enregistrement (selon la valeur de la propriété) [k]		6.40%

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2018 à moins d'avoir été indiqué autrement.

- [a] Coinmill.com
- [b] World Bank World Development Indicators
- [c] Haut Commissariat au Plan
- [d] Bank Al-Maghrib
- [e] UNDP Development Indicators
- [f] National Agency for the Land Conservation of Cadastre and Cartography
- [g] Ministry of Economy and Finance - Morocco
- [h] Meilleurtaux.ma
- [i] Numbeo
- [j] Y.B. Batiment Management and Construction
- [k] World Bank Doing Business

Facilité de faire des affaires: le Maroc est classé 69e sur 189 pays dans la catégorie "Facilité de faire des affaires" au regard de la Banque mondiale [Doing Business Indicators](#). Il faut 6 procédures et un délai moyen de 22 jours pour l'enregistrement d'une propriété.

Coût pour enregistrer une propriété: Il représente 6.4% du coût de la propriété.

Disponibilité des terrains: les nouveaux cadres juridiques régissant le logement social visent à accélérer la production de logements abordables, à réduire les coûts de production, à réglementer l'accès à la terre, etc.

Inflation: L'inflation dans le pays en 2018 était à un taux de 2,40%.

Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment: estimé dans l'annuaire du financement du logement 2017 à 8.50 USD

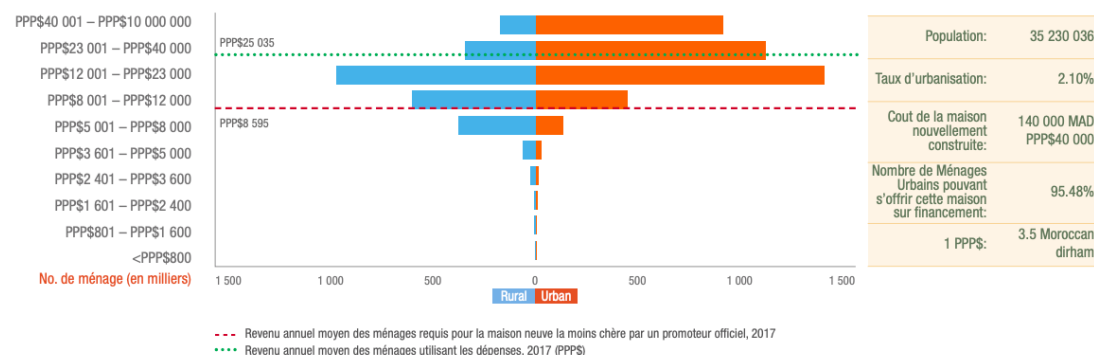
Marché hypothécaire: le taux hypothécaire est estimé à partir de 4% en 2019 selon [Media 24](#).

Prix de la propriété la moins chère: Le prix de la nouvelle construction la moins chère construite par un promoteur privé est estimé à 140 000 DH.

FAISABILITÉ BUDGÉTAIRE

MAROC

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPPS)



Source <https://www.cgidd.com/>

En 2018, [Le taux de chômage dans l'ensemble du pays était à 9.8%](#) selon le Haut commissariat au Plan (HCP). Le milieu urbain est cependant davantage touché par le chômage avec un taux qui s'élève à 14,2% contre 3,5% en milieu rural. En termes de création d'emplois par secteur, les services arrivent en tête avec 65 000 emplois créés, suivis de 19 000 dans le secteur de l'agriculture, forêt et pêche, les BTP (15.000) et le secteur de l'industrie y compris l'artisanat (13.000).

En 2019, [le salaire minimum](#) legal garanti pour une heure de travail pour les professions libérales et dans le secteur de l'industrie (SMIG) et secteur de l'agriculture (SMAG) pour une journée de travail feront l'objet d'une augmentation de 10% sur deux ans dont 5% à partir de juillet 2019 et 5% en juillet 2020. Le SMIG passera donc de 14.13 mad/heure à 14.81 MAD et le SMAG lui sera fixé à 76,70 MAD/jour. Entre 2001 et 2014, le revenu annuel moyen par habitant au Maroc est passé d'environ 11 000 MAD (1 170 US\$) à 19 000 MAD (2 021 US\$), soit une croissance moyenne de 5% par an. Cette nette augmentation vient relativement améliorer le pouvoir d'achat des populations locales de même que leur condition d'accès à un logement décent.

Le gouvernement marocain définit deux types de logements abordables, appelés logements « sociaux », différenciés par leur prix maximum. Le premier programme « Faible Valeur Immobilière Totale (FVIT) » est un programme créé par la Loi de finances de 2008 avec un prix plafonné de 140 000 MAD (environ 14 893 US\$) et des logements d'une surface habitable entre 50m² et 60m². Le programme cible les personnes qui gagnent moins de deux fois le salaire minimum.²⁹ 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 MAD hors taxes (environ 26 595 US\$). La surface habitable est comprise entre 50m² et 80m² et aucun revenu maximum n'est requis pour l'achat de ces logements

Il [offre des incitations fiscales aux promoteurs privés](#) jusqu'à 656 millions MAD (70 millions US\$) pour le programme FVIT sur la période 2008 - 2017 et 23.6 milliards MAD (2.5 milliards US\$) pour le programme de logement à 250 000 MAD.

En 2019, le groupe Al Omrane, l'un des plus grands opérateurs immobiliers privés a

Le budget prévisionnel maximum de ce projet est fixé à 26,7 millions MAD. Ce projet est étalé sur une superficie totale de 3.854 m² et comprend pour l'essentiel 11 lots dont la superficie va de 320 jusqu'à 507 mètres carrés et sera composé de 70% de logements sociaux en F3 et de 30% de logements promotionnels en F4.

La société Rabat Région [lance un appel à manifestations d'intérêts aux promoteurs immobiliers](#) visant la mise à disposition d'appartements sociaux pour le relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine et/ou des bidonvilles de la préfecture de Rabat. Selon le cahier des charges fixé par le ministère de l'intérieur, la société pourra donc disposer pendant une durée minimum de trois mois d'un nombre d'appartements de relogement de type F3 ou F4 (composés de 2 ou 3 chambres, salon, cuisine et SDB) et ce à partir de la date de leur achèvement.

Certains indicateurs relatent les prémices d'une redynamisation contrastée du secteur, en particulier, la reprise des crédits accordés aux promoteurs immobiliers qui continuent à évoluer positivement après des baisses successives depuis l'année 2012. Les crédits à l'habitat ayant connu une performance satisfaisante pourraient, d'emblée, s'accélérer suite au démarrage effectif de l'activité des banques participatives au Maroc. Ces dernières proposent des produits de financement dédiés à l'achat d'un bien immobilier validés par le Conseil supérieur des Oulémas (CSO) et qui peuvent intéresser certains acheteurs potentiels.

Les principaux acteurs du secteur sont les banques commerciales, les opérateurs immobilier privés et le gouvernement. Les partenariats entre les banques et le gouvernement Marocain offrent un plus grand accès au financement du logement aux familles à revenus faible et moyen, par le biais du fonds de garantie hypothécaire FOGARIM qui désigne le « Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et Modestes ». Il garantit 70% 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 MAD (26 596 US\$). Les échéances mensuelles sont plafonnées à 1 750 MAD, environ 186 US\$ (seuil de revenu supérieur) et 40% du revenu des ménages (seuil inférieur).

entamé la phase de conception architecturale de son projet "[Jawharat Adrar](#)" à Souss-Massa.

MARCHÉS IMMOBILIERS



Malgré les efforts en cours, on enregistre «une chute de 51% de la production depuis 2011 ainsi qu'une baisse des mises en chantier» souligne les analystes de la direction des études et prévisions financières relevant du ministère des Finances.

En 2018, la construction a baissé avec les volumes du ciment écoulés sur le marché qui ont atteint à peine 13,3 millions de tonnes en recul de 3,66%, soit le plus bas niveau depuis 2006. Cette baisse pourrait s'expliquer par une crise de confiance entre les promoteurs immobiliers et les ménages.

L'année a été également marquée par le ralentissement de la progression des crédits à l'immobilier. Selon le ministère des Finances, l'encours des crédits à l'immobilier a augmenté de 3,6% à 267 milliards MAD, après un accroissement de 4,4% un an plus tôt.

Autre constat, la difficile commercialisation des grands programmes. «Les petits projets neufs en R+5 s'écoulent beaucoup plus vite. Côté prix, une baisse accentuée a été enregistrée à Fès et Meknès. Au niveau des autres villes, les prix stagnent pour les biens moyen standing. Le luxe affiche également des corrections de prix.

Sur le volet fiscalité, [la loi de finances 2019 n'a adopté aucune mesure proposée par les professionnels](#) pour redynamiser le secteur. Selon le ministère des Finances, le secteur immobilier a bénéficié de 25,4% des dépenses fiscales évaluées au titre de l'année 2017, pour un montant de 8,48 milliards MAD contre 7,65 milliards MAD en 2016, soit une hausse de 10,8%. A fin 2018, les recettes de l'IR sur les profits immobiliers ont augmenté de 3,1% s'élevant à 4,2 milliards MAD.

En fin juin 2019, les prix des actifs immobiliers ont légèrement baissé. Selon la Bank Al-Maghrif dans son dernier indice. La baisse est ainsi évaluée à 0,6% par rapport au premier trimestre de l'année et de 0,9% comparé à la même période de l'année précédente. En glissement annuel, le recul enregistré résulte, selon la banque centrale, de la baisse des prix de l'ensemble des actifs. Ainsi, le prix des biens résidentiels se serait inscrit en repli de 0,3% contre une baisse de 1,9% des prix des terrains et de 1,4% des prix des biens à usage professionnel. Malgré cette baisse, les ventes n'arrivent toujours pas à décoller.

Les transactions immobilières ont ainsi fléchi de 7,3% par rapport aux trois premiers mois de l'année et de 8% par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente. Si l'on compare le deuxième trimestre 2019 à une année plus tôt, il ressort que les ventes des biens résidentiels connaissent une baisse de 4,4% traduisant ainsi les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas. Pour ce qui est du foncier, les transactions des terrains ont chuté de 20,1%. Les ventes des actifs commerciaux se sont par ailleurs rétractées de 10,5% par rapport à la même période de l'année passée. Le repli observé au niveau des ventes des biens à usage professionnel s'explique en effet par la baisse de 14,7% des ventes des locaux commerciaux au moment où les ventes de bureaux se sont redressées de

18,1% par rapport à une année plus tôt.

L'arrivée d'Internet a changé la donne dans le secteur en plus de l'impact du digital sur les usages et les comportements des consommateurs. En effet, tous les professionnels sont à un clic de distance. Les usages des consommateurs ont évolué. L'entreprise se doit d'être réactive: elle doit répondre aux emails en moins de 5 minutes puisque 78% des consommateurs achètent auprès du premier qui répond tandis que les sociétés mettent plus de 5 jours à répondre.

LIENS UTILES

Pour accéder à nos blogs, documents et autres publications utiles sur les systèmes de financement du logement en Afrique, visitez le site Web.

<http://housingfinanceafrica.org/http://housingfinanceafrica.org/fr/>

La recherche spécifique du CAHF sur le Maroc comprend:

[Annuaire du financement du logement en Afrique 2018](#): Chaque année, la CAHF publie son annuaire du financement du logement en Afrique. La version 2018 contient un profil sur le Maroc et la région nord-africaine avec des données actualisées.

Autres liens utiles:

[Encore une mauvaise année!](#)

[" Pourquoi la crise s'aggrave?"](#)

[Investir dans l'immobilier au Maroc 2019](#)

[Comment le digital change les choses](#)

[Immobilier: les recettes des opérateurs pour contrer la morosité du marché](#)

[Les transactions augmentent, le prix stagne en 2018](#)

[Le marché immobilier de Casablanca](#)

[Logement social à Souss-Massa : «Jawharat Adrar», le nouveau projet d'Al Omrane sur les rails](#)

[Retour de la TVA à 5,5% sur la production des résidences sociales](#)

[Immobilier: Le Marocain Addoha sous pression](#)

[LOGEMENTS SOCIAUX, UNE « PRIORITÉ PRESSANTE » POUR RÉDUIRE LE DÉFICIT EN LA MATIÈRE EN AFRIQUE \(DG DE SHELTER AFRIQUE\)](#)

[Ijara: Comment bénéficier de l'exonération de TVA sur le logement social](#)

[FÈS-MEKNÈS. AL OMRANE VEUT PROMOUVOIR LE LOGEMENT SOCIAL À FVI](#)

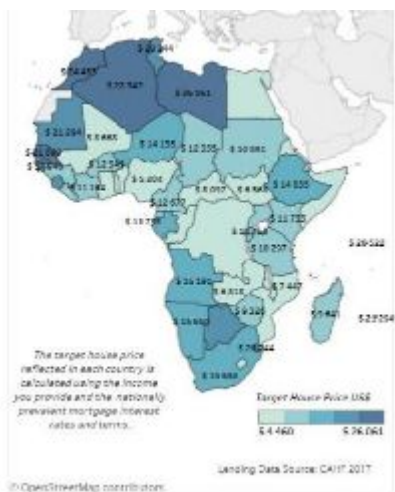
TABLEAU DE BORD PRÉSENTANT LES DONNÉES DU MAROC PAR RAPPORT À L'AFRIQUE

Calcul de l'abordabilité du logement

Vous trouverez ici des données provenant de prêteurs clés en Afrique qui ont été utilisées pour calculer l'abordabilité du logement par pays. (Cette version est en anglais et sera

bientôt disponible en français)

DASHBOARD



Société Civil de Placement Immobilier

Cette forme d'investissement apparait comme une solution innovante pouvant augmenter à la fois le nombre de logements construits et l'accès aux produits de financement nécessaire pour le développement de ce secteur (cette version est en anglais et sera bientôt disponible en français).

[En savoir plus.](#)

Copyright © 2019 Centre for Affordable Housing Finance in Africa. All rights reserved.

Our mailing address is:
Centre for Affordable Housing Finance in Africa
PO Box 72624,
Parkview, Gauteng,
South Africa, 2122

[add us to your address book](#) | [unsubscribe](#) | [update subscription preferences](#)