

# Le baromètre national de la demande en logement

• Un déficit de plus de 1,6 million d'unités

• La moitié de la demande urbaine concentrée à Casa, Rabat, Tanger...

• Quelque 106 millions de m<sup>2</sup> de superficie utile demandée à l'échelle nationale

LE déficit actuel en matière de logements ainsi que les besoins courants ou futurs, notamment des ménages additionnels, se creuse d'année en année.

Les besoins cumulés, représentant le déficit actuel en matière de logements, se composent principalement de logements pour abriter les ménages

occupant de l'habitat insalubre (les constructions sommaires) ou encore les ménages forcés de cohabiter avec d'autres dans des logements non classés et dans l'insalubrité. S'y ajoutent les demandes croissantes de jeunes couples.

Selon une étude réalisée à l'échelle nationale, la demande exprimée en unités d'habitation s'élève à l'échelle nationale à 1,6 million d'unités d'habitation (villa, appartement, maison marocaine, lot de terrain, etc.): 1,4 million d'unités en milieu urbain (86,5%), contre 0,2 million unités en milieu rural (13,5%).

Cinq régions concentrent près de 78% de la demande globale: Grand Casablanca-Settat (30%), Marrakech-Safi (16%), Rabat-Salé-Kénitra (11%), Tanger-Tétouan-Al Hoceïma (10%) ou encore Fès-Meknès (9%). Les trois quarts de la demande sont concentrés dans cinq régions et la moitié de

la demande urbaine est localisée dans les villes de Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Salé, Rabat et Agadir, avec une demande modeste en milieu rural (13,5%). La demande de bien immobilier est intra-régionale dans 95% des cas.

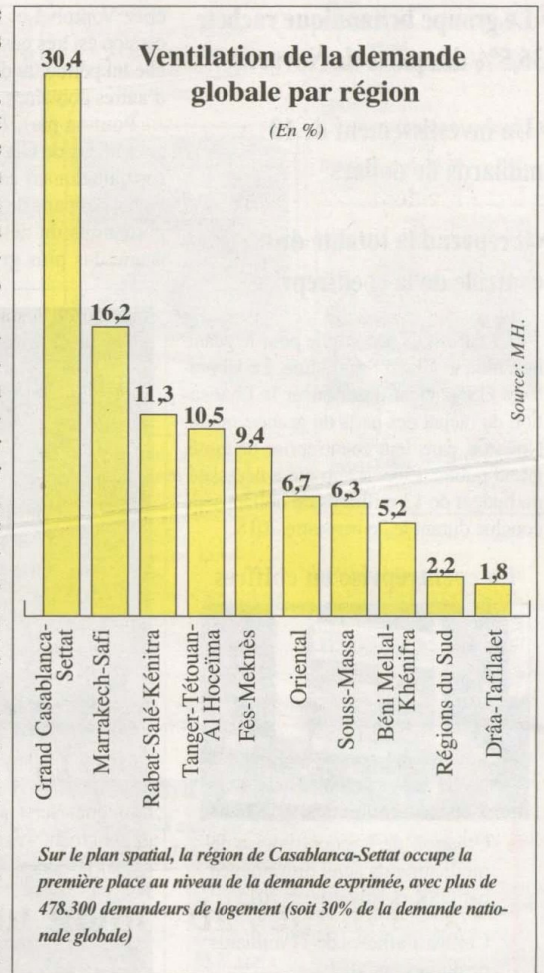
24% des demandeurs résidant actuellement en milieu rural déclarent vouloir acquérir ou louer un bien immobilier en milieu urbain, tandis que la totalité des demandeurs issus du milieu urbain envisagent d'y rester.

Les régions qui attirent le plus de besoins extra-régionales sont Fès-Meknès (9,4%), Souss-Massa (8,4%), Tanger-Tétouan - Al Hoceïma (7,3%), Rabat-Salé-Kénitra (6,7%) et Marrakech - Safi (4,7%). Dans 89% des cas, la demande de bien immobilier se fait au niveau d'une commune de la même catégorie (en termes de nombre de ménages) que celle de la commune de résidence actuelle.

Les biens immobiliers résidentiels recherchés se répartissent en lots de terrain et en logements. 42% des lots de terrain sont de superficie comprise entre 80 et 100 m<sup>2</sup>. Au niveau national, la superficie utile demandée pour les lots de terrain est estimée à près de 3.400 hectares, dont 2.300 hectares pour le milieu urbain uniquement.

Pour les logements, la superficie utile demandée est estimée à quelque 106 millions de m<sup>2</sup> au niveau national, dont 96 millions de m<sup>2</sup> en ville. En termes de superficies, 80% des logements demandés sont compris entre 50 et 100 m<sup>2</sup>.

Plus de 42% des lots de terrain sont de superficie comprise entre 80 et 100 m<sup>2</sup>. Par type de logement, ce sont les appartements qui sont les plus prisés, avec des superficies entre 50 à 80 m<sup>2</sup> (60%) et 80 à 100 m<sup>2</sup> (26%); les maisons marocaines modernes (MMM) de 80 à 100 m<sup>2</sup> (42%) et 50 à 80 m<sup>2</sup> (34%) ainsi que les villas de



150 à 300 m<sup>2</sup> (44%) et plus de 300 m<sup>2</sup> (30%).

Abstraction faite du type de logement, les attentes formalisées sont surtout de 3 à 4 pièces (81%), quel que soit le milieu de résidence. Par type de logement, la structure de la demande, selon le nombre de pièces de l'unité d'habitation recherchée, présente des similitudes avec celle des logements de résidence actuelle.

La moyenne du prix d'acquisition maximum déclaré est de 359.000 DH au niveau national. Par strate de revenus, le loyer mensuel moyen maximum supportable varie entre 750 DH pour la strate vulnérable et 4.789 DH pour la strate aisée en passant par la strate intermédiaire inférieure (1.300 DH), la strate intermédiaire supérieure (1.860 DH) et la strate sociale (980 DH).

L'approche retenue pour l'étude est basée sur un plan de sondage stratifié à deux degrés. L'échantillon est composé de 16.341 logements, avec une marge inférieure à 3%. □

Modeste KOUAME