

# Logement: Une cartographie de la demande

• Les besoins dépassent 1,5 million d'unités

• Près de la moitié des ménages optent pour les appartements

• Engouement pour le construit, moins pour les terrains

**B**ONNE nouvelle pour les promoteurs immobiliers. Désormais, les professionnels vont disposer d'une visibilité globale sur la situation du marché, favorisant ainsi une meilleure orientation de leurs investissements. Le ministère de l'Habitat et de la Politique de la ville a dévoilé, hier à Rabat, les résultats de la 1re enquête nationale sur la demande en logement. La

Les données communiquées par le département de Benabdallah confirment l'urbanisation galopante du pays. A l'horizon 2020, près de 65% de la population sera installée dans les villes. Une orientation appuyée par les résultats de cette enquête qui relèvent que 86,5% de la demande en logement est exprimée en milieu urbain (1,4 million d'unités), contre seulement 13,5%

dans le monde rural. Au niveau régional, l'essentiel de la demande est concentré sur l'axe Kénitra-Marrakech. La première région reste Casablanca-Settat avec une demande de 478.312 unités, suivie de Marrakech-Safi, avec 254.084 logements. Les demandes les moins importantes sont enregistrées dans les trois régions du Sahara avec seulement 34.563 unités. Les mêmes

tendances sont relevées dans la répartition de la demande par ville. C'est Casablanca qui arrive en tête avec une demande s'élevant à 309.921 unités. La métropole est suivie de Marrakech, en pleine expansion, avec 111.865 logements. Il s'agit d'espaces urbains marqués par une grande dynamique économique, à l'image de Tanger, dont l'at-

## L'école, critère décisif du choix du logement

**L**E choix d'un logement est souvent lié à la qualité des infrastructures et des services de base. Un constat confirmé par les résultats de cette enquête nationale. Plus de 60% des demandeurs en milieu urbain considèrent que l'existence d'établissements d'enseignement est une priorité. Les autres critères de choix du logement sont liés à la proximité des centres de santé (47%), des souks et commerces (45%) et du transport en commun (42%). Dans le monde rural, les mêmes tendances sont observées, sauf pour le transport en commun, considéré comme plus prioritaire par rapport à l'existence des commerces à proximité. □

démarche est d'autant plus importante que «les données concernent la demande réelle et non pas le besoin exprimé par certains ménages, sans avoir les moyens d'accéder au logement», comme l'a précisé Nabil Benabdallah, ministre de tutelle.

Les résultats de cette enquête, qui a porté sur 55.000 ménages, montrent que la demande globale en habitat atteint plus de 1,5 million d'unités. Sur ce total, la demande immédiate, c'est-à-dire sur une année, porte sur plus de 1,2 million d'unités, contre 349.087 logements pour la demande future, soit sur une échéance de 5 ans. Les responsables du département de l'Habitat précisent que les ménages exprimant une demande immédiate sont ceux qui ont déjà entamé le processus de recherche d'un bien immobilier ou comptent s'y mettre dans quelques mois.

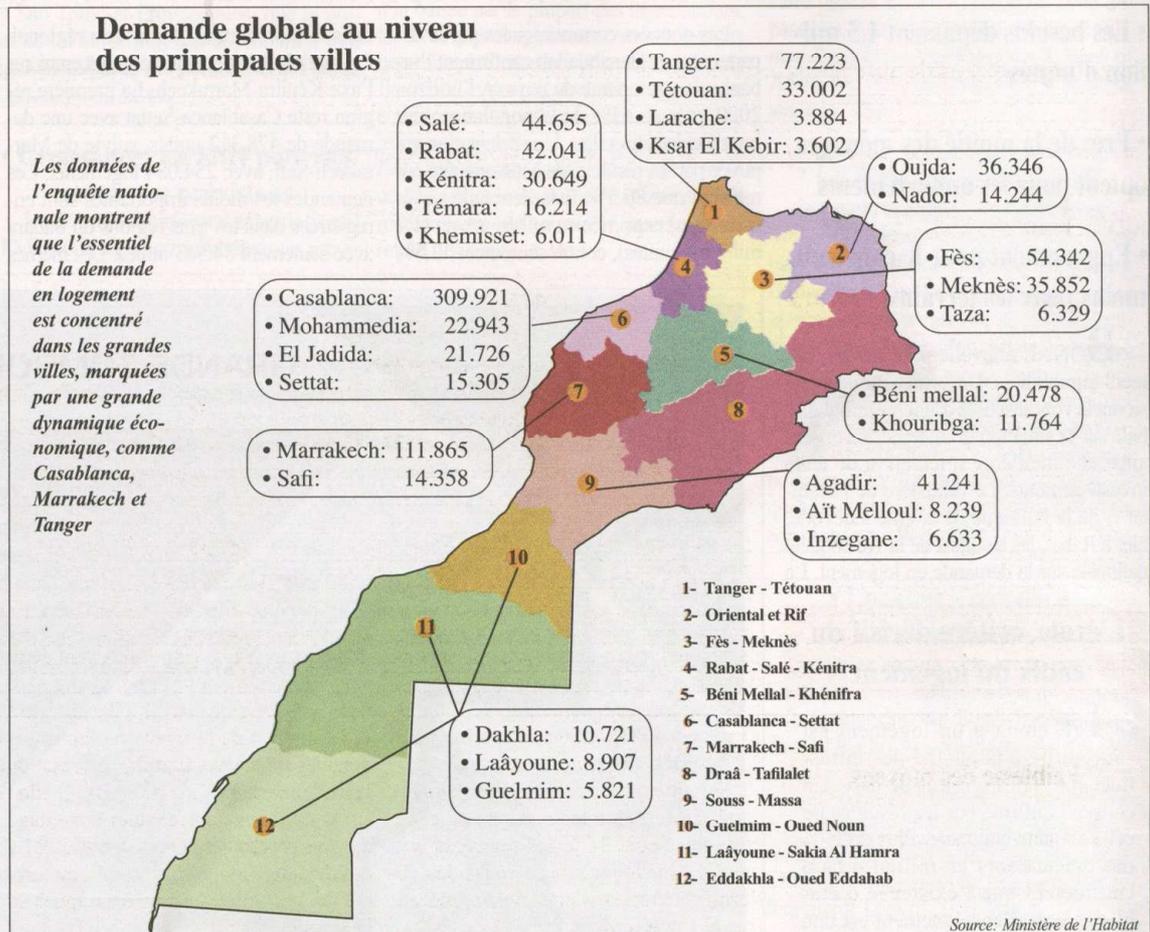
## ANALYSE

# Logement: Une cartographie de la demande

tractivité a été renforcée avec le lancement de grands projets, notamment dans la zone franche. Les trois grandes villes du Sahara, à savoir Dakhla, Laâyoune et Guelmim, enregistrent quant à elles les taux les moins élevés, avec respectivement 10.721, 8.907 et 5.821 habitats.

Ces résultats montrent également la reconfiguration de la nature de la demande. Une grande partie des ménages sont à la recherche d'un logement (82,7%), avec un faible intérêt pour les lots de terrain. Sur ce point, Benabdallah a rappelé la difficulté de trouver le foncier adéquat, qui s'est traduit par un recul des auto-constructions. Cette tendance est moins confirmée dans le milieu rural, où la demande en lots de terrain avoisine les 35%. Par type d'habitat, les ménages optent de plus en plus pour les appartements, avec un taux de 45%. En face, les maisons marocaines modernes, en vogue durant les années 80 et 90, n'intéressent que 34% des familles. La demande portant sur les villas reste faible, avec seulement 1,3% des ménages sondés.

Selon les données de cette enquête, les Marocains sont de plus en plus intéressés par l'acquisition des biens immobiliers. 86,5% des ménages ont exprimé leur volonté d'acheter leur logement contre 13,3% qui optent pour la location. Leur demande porte essentiellement sur des habitats neufs, soit 63,9% des ménages, contre 27,1% qui sont à la recherche d'un logement ancien. Ces habitats sont destinés en grande partie à la résidence principale (92,1%), contre 4,1% pour les ré-



sidences secondaires. «Cela ne veut pas dire que les ménages ayant exprimé cette demande ne disposent pas actuellement

d'un logement. Ils s'agit plutôt d'une volonté d'accéder à un habitat de meilleure qualité», a expliqué Benabdallah. Les

données relatives aux caractéristiques de la demande en termes de superficie et de nombre de pièces permettront d'y voir plus clair.

Près de la moitié des ménages sondés ont manifesté une demande pour des appartements. Sur ce total, 60% d'entre eux sont à la recherche d'une superficie variant entre 50 et 80 m<sup>2</sup>. La quasi-totalité (87,4%) a exprimé un besoin de 3 à 4 pièces, contre 10,2% pour 1 à 2 pièces. Pour les maisons marocaines modernes, la superficie recherchée par 75% des ménages varie entre 50 et 100 m<sup>2</sup>. Là aussi, la majorité des familles (76,5%) opte pour 3 à 4 pièces, contre 14,9% pour plus de 5 pièces. La taille privilégiée par les personnes intéressées par des villas dépasse 150 m<sup>2</sup>. Celles-ci doivent comporter plus de 5 pièces, selon les déclarations de près de 86% des personnes interrogées. Pour les lots de terrains viabilisés, la majorité des demandes portent sur des surfaces entre 50 et 150 m<sup>2</sup> pour la construction de maisons marocaines traditionnelles et plus de 150 m<sup>2</sup> pour la réalisation de villas. □

M. A. M.

## Logement

## Qui sont les futurs acquéreurs

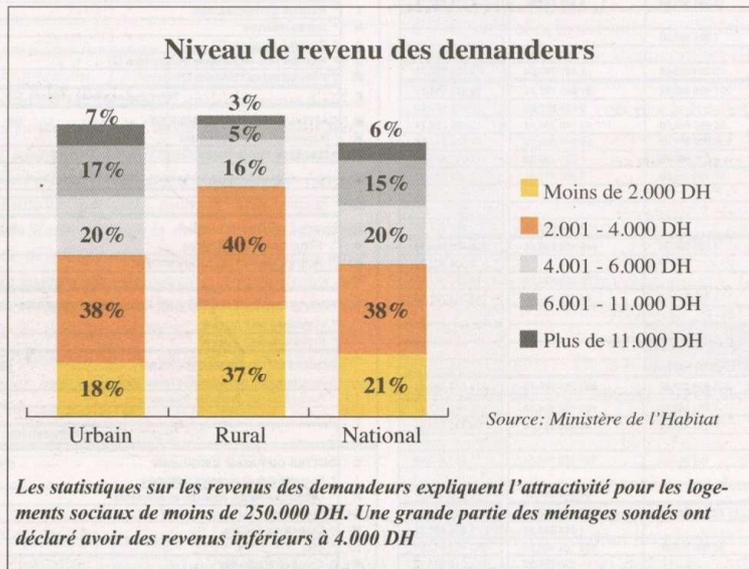
- Le portrait-robot du profil type
- La demande profite d'abord aux promoteurs publics
- Des projections pour les futurs exodes ruraux

ILS sont majoritairement mariés, disposant d'un emploi et d'une moyenne d'âge de 43 ans. Tel est le profil des demandeurs de logement, selon l'enquête nationale, dont les résultats ont été dévoilés par le ministère de l'Habitat, hier à Rabat. En effet, 76,6% des personnes ayant exprimé leur volonté d'accéder à une nouvelle habitation sont mariées. Les célibataires ne constituent que 16% de la demande globale. Les détails de ces statistiques montrent que 64% des demandeurs sont âgés entre 35 et 66 ans aussi

## Faiblesse des moyens

LA capacité financière reste décisive en matière d'accès au logement. Un constat confirmé par les données de cette enquête nationale, qui s'est également penchée sur les éléments empêchant l'acquisition d'habitation. En milieu urbain, près de la moitié des «non-demandeurs», soit 44%, expliquent leur incapacité d'accéder au logement par le manque de moyens. Ceci est particulièrement vrai dans des régions comme Draâ Tafilalet et Beni Mellal Khenifra. A cela s'ajoutent 6% des ménages qui pointent le coût élevé de l'immobilier. Mais il faut préciser que 42% des ménages, qui n'affichent pas une demande immédiate en logement, sont motivés par leur satisfaction de leur résidence actuelle. Les mêmes tendances sont observées dans le milieu rural. □

bien dans le milieu urbain que rural. L'accès au logement semble également lié à la situation professionnelle des demandeurs. Plus de 83% d'entre eux disposent d'un emploi. Les femmes au foyer et les chômeurs représentent respectivement 4,8% et 2,6% de la demande exprimée. L'état des lieux dressé par cette enquête traduit la faiblesse des moyens des demandeurs, et explique le choix porté sur l'habitat social. Au niveau national, 38% des demandeurs disposent d'un revenu mensuel inférieur à 4.000 DH et 21% ont moins de 2.000 DH. Seuls 6% ont



déclaré avoir des ressources mensuelles dépassant 11.000 DH. Cette situation est plus marquée en milieu rural où 77% des ménages sondés ont un revenu inférieur à 4.000 DH.

Par ailleurs, la mobilité résidentielle reste faible, selon les résultats de cette enquête. Seuls 26% des ménages ont changé leur logement au cours des 10 dernières années. Cette dynamique est plus à l'œuvre dans les villes (35,2%) que dans les campagnes (8,4%). Et contrairement à une idée répandue, peu

de Marocains changent leur région de résidence. «La mobilité résidentielle s'est faite dans la quasi-totalité des cas, soit 93%, au sein de la même région». Ces données traduisent aussi la poursuite de la tendance de l'exode rural. La pression sur les villes va s'accroître davantage dans les prochaines années. En effet, 24% des demandeurs résidant en milieu rural ont déclaré vouloir acquérir ou louer un bien immobilier dans les villes. La dynamique inverse ne semble pas fonctionner, dans la mesure où la totalité des deman-

deurs citadins ont avancé qu'ils envisagent de rester en milieu urbain.

Quoi qu'il en soit, la principale motivation de changement de résidence est liée à une évolution du statut d'occupation. En clair: 27% des ménages concernés, en milieu urbain, sont guidés par la volonté de migrer de la location vers la propriété. Les raisons familiales sont à l'origine de la mobilité de 24% des familles sondées. Une autre catégorie, dont la part s'élève à 20%, est plutôt poussée par une insatisfaction du logement actuel. Néanmoins, les données publiées par le département de l'Habitat montrent que 73% des personnes sondées, en milieu urbain, affichent une grande satisfaction de leur résidence. Ce taux passe à 82% dans le monde rural.

Près de la moitié des demandeurs en milieu urbain (43%) ont manifesté leur préférence pour les grands promoteurs publics, contre seulement 21% pour les sociétés privées. Dans les campagnes, les opérateurs publics sont autant privilégiés (36%). Les groupes privés ne semblent intéresser que 11% des ménages, notamment à cause de la concurrence des promoteurs particuliers qui attirent 26% de la demande. □

M.A.M.

Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com