

ROYAUME DU MAROC
HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN



Enquête sur la réalisation des constructions autorisées 2009 - 2010

**Enquête sur la Réalisation
des Constructions Autorisées
2009 - 2010**

Rapport de Synthèse

Juin 2011



HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN

DIRECTION DE LA STATISTIQUE

Rue Mohamed Belhassan El Ouazzani

Haut-Agdal B.P 178 10001 Rabat - Maroc

Tél : 05.37.27.29.00 - Fax : 05.37.77.32.17

E-mail : statquichet@statistic.gov.ma - <http://www.hcp.ma>

DIRECTION DE LA STATISTIQUE

**Royaume du Maroc
Haut-Commissariat au Plan**



Enquête sur la réalisation des constructions autorisées 2009-2010

Rapport de synthèse

Juin 2011

Direction de la Statistique

SOMMAIRE

	Pages
SOMMAIRE	3
LISTE DES TABLEAUX	5
AVANT-PROPOS	7
CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS REALISEES	9
1. ACQUISITION DU TERRAIN ET NATURE DES TRAVAUX REALISEES	9
1.1 Acquisition du terrain	9
1.1.1 Mode d'acquisition	9
1.1.2 Superficie des terrains	10
1.2 Nature des travaux réalisés	11
2. SURFACES BATIES	12
2.1 Surfaces bâties par nature des travaux	12
2.2 Surfaces bâties selon la catégorie de construction	13
CHAPITRE 2 : DELAIS DE PRODUCTION	15
1. DELAI DE MISE EN CHANTIER	15
1.1 Délai selon la catégorie de construction	15
1.2 Délai selon la catégorie de demandeur	16
1.3 Délai selon la nature des travaux	17
2. ECHEANCIER DES TRAVAUX DE REALISATION	18
2.1 Durée de réalisation des travaux	18
CHAPITRE 3 : CARACTERISTIQUES DES REALISATIONS	21
1. SURFACE DE PLANCHER	21
2. PRODUCTION DE LOGEMENTS	22
2.1 Nombre et taille des logements	22
2.2 Destination du logement	23
3. LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL	24
CHAPITRE 4 : DEPENSES DE REALISATION	27
1. COUTS DE REALISATION	27
2. ECHEANCIER FINANCIER DE REALISATION	29
3. DEPENSES PAR TYPE DE TRAVAUX : CAS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	31

	Pages
CHAPITRE 5 : FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	33
1. MODES DE FINANCEMENT	33
1.1 Mode de financement des particuliers et des promoteurs	33
1.2 Financement par type de travaux.....	34
2. CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS	35
2.1 Sources de crédit	35
2.2 Crédits selon la catégorie de demandeurs	35
TABLEAUX STATISTIQUES	37
1. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS REALISEES	39
2. CARACTERISTIQUES DES REALISATIONS.....	49
3. DEPENSES DE REALISATION	57
4. FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	73
ANNEXE : ASPECTS METHODOLOGIQUES DE L'ENQUETE	81
1. ASPECTS METHODOLOGIQUES DE L'ENQUETE SUR LA REALISATION DES CONSTRUCTIONS REALISEES, ERCA 2009-2010	83
2. CONCEPTS ET DEFINITIONS.....	87

LISTE DES TABLEAUX

	Pages
TABLEAU 1.1. : REPARTITION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SELON LE MODE D'ACQUISITION DU TERRAIN ET LA CATEGORIE DE DEMANDEURS	10
TABLEAU 1.2 : REPARTITION (%) DES TERRAINS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS PAR CLASSES DE SUPERFICIE SELON LA CATEGORIE DE CONSTRUCTION	11
TABLEAU 1.3. : REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SELON LA NATURE DES TRAVAUX ET LA CATEGORIE DE CONSTRUCTION	12
TABLEAU 1.4. : REPARTITION DE LA SURFACE BATIE PAR NATURE DE TRAVAUX.....	13
TABLEAU 1.5 : REPARTITION DE LA SURFACE BATIE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION.....	13
TABLEAU 2.1 : REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SELON LE DELAI DE MISE EN CHANTIER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION	16
TABLEAU 2.2 : REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SELON LE DELAI DE MISE EN CHANTIER PAR CATEGORIE DE DEMANDEURS	17
TABLEAU 2.3 : REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SELON LE DELAI DE MISE EN CHANTIER PAR NATURE DE TRAVAUX.....	17
TABLEAU 2.4. REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SELON LA DUREE DE REALISATION PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS ET CATEGORIE DE DEMANDEURS.	19
TABLEAU 3.1. : REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS ET NATURE DES TRAVAUX.....	21
TABLEAU 3.2. : REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIECES PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS	23
TABLEAU 3.3 : REPARTITION (EN%) DES LOGEMENTS SELON LA DESTINATION PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS	24
TABLEAU 3.4 : REPARTITION DES LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL SELON LE TYPE D'ACTIVITES EXERCEE PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS	25
TABLEAU 4.1 : REPARTITION DES DEPENSES DE REALISATION DES CONSTRUCTIONS SELON LA CATEGORIE DE DEMANDEURS ET LA NATURE DE TRAVAUX ..	28
TABLEAU 4.2 : REPARTITION DES DEPENSES DE REALISATION SELON LE TYPE DE CONSTRUCTIONS ET LA NATURE DE TRAVAUX.....	29
TABLEAU 4.3 : ECHEANCIER DES DEPENSES DE REALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SELON LA CATEGORIE DE DEMANDEUR	30

TABLEAU 4.4. DEPENSES DE REALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS PAR TYPE DE TRAVAUX SELON LA CATEGORIE DE CONSTRUCTIONS	32
TABLEAU 5.1. : REPARTITION DES DEPENSES DE REALISATION PAR MODE DE FINANCEMENT ET CATEGORIE DE DEMANDEURS.....	34
TABLEAU 5.2. : REPARTITION DES DEPENSES SELON LE MODE DE FINANCEMENT ET LA NATURE DES TRAVAUX	35
TABLEAU 5.3. : REPARTITION DES CREDITS PAR SOURCE D'EMPRUNT	36

AVANT-PROPOS

Pour le suivi de l'activité de la construction dans le milieu urbain, le Haut-Commissariat au Plan (HCP) collecte chaque année des informations concernant ce secteur à partir des demandes d'autorisation de construire déposées auprès des services d'urbanisme relevant des communes urbaines. Même si ces documents sont riches en informations, ces dernières revêtent souvent un caractère prévisionnel puisqu'elles sont fournies parfois plusieurs mois avant l'ouverture des chantiers.

L'enquête sur la réalisation des constructions autorisées (ERCA) 2009-2010 a été réalisée par le HCP, d'une part, pour évaluer la qualité des informations disponibles dans la base des autorisations de construire et, d'autre part, pour collecter des informations complémentaires sur le processus de valorisation.

Dans ce sens, cette enquête permettra de mettre à jour certains indicateurs structurels qui ont été fournis par l'enquête réalisée en 1989.

Les objectifs assignés à cette enquête peuvent être résumés comme suit :

- établir l'échéancier de réalisation des constructions autorisées ;
- déterminer la structure des dépenses réalisées par type de travaux (maçonnerie, menuiserie, sanitaire, électricité, peinture, etc.) ;
- collecter les données relatives à l'acquisition du terrain, notamment la superficie, la source d'acquisition du terrain, etc.
- collecter des données complémentaires sur le financement des projets immobiliers issus des dites autorisations.

La présente publication donne une synthèse des résultats de l'enquête. L'analyse concerne seulement les constructions réalisées. Il est à préciser, à ce propos, que près de 6,5% des constructions autorisées en 2006 ayant servi comme base de sondage pour le tirage de l'échantillon de l'enquête, n'ont pas été concrétisées sur le terrain à la date de l'enquête.

Le présent document est structuré en cinq chapitres. Dans Le premier chapitre, nous présentons quelques caractéristiques figurant sur la demande d'autorisation de construire. Le second chapitre examine les délais de la réalisation des projets de constructions autorisés. Dans le troisième chapitre, on analyse les données relatives aux réalisations en terme de surface de plancher, de nombre de logements et de nombre de locaux à usage professionnel. Quant au quatrième chapitre, l'analyse porte sur le niveau et l'échéancier des dépenses. Enfin, le dernier chapitre traite du financement des constructions en mettant l'accent sur les différents modes de financement utilisés et les sources d'emprunts contractés par les maîtres d'œuvre pour la réalisation de leurs projets immobiliers.

Chapitre 1 : Caractéristiques des constructions réalisées

Dans ce chapitre, seront présentées quelques caractéristiques liées aux constructions réalisées et dont les autorisations ont été délivrées durant l'année 2006.

C'est ainsi que sur les 52 000 autorisations de construire délivrées durant l'année 2006, près de 49 000 ont été valorisées durant les quatre années de 2006 à 2009. Il faut préciser, à ce propos, que le terme "réalisation" utilisé dans ce contexte, englobe, en plus de la construction de nouvelles unités immobilières, les réalisations effectuées suite aux travaux de surélévation, de transformation ou d'extension. Les autorisations, concernant les nouvelles constructions sont au nombre de 37 328, le reste sont des autorisations délivrées pour effectuer des surélévations (9772), des agrandissements (397) ou des transformations (743).

1. Acquisition du terrain et nature des travaux réalisés

1.1. Acquisition du terrain

Parmi les informations consignées dans le questionnaire, figurent celles concernant le mode d'acquisition du terrain, la superficie, le coût et la date d'acquisition. On se contentera, ci-après, de traiter les deux premiers aspects pour lesquels on dispose d'informations exhaustives à savoir, le mode d'acquisition et la superficie du terrain.

1.1.1. Mode d'acquisition

Sur les 37 306 nouvelles constructions autorisées en 2006, près de 22 000 ont été réalisées sur des terrains acquis auprès de particuliers, soit une proportion de plus de 58%. L'Etat et les organismes publics, quant à eux, ont offert 25% des terrains puis viennent ensuite, les promoteurs privés qui ont mis à la disposition des maîtres d'œuvre près de 11% des terrains.

Ce constat reste valable pour les principales catégories de demandeurs. C'est ainsi que 69% des particuliers, dont le nombre de constructions s'élève à près de 36 800, ont eu recours à des promoteurs privés ou à des particuliers pour acquérir leurs terrains contre 25% acquis auprès de l'Etat

ou d'un organisme public. Il va de même pour les promoteurs qui se sont approvisionné, eux aussi, auprès des particuliers ou des promoteurs dans presque 84% des cas. L'Etat et les organismes publics n'ayant fourni que 13,4% des terrains.

Tableau 1.1. : Répartition des nouvelles constructions selon le mode d'acquisition du terrain et la catégorie de demandeurs

Mode d'acquisition du terrain	Catégorie de demandeur				Nombre de const.
	Particuliers ¹	Promoteurs ²	Autre	Total	
Etat	14,9	9,1		14,8	5 524
Promoteurs privés	10,5	35,2		10,7	3 995
Organisme public	10,0	4,3	91,7	10,3	3 827
Association ou coopérative	1,9			1,9	712
Particulier	58,5	49,0	5,2	58,2	21 705
Autre	4,2	2,5	3,1	4,1	1 543
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	37 306
Nombre de constructions	36 789	354	163	37 306	

1.1.2. Superficie des terrains

L'examen de la répartition des lots de terrains selon la superficie révèle que plus de 40% des terrains ont une superficie entre 60 et 100 m², 46,1% entre 100 et 200 m² et moins de 5% ont une superficie de 300 m² et plus.

Les lots de moins de 60 m² ne représentent, quant eux, qu'une faible proportion ne dépassant pas 4%.

Selon le type de construction, près de la moitié des lots réservés à la construction d'immeubles ont des superficies entre 100 et 200 m².

¹ Notons que la rubrique « particuliers » regroupe le « particulier national » et « le particulier étranger ».

² Le groupe de promoteurs est constitué des organismes publics spécialisés, des sociétés et entreprises privées ou des coopératives et associations d'habitat.

Les grandes superficies, sont principalement réservées aux villas pour lesquelles près de 38% des lots ont des superficies de 300 m² ou plus contre seulement 10% pour les immeubles.

Tableau 1.2 : Répartition (en %) des terrains des nouvelles constructions par classe de superficie selon la catégorie de construction

Catégorie de construction	Superficie des terrains						Nb const.
	Moins de 60 m ²	60 à 100 m ²	100 à 200 m ²	200 à 300 m ²	300 m ² et plus	Total	
Immeuble	0,7	30,0	49,2	9,7	10,4	100,0	3 156
Villa	0,1	1,6	20,4	40,0	37,9	100,0	2 404
Type marocain	3,7	45,4	48,3	1,9	0,6	100,0	29 335
Industriel ou commercial	15,2	31,0	38,7	4,1	11,0	100,0	1 547
Admin. Santé et enseignement	0,0	0,0	34,6	8,1	57,3	100,0	81
Autres	10,0	20,7	44,6	8,0	16,8	100,0	503
Total	3,8	40,2	46,1	5,3	4,7	100,0	37 027
Nb const.	1 393	14 893	17 064	1 947	1 731		

1.2. Nature des travaux réalisés

L'examen des autorisations délivrées durant l'année 2006, révèle que sur près de 49 000 autorisations entamées, un peu plus de 37 000 (77%) concernent des constructions nouvelles. Les travaux de surélévation concernent plus du cinquième (20,1%) des autorisations alors que les travaux d'agrandissement et de transformation n'ont concerné que 2,2% de l'ensemble des autorisations concrétisées. Cette structure reste relativement similaire pour les différents types de constructions.

Tableau 1.3. : Répartition des constructions selon la nature des travaux et la catégorie de construction

Nature des travaux	Catégorie de construction						Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Ind. ou comm.	Admin. santé et enseignement	Autre	
	Effectifs						
Construction nouvelle	3 197	2 416	29 562	1 563	86	503	37 328
Surélévation	744	98	8 876	13	7	34	9 772
Agrandissement	23	5	289	35	40	6	397
Transformation	28	54	404	168	13	75	743
Autre	16	0	207	20	0	35	277
Total	4 008	2 573	39 338	1 799	146	653	48 517
	Pourcentage						
Construction nouvelle	79,8	93,9	75,1	86,9	58,8	77,1	76,9
Surélévation	18,6	3,8	22,6	0,7	5,1	5,2	20,1
Agrandissement	0,6	0,2	0,7	2,0	27,1	0,9	0,8
Transformation	0,7	2,1	1,0	9,4	9,0	11,5	1,5
Autre	0,4	0,0	0,5	1,1	0,0	5,4	0,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2. Surfaces bâties

2.1 Surfaces bâties par nature des travaux

En examinant la répartition de la surface bâtie totale par nature des travaux, on relève que sur une surface totale de 4,8 millions m², plus de 97% est consacrée à des projets relatifs à des nouvelles constructions (76,9%) ou à la réalisation de travaux de surélévation (20,1%). Les autres types de travaux, ayant été consignés dans les demandes d'autorisations, n'ont concerné que 2,9% de l'ensemble des superficies bâties.

Tableau 1.4. : Répartition de la surface bâtie par nature de travaux

Nature de travaux	Surface bâtie	
	Surface (en milliers m ²)	%
Construction nouvelle	4 153,7	76,9
Surélévation	546,7	20,1
Agrandissement	37,3	0,8
Transformation	57,3	1,5
Autre	27,0	0,6
Total	4 822,0	100,0

2.2 Surface bâtie selon la catégorie de construction

Comme il a été précédemment précisé, les autorisations délivrées durant l'année 2006, ont été octroyées en majorité (77%) pour réaliser de nouvelles constructions. Ces nouvelles constructions ont été réalisées sur une surface bâtie totale de l'ordre de 4,2 millions m².

La répartition selon la catégorie de constructions montre une prédominance du type marocain. Plus de 68% des surfaces bâties (2,8 millions m²) ont été utilisées pour réaliser des constructions de type marocain. Par contre, les immeubles (12,3%) et les villas (8,3%) ne sont réalisés que sur 20,6% des surfaces bâties et seule une proportion de 7% a été dédiée à la construction d'établissements de type industriel ou commercial.

Tableau 1.5 : Répartition de la surface bâtie des constructions nouvelles par catégorie de construction.

Catégorie de construction	Total surface bâtie		Total construction ³
	Surface (en milliers m ²)	%	
Immeuble	499,5	12,3	3 165
Villa	337,1	8,3	2 410
Type marocain	2 778,1	68,4	29 154
Industriel ou commercial	283,7	7,0	1 501
Admin. Santé et enseignement	51,6	1,3	86
Autre	113,9	2,8	503
Toutes catégories	4 063,8	100,0	36 821

³ Non compris les nouvelles constructions dont les superficies ne sont pas renseignées.

Chapitre 2 : Délais de production⁴

Ce chapitre donne un aperçu sur les délais nécessaires pour réaliser les constructions. On distingue entre le délai qu'a demandé la mise en place du chantier et le délai requis pour la réalisation de la construction autorisée.

1. Délai de mise en chantier

L'examen des délais de mise en chantier relatifs aux constructions autorisées au cours de l'année 2006 révèle que dans 80% des cas, l'ouverture du chantier s'est faite dans un délai inférieur à 2 mois contre 3,7% des constructions qui n'ont été entamées qu'à partir du douzième mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire.

Les délais de mise en chantier varient aussi selon la catégorie de constructions, le type de demandeurs et la nature de travaux.

1.1. Délais selon la catégorie de constructions

Les demandeurs des autorisations de constructions de type marocain sont relativement plus rapides à concrétiser leurs autorisations que ceux des autres catégories. En effet, plus de 58% parmi eux ont ouvert leurs chantiers dans un délai ne dépassant pas 1 mois contre 53,5% pour les villas et 48% pour les immeubles.

⁴ Le concept « délai de production » est utilisé pour désigner le délai total requis pour réaliser les constructions. Il comprend aussi bien le délai nécessaire pour la mise en chantier que celui qu'a demandé la réalisation de la totalité des travaux de construction.

Tableau 2.1 : Répartition des constructions selon le délai de mise en chantier par catégorie de construction

Catégorie de construction	Délais de mise en chantier						Nbre de constr ⁵
	Moins 1 mois	1 à 2 mois	2 à 3 mois	3 à 12 mois	12 mois et plus	Total	
Immeuble	47,7	25,6	10,5	12,0	4,2	100,0	3 982
Villa	53,5	23,9	7,9	12,5	2,2	100,0	2 572
Type marocain	58,2	22,9	6,4	8,8	3,7	100,0	39276
Etablis. ind. ou comm.	63,1	23,9	3,3	8,1	1,7	100,0	1 796
Amin. santé ou enseignement	55,2	6,9	1,5	28,8	7,6	100,0	147
Autre	53,0	12,1	4,7	17,6	12,5	100,0	640
Toutes catégories	57,2	23,0	6,6	9,4	3,7	100,0	48 413
Nbre de constructions	27 687	11 145	3 218	4 559	1804	48 413	

1.2. Délai selon la catégorie de demandeurs

Les particuliers qui représentent près de 99% des demandeurs d'autorisations procèdent à l'ouverture de leurs chantiers dans plus de 80% des cas dans un délai inférieur à 2 mois. Près de 57% de ces derniers commencent les travaux de construction dans un délai ne dépassant pas 30 jours de la date de la délivrance de l'autorisation de construire.

Quant au groupe des promoteurs, constitués de promoteurs privés, des organismes publics et des associations, plus de 63% des constructions ont été entamées en moins d'un mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

⁵ Non compris les constructions dont les délais ne sont pas renseignés.

Tableau 2.2 : Répartition des constructions selon le délai de mise en chantier par catégorie de demandeurs

Catégorie de demandeurs	Délai d'ouverture de chantier						Nbre de constr
	Moins 1 mois	1 à 2 mois	2 à 3 mois	3 à 12 mois	12 mois et plus	Total	
Particuliers	57,1	23,1	6,7	9,4	3,6	100,0	47 712
Promoteurs	63,1	18,9		12,5	5,3	100,0	513
Autre	86,0	4,8		2,7	6,4	100,0	187
Total	57,2	23,0	6,6	9,4	3,7	100,0	48 413
Nbre de constructions	27 687	11 145	3 218	4 559	1 804	48 413	

1.3. Délai selon la nature de travaux

Selon la nature des travaux réalisés, les résultats de l'enquête révèlent que les délais de mise en chantier sont relativement plus longs pour les nouvelles constructions que pour les autres types de travaux. Ainsi, les délais de mise en chantier pour plus de 54% des nouvelles constructions sont d'un mois au plus. Par contre, pour les travaux de surélévation, cette proportion est de 65%.

Tableau 2.3 : Répartition des constructions selon le délai de mise en chantier par nature de travaux

Nature des travaux	Délai d'ouverture de chantier						Nbre de constr.
	Moins 1 mois	1 à 2 mois	2 à 3 mois	3 à 12 mois	12 mois et plus	Total	
Construction nouvelle	54,8	23,6	7,3	10,2	4,0	100,0	37 258
Surélévation	64,6	21,0	4,6	7,1	2,8	100,0	9 766
Agrandissement	59,2	27,9		7,5	5,4	100,0	397
Transformation	74,3	18,7	3,0	4,1		100,0	724
Autres	62,4	25,8	4,6	4,8	2,5	100,0	269
Total	57,2	23,0	6,7	9,5	3,7	100,0	48 413
Nbre de constr	27 687	11 145	3 218	4 559	1 804	48 413	

2. Echancier des travaux de réalisation

La durée de réalisation d'une construction dépend de plusieurs facteurs parmi lesquels le financement occupe une place capitale. D'autres facteurs interviennent dans la détermination de la durée des travaux notamment la consistance des travaux et la superficie bâtie.

Pour traiter cet aspect de la réalisation des constructions, on se limitera aux nouvelles constructions et aux projets de surélévation. Leur nombre est estimé à près de 44 200 dont plus de 81% sont de type marocain.

2.1. Durée de réalisation des travaux

L'examen de la répartition des constructions selon la durée de réalisation fait ressortir que 63% des constructions ont été réalisées sur une période de moins de 3 ans et 11,2 % ont été réalisées en moins de 6 mois ,alors que 27,9% ont été réalisées dans des délais supérieurs à 4 ans.

Selon la catégorie de construction, il ressort des résultats de l'enquête que la réalisation est plus rapide pour les établissements industriels et commerciaux et encore davantage pour les établissements administratifs, de santé ou d'enseignement. Ainsi, 47% parmi les premiers et plus de 52% parmi les seconds ont été réalisés en moins d'une année. Cette proportion est de 29,5% pour les constructions de type marocain et un peu plus de 18% pour les immeubles et les villas.

Par contre, la durée de 4 ans et plus est relativement plus fréquente pour les constructions de type marocain dont la proportion s'élève à près de 29% contre 26% et 19% respectivement pour les immeubles et les villas.

Tableau 2.4. Répartition des constructions selon la durée de réalisation par catégorie de constructions et catégorie de demandeurs.

Catégorie de construction	Durée de réalisation des travaux							Nb de constr.
	Moins de 6 mois	6 mois à 1 an	1 an à 2 ans	2 ans à 3 ans	3 ans à 4 ans	4 ans et plus	Total	
Particuliers								
Immeuble	5,9	12,6	28,9	14,1	12,6	26,0	100,0	3 617
Villa	1,6	16,9	30,3	21,0	10,9	19,4	100,0	2 402
Type marocain	11,2	18,0	20,9	11,7	8,7	29,6	100,0	35 609
Industriel ou commercial	23,6	21,5	20,5	9,7	3,7	21,0	100,0	1 406
Admin. santé et enseignement		44,9	29,8	17,9		7,4	100,0	66
Autre	41,0	19,1	24,4	1,3	2,4	11,7	100,0	458
Toutes catégories	10,9	17,7	22,1	12,2	8,9	28,2	100,0	43 559
Promoteurs								
Immeuble	1,9	1,9	46,9	38,1		11,2	100,0	120
Villa			12,8		87,2		100,0	42
Type marocain	19,5	26,3	47,1		7,1		100,0	123
Industriel ou commercial	9,2	61,1	20,1		9,6		100,0	110
Admin. santé et enseignement	26,8	26,8	46,4				100,0	9
Autre	15,9		70,5		13,5		100,0	34
Toutes catégories	10,1	23,9	38,8	10,4	13,7	3,1	100,0	438
Ensemble								
Immeuble	5,7	12,2	29,6	14,8	12,2	25,5	100,0	3744
Villa	1,6	16,6	30,0	20,7	12,2	19,1	100,0	2443
Type marocain	11,5	18,0	20,9	11,6	8,6	29,4	100,0	35 883
Industriel ou commercial	22,5	24,4	20,5	9,0	4,1	19,5	100,0	1 517
Admin. santé et enseignement	2,8	49,4	29,4	13,0		5,4	100,0	91
Autre	39,2	17,7	27,5	1,6	3,1	10,9	100,0	494
Toutes catégories	11,2	17,7	22,2	12,2	8,9	27,9	100,0	44 171

Chapitre 3 : Caractéristiques des réalisations

1. Surface de plancher

La surface de plancher de l'ensemble des réalisations s'élève à plus de 12,4 millions m² dont près de 84% (10,43 millions m²) est le produit de l'achèvement des travaux de près de 37 200 nouvelles constructions. Les surélévations, qui ont concerné près de 9 700 constructions, ont permis de disposer de 1,6 million m² supplémentaires, soit près de 13% du total des surfaces produites.

Par type de construction, près de 66% du total des surfaces de plancher produites proviennent de la réalisation de plus de 39 000 constructions de type marocain. Les immeubles et les villas achevés, dont le nombre s'élève à près de 6 600, contribuent à hauteur de 25%.

Tableau 3.1. : Répartition de la surface de plancher par catégorie de constructions et nature des travaux

Catégorie de construction	Nature des travaux						Surface de plancher (milliers m ²)	Nb de constr.
	Constr. Nouv.	Surélev.	Agrandis.	Transf.	Autres	Total		
Immeuble	84,5	13,4	0,2	0,2	1,8	100,0	2 288	3 993
Villa	96,8	2,5	0,1	0,6	0,0	100,0	829	2 572
Type marocain	83,7	14,8	0,4	0,8	0,4	100,0	8 213	39 089
Ind. ou comm.	80,7	0,8	14,9	3,2	0,4	100,0	452	1 731
Amin. santé ou enseignement	39,8	3,5	55,6	1,0	0,0	100,0	258	147
Autre	96,6	0,7	0,2	2,1	0,4	100,0	369	642
Total	84,1	12,5	2,0	0,8	0,6	100,0	12 407	48 174
Total Surface de plancher (milliers m²)	10 431	1 554	245	103	74	12 407		
Nb de constructions	37 175	9 657	397	685	260	48 174		

2. Production de logements

2.1. Nombre et taille de logements

Les réalisations des constructions, pour lesquelles les services compétents ont délivré les autorisations en 2006, ont permis de produire un peu plus de 88 000 logements de différents types. Le type marocain, dont le nombre de constructions se situe à plus 39 300, contribue, à lui seul, avec 65 300 logements, soit plus des trois quarts de la production totale. Vient en deuxième position, les immeubles pour lesquels la réalisation de 4 000 constructions, a entraîné la production de plus 17 600 logements, soit une proportion de l'ordre de 20%.

Concernant la consistance des logements, il ressort des résultats de l'enquête que plus de la moitié des logements produits est constituées de 3 pièces. Cette proportion dépasse 55% pour les immeubles et atteint 27% pour les villas.

Les logements de grande taille (5 pièces et plus) représentent globalement 6,7% de l'ensemble des logements. Cette proportion varie entre 5% pour les maisons de type marocain et 29,2% pour les villas.

Tableau 3.2. : Répartition des logements selon le nombre de pièces par catégorie de constructions

Catégories de construction	Taille des logements						Nb de constr.
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 et plus	Total	
Effectifs							
Immeuble	288	2 771	9 763	3 439	1 357	17 618	4 009
Villa	265	659	1 132	905	1 222	4 183	2 572
Type marocain	3 176	16 607	34 004	8 260	3 252	65 300	39 338
Industriel ou commercial	50	15	185	10	30	289	1 798
Admin. santé et enseignement	3	11	50	0	18	81	147
Autre	473	55	24	0	2	555	653
Total	4 254	20 117	45 159	12 614	5 881	88 025	48 517
Pourcentage							
Immeuble	1,6	15,7	55,4	19,5	7,7	100,0	
Villa	6,3	15,8	27,1	21,6	29,2	100,0	
Type marocain	4,9	25,4	52,1	12,6	5,0	100,0	
Industriel ou commercial	17,2	5,1	64,1	3,4	10,2	100,0	
Admin. santé et enseignement	3,3	12,9	61,9	0,0	21,9	100,0	
Autre	85,4	10,0	4,3	0,0	0,3	100,0	
Total	4,8	22,9	51,3	14,3	6,7	100,0	

2.2. Destination du logement

Les logements produits ne sont pas tous destinés à l'habitation. En effet, si plus des trois quarts des logements (77,1%), sont déclarés destinés à l'habitation de son propriétaire, il n'en demeure pas moins que presque le cinquième (19,6%) est destiné soit à la location soit à la vente.

Par catégorie de construction, plus de 87% des logements de type marocain ont été réalisés pour usage d'habitation propre, contre 38% pour les immeubles. Par contre la construction pour « vente » concerne 54% des logements pour les immeubles.

Concernant les villas, rares sont celles qui ont été produites pour la location ou la vente, ces dernières ne représentent que 4% de l'ensemble des villas.

Tableau 3.3 : Répartition (en%) des logements selon la destination par catégorie de constructions

Catégorie de constructions	Destination du logement				Total	Nb Log.
	Habitat	Location	Vente	Autres		
Immeuble	38,3	6,5	53,7	1,5	100,0	17 618
Villa	94,3	1,1	2,5	2,2	100,0	4 183
Type marocain	87,3	4,0	5,1	3,6	100,0	65 300
Etablissement industriel ou commercial	30,6	30,2	0,0	39,2	100,0	289
Admin. santé et enseignemt	35,0	0,0	11,0	54,0	100,0	81
Autres	14,4	74,9	0,8	9,9	100,0	555
Ensemble	77,1	4,9	14,7	3,3	100,0	88 025
Nb logements	67 869	4 317	12 902	2 937	88 025	

3. Locaux à usage professionnel

Sur près de 48 500 constructions réalisées, un peu plus de 16 100 (33,2%) comprennent au moins un local à usage professionnel. Le nombre de locaux déclarés, s'élève à près de 25 400 dont presque 64% ne sont pas encore exploités.

En examinant les locaux déjà opérationnels au moment de l'enquête, on observe que l'activité commerciale est exercée dans presque 57% des cas. Loin derrière, les "services" occupent la seconde place avec une proportion de 18%. Les activités de type industriel ou administratif ne sont observées que dans 11% et 1% des locaux respectivement.

Tableau 3.4 : Répartition des locaux à usage professionnel selon le type d'activités exercée par catégorie de constructions

	Catégorie de constructions						
	Immeuble	Villa	Type marocain	Ind. ou comm.	Admin. santé ou enseignement	Autre	Total
Nb constructions	1 646	192	11 849	1 752	118	560	16 118
Total locaux UP	3 910	259	16 828	3 253	254	884	25 389
Dont : locaux non exploités							
Nombre	2 476	226	11 789	1 314	8	349	16 163
%	63,3	87,2	70,1	40,4	3,1	39,5	63,7
Locaux où exerçant une activité (...)							
Commerciale	73,5	41,5	54,1	64,7	3,6	37,4	57,0
Industrielle	4,7	0,0	12,1	16,1	0,0	1,9	10,8
Services	13,5	30,4	18,4	14,8	26,2	20,0	17,2
Administrative	2,4	0,0	0,2	0,2	20,4	1,0	1,1
Autre (...)	5,9	28,1	15,2	4,2	49,8	39,7	13,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre	1 434	33	5 039	1 939	247	535	9 226

Chapitre 4 : Dépenses de réalisation

La concrétisation des autorisations de construire délivrées en 2006, a engendré des dépenses⁶ totales estimées à près de 23 milliards de dirhams. Les modalités de réalisation de ces dépenses sont détaillées dans les sections de ce chapitre.

1. Coûts de réalisation

Selon la catégorie de demandeurs, on observe que près de 86% des dépenses sont réalisées par les particuliers, soit 19,4 milliards de dirhams. Les promoteurs, quant à eux, n'ont contribué qu'à hauteur de 13,9% dans l'ensemble des dépenses, soit un montant de près de 3,2 milliards de dirhams. Les autres catégories de demandeurs notamment l'Administration Publique, ne représentent que 0,3% du montant global des réalisations.

Selon la nature des travaux, près de 79% des dépenses ont été consacrées à la réalisation de constructions nouvelles, soit près 18 milliards de dirhams. Quant aux travaux de surélévation et d'agrandissement des constructions, leurs dépenses ont été évaluées respectivement à 2,3 et 2,2 milliards de Dirhams, soient des contributions de l'ordre de 10%.

Dans la catégorie « nouvelles constructions », les particuliers ont dépensé un peu plus de 17 milliards de Dirhams, soit près de 97% des dépenses globales consacrées à ce type de travaux par l'ensemble des acteurs. Les particuliers s'accaparent également plus de 82% des dépenses destinées aux travaux de surélévation dont les montants globaux s'élèvent à près de 2,3 milliards de dirhams.

⁶ Les dépenses de réalisation ont été estimées sur la base de la déclaration du demandeur. Elles comprennent aussi l'estimation des dépenses de finition pour les constructions presque achevées au moment de l'enquête

Tableau 4.1 : Répartition des dépenses de réalisation des constructions selon la catégorie de demandeurs et la nature de travaux

Nature de travaux ⁷	Catégorie de demandeurs ⁸			
	Particuliers	Promoteurs	Autres	Total
	Dépenses (millions de dirhams)			
Construction nouvelle	17 260	565	32	17 857
Surélévation	1 862	393	15	2 270
Autres	316	2 199	14	2 529
Total	19 439	3 157	60	22 655⁹
	Pourcentage en ligne			
Construction nouvelle	96,7	3,2	0,2	100,0
Surélévation	82,1	17,3	0,6	100,0
Autres	12,5	87,0	0,5	100,0
Total	85,8	13,9	0,3	100,0
	Pourcentage en colonne			
Construction nouvelle	88,8	17,9	53,0	78,8
Surélévation	9,6	12,4	24,2	10,0
Autres	1,6	69,6	22,8	11,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

L'analyse selon le type de construction montre que, sur 23 milliards de Dirhams dépensés pour la réalisation des constructions autorisées en 2006, près des 55% sont effectués pour la construction de maisons de type marocain, soit plus de 12,4 milliards de dirhams.

⁷ La catégorie « autres » comprend, parmi d'autres, les travaux d'agrandissement et de transformation des constructions.

⁸ Dans la catégorie des promoteurs, sont classés les organismes publics, les sociétés et entreprises privées et coopérative ou associations d'habitat. Les Administrations Publiques sont classées dans la catégorie « autres »

⁹ L'estimation déclarée en 2006 par les demandeurs d'autorisation est évaluée à 23,6 milliards de dirhams. Notons aussi que plus de 6% des demandes d'autorisations n'ont pas été réalisées.

Tableau 4.2 : Répartition des dépenses de réalisation selon le type de constructions et la nature de travaux

Nature de travaux	Type de constructions					Total
	Immeuble	Villa	Marocain	Adm. et com. ¹⁰	autres ¹¹	
	Dépenses (millions Dirhams)					
Construction nouvelle	3 678	2 326	10 679	914	259	17 856
Surélévation	647	37	1 561	22	3	2 270
Autres	61	28	185	2 212	42	2 528
Total	4 386	2 392	12 425	3 148	304	22 655
	Pourcentage ligne					
Construction nouvelle	20,6	13,0	59,8	5,1	1,4	100,0
Surélévation	28,5	1,6	68,8	1,0	0,1	100,0
Autres	2,4	1,1	7,3	87,5	1,7	100,0
Total	19,4	10,6	54,8	13,9	1,3	100,0
	Pourcentage colonne					
Construction nouvelle	83,9	97,3	85,9	29,0	85,3	78,8
Surélévation	14,7	1,6	12,6	0,7	0,9	10,0
Autres	1,4	1,2	1,5	70,3	13,9	11,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2. Echancier financier de réalisation

Pour l'analyse de l'échéancier de réalisation en termes de dépenses, on se limitera aux **nouvelles constructions**. Il s'agit, dans ce cas, d'examiner l'échéancier de réalisation dont le montant global s'élève à près de 17,9 milliards dirhams, soit 79% des dépenses globales déclarées. Les **terrains non bâtis au moment de l'enquête n'ont pas été pris en considération**.

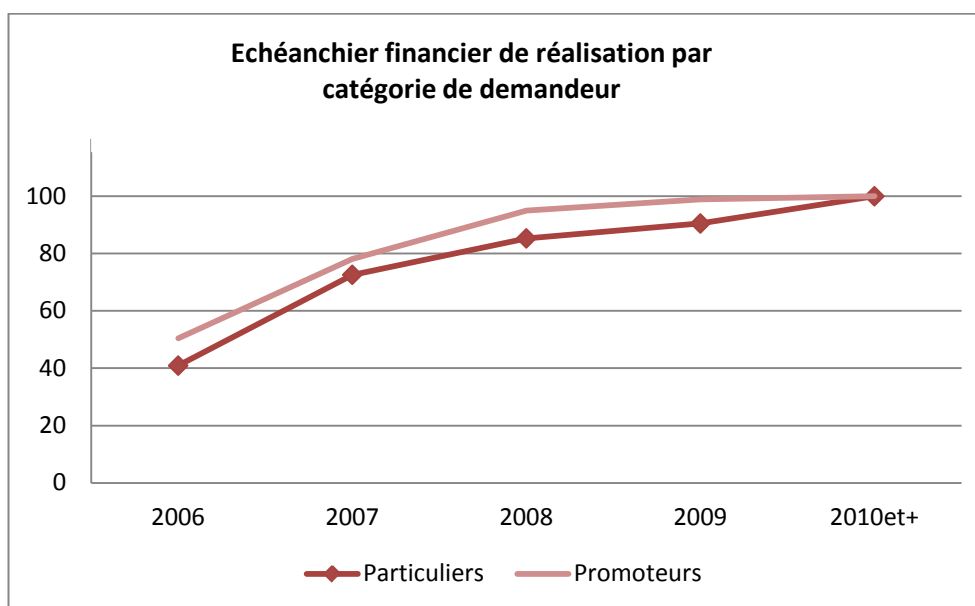
Sur les 17,9 milliards dépensés pour la réalisation des nouvelles constructions pour lesquelles les autorisations ont été délivrées en 2006, plus de 15,3 milliards sont réalisées durant les trois premières années, soit près de 86% du total des dépenses. C'est durant la première année que les dépenses sont importantes, elles représentent plus des 2/5 des dépenses réalisées. On notera également que même au delà de 4 ans, plus de 9% des dépenses sont encore à effectuer.

¹⁰ Cette catégorie est constituée des établissements industriels, commerciaux et administratifs (d'enseignement, de santé).

¹¹ Notamment des établissements de culte (mosquée), garages, hangars, etc.

Tableau 4.3 : Echancier des dépenses de réalisation des nouvelles constructions selon la catégorie de demandeur

Année de réalisation	Particuliers	Promoteurs	Autres	Total
Dépenses (millions de dirhams)				
2006	7 062	285	28	7 375
2007	5 478	157	0	5 635
2008	2 191	95	2	2 288
2009	892	22	1	915
2010 et plus	1 638	7	0	1 645
Total	17 260	565	32	17 859
Pourcentage				
2006	40,9	50,4	89,6	41,3
2007	31,7	27,8	1,4	31,6
2008	12,7	16,8	5,7	12,8
2009	5,2	3,9	3,3	5,1
2010 et plus	9,5	1,2	0,0	9,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0



Par catégorie de demandeurs, les promoteurs se distinguent des particuliers avec plus de 50% des dépenses effectuées lors de la première année contre 41% pour ces derniers.

Au-delà de 4 ans, seulement 1,2% des dépenses des promoteurs reste à réaliser alors que les particuliers trouvent plus de difficultés à financer la finition de leurs projets. Même au-delà de 4 ans, ces derniers continuent à chercher les moyens pour financer près du 10% de leurs dépenses prévues.

3. Dépenses par type de travaux : cas des nouvelles constructions

Pour analyser la part des différents types de travaux dans les dépenses de réalisation, on se limitera dans cette section à l'examen de près des quatre cinquièmes (78,8%) des dépenses globales qui sont nécessaires à l'achèvement des **nouvelles constructions**, soit un montant de l'ordre de 17,9 milliards de dirhams.

L'analyse des dépenses par type de travaux révèle que près de 61% des dépenses sont absorbées essentiellement par les travaux de maçonnerie avec un montant s'élevant à près de 10,9 milliards de dirhams. Les travaux de la menuiserie et de l'arrangement de la mosaïque, du zellige ou du marbre ont coûté le tiers du coût de la maçonnerie, soit un peu moins de 3,5 milliards de dirhams. Ces deux types de travaux représentent près du cinquième des dépenses globales. Quant aux travaux de plomberie et d'électricité, ils ont coûté aux maîtres d'ouvrage près de 1,5 milliard de dirhams, soit près de 8,3% des dépenses nécessaires pour la réalisation des nouvelles constructions. En ce qui concerne les dépenses relatives aux travaux de finalisation notamment la peinture ou l'arrangement du plâtre, ils ont été évalués à plus de 1,4 milliard de dirhams (8% des dépenses).

En faisant référence au type de construction, on observe que la maçonnerie a coûté plus de 6,8 milliards de dirhams pour les constructions de type marocain, 2,1 milliards pour les immeubles et 1,3 milliard pour les villas.

Tableau 4.4. Dépenses de réalisation des nouvelles constructions par type de travaux selon la catégorie de constructions

Catégorie de constructions	Type de travaux						
	Maçonnerie	Menuiserie	Mosaïque, marbre, zellige	Electricité et plomberie	Plâtre et peinture	Autre	Ensemble
	Dépenses (millions de dirhams)						
Immeuble	2 140	381	369	330	311	148	3 679
Villa	1 261	261	274	224	200	107	2 327
Type marocain	6 823	868	1 121	781	833	252	10 678
Ind. ou comm.	347	40	44	40	29	33	533
Amin. santé ou enseignement	173	53	34	62	23	36	381
Autre	136	21	22	38	24	18	259
Total	10 880	1 624	1 864	1 475	1 420	594	17 857
	Pourcentage						
Immeuble	58,2	10,3	10,0	9,0	8,5	4,0	100,0
Villa	54,2	11,2	11,8	9,6	8,6	4,6	100,0
Type marocain	63,9	8,1	10,5	7,3	7,8	2,4	100,0
Ind. ou comm.	65,0	7,5	8,3	7,5	5,5	6,2	100,0
Amin. santé ou enseignement	45,3	14,0	9,0	16,2	6,0	9,5	100,0
Autre	52,6	8,0	8,5	14,7	9,2	7,0	100,0
Toutes catégories	60,9	9,1	10,4	8,3	8,0	3,3	100,0

Chapitre 5 : Financement des travaux de construction

1. Modes de financement

L'examen de la répartition des dépenses de réalisation selon le mode de financement fait ressortir qu'avec un apport global de près de 15,5 milliards de dirhams, le recours aux fonds propres est prédominant. Ils ont, en effet, contribué à hauteur de 68% au financement des constructions autorisées en 2006. La deuxième position revient aux emprunts dont la contribution s'élève à un peu plus de 6 milliards de dirhams, assurant ainsi un financement de l'ordre de 27%. Ces deux modes ont assuré, à eux seuls, le financement de la quasi-totalité des constructions autorisées en 2006 (95%). Les dons et les autres modes ne contribuent qu'avec de faibles proportions puisqu'ils n'assurent que 5,2% des dépenses totales.

1.1. Mode de financement des particuliers et des promoteurs

Comme il a été déjà précisé dans le chapitre précédent, presque 86% des dépenses ont été effectuées par les particuliers avec plus de 19,4 milliards de dirhams. Les promoteurs, quant à eux, ont engagé des dépenses dont le total se situe à un peu plus de 3,1 milliards de dirhams qui constituent moins de 14% de l'ensemble des dépenses.

Les particuliers puisent surtout dans leurs fonds propres avec un montant de 14,4 milliards de dirhams, soit une proportion de plus de 74%. Le reste des dépenses est recherché ailleurs notamment chez les banques ou les sociétés de financement. La part attribuée à ce mode de financement atteint presque 20% du total des dépenses de réalisation.

Les promoteurs, par contre, ont plus recours à l'emprunt comme mode de financement. Près de 69% de leurs dépenses de réalisation sont couverts par ce dernier. Quant à leur apport personnel, il se situe à 31,3% de leurs dépenses de réalisation en matière de construction.

Tableau 5.1. : Répartition des dépenses de réalisation par mode de financement et catégorie de demandeurs

Mode de financement	Catégorie de demandeurs			
	Particulier	promoteurs	Autre	Total
	Dépenses (en millions de dirhams)			
Fonds propres	14 422	989	56	15 467
Emprunts	3 856	2 167	0	6 023
Dons	221	0	1	222
Autres	940	0	3	943
Total	19 439	3 157	60	22 655
	Pourcentage			
Fonds propres	74,2	31,3	93,6	68,3
Emprunts	19,8	68,7	0,0	26,6
Dons	1,1	0,0	1,9	1,0
Autres	4,8	0,0	4,5	4,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Les autres catégories de demandeurs, recourent presque exclusivement aux fonds propres pour le financement de leurs projets immobiliers (94%).

1.2. Financement par type de travaux

L'examen du mode de financement adopté pour la réalisation des différents types de travaux relatifs à la construction permet de relever que lorsqu'il s'agit de bâtir une construction nouvelle ou de réaliser une surélévation, les demandeurs, toutes catégories confondues, puisent principalement dans leurs fonds propres et dans une moindre mesure, ils recourent à des emprunts. C'est ainsi que les fonds propres contribuent à hauteur de 74% et 82% respectivement au financement des constructions nouvelles et des surélévations. Ceci n'est pas toutefois le cas pour les autres travaux notamment ceux de transformation ou d'extension puisque la prédominance revient largement aux emprunts qui assurent un financement à hauteur de 85%.

Tableau 5.2. : Répartition des dépenses selon le mode de financement et la nature des travaux

Mode de financement	Nature des travaux				Dépenses en millions de DH
	Constr.nouvelle	Surélevat.	Autre	Total	
Pourcentage colonne					
Fonds propres	74,1	82,2	14,7	68,3	15 468
Emprunts	19,9	14,2	85,1	26,6	6 023
Dons	1,1	0,9	0,1	1,0	222
Autres	4,9	2,7	0,2	4,2	942
Total	100,0	100,0	100,1	100,0	22 655
Total dépenses	17 858	2 269	2 528	22 655	
Pourcentage ligne					
Fonds propres	85,5	12,1	2,4	100,0	15 468
Emprunts	59,0	5,3	35,7	100,0	6 023
Dons	89,8	9,6	0,6	100,0	222
Autres	93,0	6,4	0,6	100,0	942
Total	78,8	10,0	11,2	100,0	22 655

2. Caractéristiques des emprunts

2.1. Sources de crédit

Environ 40% des constructions autorisées en 2006, ont bénéficié d'emprunts qui sont accordés dans leur très grande majorité (81%) par des banques ou des organismes financiers. Les prêts contractés auprès des particuliers viennent loin derrière avec 16% de l'ensemble des emprunts accordés. La contribution des autres sources reste négligeable et représentait 3% du financement alloué aux constructions ayant bénéficié d'un emprunt.

2.2. Source de crédits selon la catégorie de demandeurs

Selon la catégorie de demandeurs, on constate que les particuliers ayant contracté des emprunts pour financer leurs projets immobiliers, se sont adressés pour la majeure partie (95%) aux organismes financiers (70%) ou aux particuliers (25%). Les promoteurs privés, ont eu recours presque exclusivement aux banques. Ces dernières leur ont octroyé, en effet, plus de 99% des crédits contractés.

Tableau 5.3. : Répartition des crédits par source d'emprunt

Sources d'emprunt	Catégorie de demandeurs			
	Particuliers	Promoteurs	Total emprunts	
			Montant (millions DH)	%
Banques	70,2	99,6	4865	80,8
Employeurs	1,9	0,0	73	1,2
Particuliers ¹²	24,8	0,4	966	16,0
Autres	3,1	0,0	119	2,0
Total %	100,0	100,0	6023	100,0
Total emprunt (millions DH)	3 856	2 167	6 023	

¹² Il s'agit des particuliers autres que les particuliers des catégories de demandeurs.

Tableaux Statistiques

1. Caractéristiques des constructions réalisées

Tableau 1.1 : Mode d'acquisition du terrain selon la catégorie de constructions (constructions nouvelles)

Catégorie de constructions	Mode d'acquisition du terrain							Total
	Auprès de l'Etat	Auprès des promoteurs privés	Auprès d'un organisme public	Auprès d'une association ou d'une coopérative	Auprès d'un particulier	Autre	ND	
Immeuble	151	420	431		2 093	83	20	3 197
Villa	214	476	369	85	1 213	59		2 416
Type marocain	4 858	2 876	2 773	606	17 176	1 272		29 562
Etablissement industriel ou commercial	268	187	123	7	913	63	2	1 563
Etablissement de santé					2			2
Etablissement d'enseignement	5	6	19	5	26	7		68
Autre établissement administratif			5			11		16
Autres	27	29	107	10	280	50		503
Total	5 524	3 995	3 827	712	21 705	1 543	22	37 328

Tableau 1.2 : Mode d'acquisition du terrain selon la catégorie de demandeurs (constructions nouvelles)

Catégorie de demandeurs	Mode d'acquisition du terrain							Total
	Auprès de l'Etat	Auprès des promoteurs privés	Auprès d'un organisme public	Auprès d'une association ou d'une coopérative	Auprès d'un particulier	Autre	ND	
Particulier national	5 489	3 870	3 652	712	21 505	1 529	22	36 779
Particulier étranger	2		11		18			31
Organisme public spécialisé		42						42
Administration publique			149			5		154
Société ou entreprise privée	32	74	11		174	9		299
Coopérative ou association d'habitat		9	4					13
Autres					8			8
Total	5 524	3 995	3 827	712	21 705	1 543	22	37 328

Tableau 1.3 : Superficie du terrain selon la catégorie de constructions (constructions nouvelles)

Catégorie de constructions	Superficie en m ²							Total
	0 à 100	100 à 200	200 à 300	300 à 400	400 à 500	500 et plus	ND	
Immeuble	969	1 552	307	113	87	128	41	3 197
Villa	41	490	962	537	154	221	12	2 416
Type marocain	14 408	14 170	569	89	15	84	227	29 562
Etablissement industriel ou commercial	714	599	63	29	21	121	15	1 563
Etablissement de santé			2					2
Etablissement d'enseignement		28	4	7	2	27		68
Autre établissement administratif						11	5	16
Autres	154	224	40	39		45		503
Total	16 286	17 064	1 947	815	278	637	301	37 328

Tableau 1.4 : Superficie du terrain selon la catégorie de demandeurs (constructions nouvelles)

Catégorie de demandeurs	Superficie en m ²							Total
	0 à 100	100 à 200	200 à 300	300 à 400	400 à 500	500 et plus	ND	
Particulier national	16 107	16 891	1 902	813	272	498	295	36 779
Particulier étranger	8	11	10			2		31
Organisme public spécialisé	5	36						42
Administration publique	144					5	5	154
Société ou entreprise privée	22	119	35		6	118		299
Coopérative ou association d'habitat						13		13
Autres		7		2				8
Total	16 286	17 064	1 947	815	278	637	301	37 328

Tableau 1.5 : Catégorie de constructions selon la nature des travaux

Nature des travaux	Catégorie de constructions							Total	
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif		Autres
Construction nouvelle	3 197	2 416	29 562	1 563	2	68	16	503	37 328
Surélévation	744	98	8 876	13		2	5	34	9 772
Agrandissement	23	5	289	35	6	8	26	6	397
Transformation	28	54	404	168	7	7		75	743
Autres	16		207	20				35	277
Total	4 009	2 572	39 338	1 798	14	85	47	653	48 517

Tableau 1.6 : Répartition des constructions selon la nature des travaux et la catégorie de demandeurs

Catégorie de demandeurs	Nature des travaux					Total
	Construction nouvelle	Surélévation	Agrandissement	Transformation	Autres	
Particulier national	36 779	9 676	336	709	262	47 763
Particulier étranger	31			20	2	54
Organisme public spécialisé	42					42
Administration publique	154	12	7			173
Société ou entreprise privée	299	84	48	14	13	458
Coopérative ou association d'habitat	13					13
Autres	8		6			14
Total	37 328	9 772	397	743	277	48 517

Tableau 1.7 : Répartition des constructions selon la catégorie et la classe des surfaces bâties

Classe de surface bâtie en m ²	Catégorie de constructions								Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
0 à 100	1 811	379	25 256	903	7	2	24	288	28 670
100 à 200	1 563	1 909	13 171	584		35	5	243	17 510
200 à 300	292	215	353	88	8	11	5	50	1 022
300 à 400	104	52	34	29		14		41	275
400 à 500	63	5	9	27		4			109
500 et plus	126	5	30	94		18	13	31	318
ND	49	6	484	74					612
Total	4 009	2 572	39 338	1 798	14	85	47	653	48 517

2. Caractéristiques des réalisations

Tableau 2.1 : Répartition des constructions réalisées selon la durée de réalisation et la catégorie de constructions

Catégorie de constructions	Durée de réalisation (en mois)						Total
	moins 12	12 à 24	24 à 36	36 à 48	48 et plus	ND	
Immeuble	697	1 107	555	457	972	221	4 009
Villa	485	737	505	308	466	71	2 572
Type marocain	10 934	7 661	4 225	3 134	10 814	2 570	39 338
Etablissement industriel ou commercial	884	359	136	63	296	60	1 798
Etablissement de santé	12					2	14
Etablissement d'enseignement	50	24	6		5		85
Autre établissement administratif	37	5	6				47
Autres	384	144	8	15	58	43	653
Total	13 483	10 037	5 441	3 977	12 611	2 968	48 517

Tableau 2.2 : Répartition des constructions réalisées selon la durée de réalisation et la classe de surfaces bâties

Classe de surface bâtie (en m ²)	Durée de réalisation en mois						Total
	moins 12	12 à 24	24 à 36	36 à 48	48 et plus	ND	
Moins de 100	8 046	5 232	2 971	2 363	8 011	2 048	28 670
100 à 200	4 864	4 134	2 108	1 445	4 197	762	17 510
200 à 300	183	316	186	94	188	55	1 022
300 à 400	65	45	70	9	53	32	275
400 à 500	19	42	21	17	11		109
500 et plus	82	119	72	25	16	4	318
ND	223	149	13	23	136	67	612
Total	13 483	10 037	5 441	3 977	12 611	2 968	48 517

Tableau 2.3 : Répartition du nombre de logements selon la catégorie de constructions et la nature de travaux

Nature des travaux	Catégorie de constructions								Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
Construction nouvelle	14 936	4 015	53 805	274	9	55	10	504	73 609
Surélévation	2 121	107	10 264	12	.	2	3	23	12 532
Agrandissement	42	5	327	0	0	3	0	11	387
Transformation	29	56	581	2	0	0	.	16	684
Autres	489	.	323	0	.	.	.	0	812
Total	17 618	4 183	65 300	289	9	60	13	555	88 025

Tableau 2.4 : Répartition des constructions réalisées selon le nombre de niveaux et la catégorie de constructions

Catégorie de constructions	Nombre de niveaux											Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ND	
Immeuble	573	306	2 013	726	226	86	24	9	17	13	17	4 009
Villa	373	1 768	432									2 572
Type marocain	15 424	14 342	9 047	460	31						34	39 338
Etablissement industriel ou commercial	1 442	265	65	26								1 798
Etablissement de santé	12		2									14
Etablissement d'enseignement	16	35	34									85
Autre établissement administratif	27	10	5	5								47
Autres	520	73	5	5	41						9	653
Total	18 386	16 798	11 605	1 222	297	86	24	9	17	13	61	48 517

Tableau 2.5 : Répartition des logements selon l'usage et la catégorie de constructions

Usage des logements	Catégorie de constructions								Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
Habitat du propriétaire	6 745	3 943	56 984	89	0	26	3	80	67 869
Location	1 148	45	2 622	87	0	0	0	416	4 317
Vente	9 463	104	3 321	0	9	0	0	4	12 902
Autres	262	90	2 373	113	0	34	10	55	2 937
Total	17 618	4 182	65 300	289	9	60	13	555	88 025

Tableau 2.6 : Nombre de constructions comportant des locaux à usage professionnel selon la catégorie de constructions

Catégorie de constructions	Effectif
Immeuble	1 646
Villa	192
Type marocain	11 849
Etablissement industriel ou commercial	1 752
Etablissement de santé	14
Etablissement d'enseignement	59
Autre établissement administratif	44
Autres	560
Total	16 118

3. Dépenses de réalisation

Tableau 3.1 : Répartition de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de demandeurs et la nature des travaux

Natures des travaux	Catégorie de demandeurs	Valeur totale de réalisation de la construction (en DH)
Construction nouvelle	Particuliers	17 260 288 007
	Promoteurs	565 466 692
	Administration publique	28 312 914
	Autres	3 468 199
Surélévation	Particuliers	1 862 221 463
	Promoteurs	392 652 753
	Administration publique	14 520 778
Agrandissement	Particuliers	74 390 527
	Promoteurs	2 147 819 151
	Administration publique	10 432 276
	Autres	3 263 789
Transformation	Particuliers	192 956 304
	Promoteurs	2 298 850
Autres	Particuliers	48 698 702
	Promoteurs	48 498 015
Total		22 655 288 421

Tableau 3.2 : Répartition de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions et la nature des travaux

Nature des travaux	Catégorie de constructions	Valeur totale de réalisation de la construction (en DH)
Construction nouvelle	Immeuble	3 678 497 873
	Villa	2 326 494 278
	Type marocain	10 679 304 373
	Etablissement industriel ou commercial	532 924 868
	Bâtiment administratif	381 410 932
	Autres	258 903 489
Surélévation	Immeuble	646 877 185
	Villa	37 311 440
	Type marocain	1 560 918 091
	Etablissement industriel ou commercial	4 603 770
	Bâtiment administratif	17 030 886
	Autres	2 653 623
Agrandissement	Immeuble	3 782 693
	Villa	453 246
	Type marocain	39 661 896
	Etablissement industriel ou commercial	112 327 986
	Bâtiment administratif	2 076 323 063
	Autres	3 356 859
Transformation	Immeuble	8 245 811
	Villa	27 853 007
	Type marocain	99 878 968
	Etablissement industriel ou commercial	20 980 626
	Bâtiment administratif	595 400
	Autres	37 701 342
Autres	Immeuble	48 766 272
	Type marocain	45 342 813
	Etablissement industriel ou commercial	2 011 364
	Autres	1 076 269
Total		22 655 288 421

**Tableau 3.3 : Echancier financier de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions
(Constructions nouvelles)**

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	1 354 064 921	1 208 718 227	582 066 885	283 427 791	250 220 048
Villa	943 275 058	771 651 237	385 952 343	120 308 849	105 306 790
Type marocain	4 538 485 850	3 283 838 543	1 158 337 721	459 674 218	1 242 046 285
Etablissement industriel ou commercial	253 768 369	172 340 181	52 474 783	16 486 984	37 854 550
Bâtiment administratif	151 991 106	135 990 084	59 036 685	34 359 525	33 532
Autres	133 852 388	62 841 914	52 467 660	1 065 779	8 675 747
Total	7 375 437 691	5 635 380 186	2 290 336 079	915 323 147	1 644 136 953

**Tableau 3.4 : Echancier de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions
(Travaux de Surélévation)**

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	349 984 975	187 901 598	71 452 100	19 386 343	18 152 168
Villa	13 439 380	16 522 662	3 740 518	2 126 010	1 482 871
Type marocain	869 266 736	402 998 941	93 319 366	50 824 852	144 508 196
Etablissement industriel ou commercial	1 804 518	1 555 140	1 244 112	0	0
Bâtiment administratif	12 486 892	4 543 995	0	0	0
Autres	55 948	2 597 675	0	0	0
Total	1 247 038 449	616 120 010	169 756 096	72 337 205	164 143 235

Tableau 3.5 : Echancier de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions (Agrandissement)

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	851 146	883 346	439 719	439 719	1 168 763
Villa	453 246	0	0	0	0
Type marocain	21 147 613	8 067 982	1 596 275	2 266 261	6 583 766
Etablissement industriel ou commercial	97 980 656	14 347 330	0	0	0
Bâtiment administratif	2 070 701 731	4 729 154	892 178	0	0
Autres	1 678 429	1 678 429	0	0	0
Total	2 192 812 822	29 706 241	2 928 171	2 705 979	7 752 529

Tableau 3.6 : Echancier de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions (Transformation)

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	3 012 208	3 230 577	1 387 639	0	615 388
Villa	13 170 432	10 221 471	0	4 142 454	318 650
Type marocain	50 479 161	30 849 585	6 842 566	1 361 559	10 346 098
Etablissement industriel ou commercial	15 734 762	5 183 381	62 482	0	0
Bâtiment administratif	463 089	132 311	0	0	0
Autres	14 665 036	18 476 605	4 470 942	0	88 759
Total	97 524 688	68 093 930	12 763 630	5 504 012	11 368 894

**Tableau 3.7 : Echancier de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions
(Autres travaux)**

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	48 542 725	67 064	22 355	0	134 128
Villa	.	.	.	.	.
Type marocain	21 318 955	14 287 722	5 377 644	3 224 833	1 133 659
Etablissement industriel ou commercial	1 288 049	586 472	136 843	0	0
Bâtiment administratif	.	.	.	.	.
Autres	1 048 295	27 974	0	0	0
Total	72 198 024	14 969 232	5 536 842	3 224 833	1 267 787

**Tableau 3.8 : Echancier de la valeur de réalisation (en DH) selon la catégorie de constructions
(Toutes natures de travaux)**

Catégorie de constructions	2006	2007	2008	2009	au delà de 2009
Immeuble	1 756 455 975	1 400 800 812	655 368 698	303 253 854	270 290 495
Villa	970 338 116	798 395 370	389 692 861	126 577 313	107 108 311
Type marocain	5 500 698 314	3 740 042 772	1 265 473 572	517 351 722	1 404 618 004
Etablissement industriel ou commercial	370 576 354	194 012 504	53 918 221	16 486 984	37 854 550
Bâtiment administratif	2 235 642 818	145 395 543	59 928 863	34 359 525	33 532
Autres	151 300 096	85 622 598	56 938 602	1 065 779	8 764 505
Total	10 985 011 673	6 364 269 599	2 481 320 818	999 095 177	1 828 669 398

Tableau 3.9 : Valeur de réalisation (en DH) selon la surface de plancher et la catégorie de constructions

Classe de Surfaces de plancher (en m ²)	Catégorie de constructions								Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
0 à 100	38 705 006	13 966 320	1 328 275 117	70 904 162	0	0	0	23 057 506	1 474 908 112
100 à 200	116 852 178	129 998 275	3 687 453 140	123 419 844	198 467	1 950 313	0	51 175 761	4 111 047 978
200 à 400	729 748 057	1 345 406 606	5 974 717 996	100 779 311	3 263 789	8 933 328	689 750	30 237 467	8 193 776 302
400 à 700	800 557 405	800 299 621	1 215 710 362	62 346 901	1 453 056	13 784 221	16 986 607	71 073 380	2 982 211 553
700 à 1000	654 827 259	86 474 869	103 203 445	9 173 183	0	30 642 106	0	40 352 593	924 673 455
1000 et plus	2 045 429 612	15 966 280	83 077 775	296 532 097	0	107 910 779	2 289 547 865	87 140 845	4 925 605 253
ND	50 317	0	32 668 306	9 693 117	0	0	0	654 029	43 065 769
Total	4 386 169 833	2 392 111 971	12 425 106 141	672 848 614	4 915 312	163 220 748	2 307 224 221	303 691 581	22 655 288 421

Tableau 3.10 : Valeur de réalisation (en DH) selon la surface de plancher et la catégorie de demandeurs

Classe de Surfaces de plancher (en m ²)	Catégorie de demandeurs							Total
	Particulier national	Particulier étranger	Organisme public spécialisé	Administration publique	Société ou entreprise privée	Coopérative ou association d'habitat	Autres	
0 à 100	1 466 829 831	.	540 270	2 450 835	5 087 176	.	.	1 474 908 112
100 à 200	4 091 417 502	6 212 888	.	.	13 417 588	.	.	4 111 047 978
200 à 400	8 114 835 461	13 546 948	28 969 481	689 750	32 470 873	.	3 263 789	8 193 776 302
400 à 700	2 804 038 079	1 117 736	.	19 250 144	154 337 396	.	3 468 199	2 982 211 553
700 à 1000	919 283 248	.	.	3 116 862	2 273 344	.	.	924 673 455
1000 et plus	1 968 170 276	10 037 265	.	27 758 378	2 833 769 678	85 869 655	.	4 925 605 253
ND	43 015 452	50 317	.	.	.	.	.	43 065 769
Total	19 407 589 850	30 965 153	29 509 751	53 265 969	3 041 356 055	85 869 655	6 731 988	22 655 288 421

Tableau 3.11 : Valeur de réalisation (en DH) selon la surface de plancher et la nature des travaux

Classe de Surfaces de plancher (en m ²)	Nature des travaux					Total
	Construction nouvelle	Surélévation	Agrandissement	Transformation	Autres	
0 à 100	826 200 104	595 175 801	16 860 450	30 009 373	6 662 383	1 474 908 112
100 à 200	3 282 629 115	731 761 585	25 251 125	57 587 967	13 818 185	4 111 047 978
200 à 400	7 774 466 769	323 399 346	9 338 232	66 345 028	20 226 927	8 193 776 302
400 à 700	2 869 137 052	89 522 686	7 937 470	9 990 928	5 623 417	2 982 211 553
700 à 1000	860 298 928	42 810 615	3 116 862	18 447 050	.	924 673 455
1000 et plus	2 224 026 599	469 641 770	2 173 401 604	10 037 265	48 498 015	4 925 605 253
ND	20 777 245	17 083 192	.	2 837 542	2 367 790	43 065 769
Total	17 857 535 812	2 269 394 995	2 235 905 743	195 255 154	97 196 717	22 655 288 421

Tableau 3.12 : Valeur de réalisation en DH selon la surface de plancher et la durée de réalisation

Classe de Surfaces de plancher (en m ²)	Durée de réalisation (en mois)						Total
	moins 12	12 à 24	24 à 36	36 à 48	48 et plus	ND	
0 à 100	457 576 935	206 382 002	89 346 611	86 877 383	442 410 748	192 314 433	1 474 908 112
100 à 200	1 072 281 578	830 700 176	397 094 134	317 762 674	1 263 187 119	230 022 297	4 111 047 978
200 à 400	1 524 334 146	2 245 230 360	1 281 245 192	890 571 322	1 859 431 574	392 963 709	8 193 776 302
400 à 700	328 545 527	972 259 230	633 829 678	323 422 965	635 158 626	88 995 527	2 982 211 553
700 à 1000	174 239 342	276 860 696	212 601 554	136 764 160	75 178 334	49 029 369	924 673 455
1000 et plus	2 356 940 804	1 056 009 313	987 680 381	255 949 506	231 069 712	37 955 536	4 925 605 253
ND	16 200 250	6 921 992	4 346 353	397 914	12 311 815	2 887 444	43 065 769
Total	5 930 118 581	5 594 363 769	3 606 143 902	2 011 745 924	4 518 747 929	994 168 315	22 655 288 421

Tableau 3.13 : Répartition de la valeur de réalisation (en DH) selon la surface de plancher et la date de début de réalisation

Surface de plancher (en m ²)	Année de début de réalisation						Total
	2006	2007	2008	2009	2010	ND	
0 à 100	1 300 307 180	141 612 767	15 296 875	11 331 623	5 179 101	1 180 566	1 474 908 112
100 à 200	3 655 103 173	383 590 614	39 119 838	26 835 270	1 027 443	5 371 640	4 111 047 978
200 à 400	7 193 131 463	899 019 094	78 929 226	14 652 507	0	8 044 012	8 193 776 302
400 à 700	2 534 232 111	405 173 711	29 202 978	2 459 018	7 816 984	3 326 750	2 982 211 553
700 à 1000	813 439 424	87 788 643	17 459 892	5 985 496	0	0	924 673 455
1000 et plus	4 211 835 217	388 331 515	306 487 307	0	0	18 951 214	4 925 605 253
ND	36 140 889	4 742 043	0	0	0	2 182 837	43 065 769
Total	19 744 189 458	2 310 258 386	486 496 117	61 263 914	14 023 528	39 057 018	22 655 288 421

Tableau 3.14: Répartition de la valeur de réalisation par type de travaux et la catégorie de constructions (en milliers DH)

Type de travaux	Catégorie de constructions								Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
Maçonnerie	2 627 923	1 294 005	7 895 336	438 763	3 780	91 559	1 103 581	168 563	13 623 511
Menuiserie	444 048	268 779	1 023 029	43 929	416	17 894	249 144	22 974	2 070 214
Plomberie et sanitaire	204 061	134 648	499 204	22 434	68	7 391	141 542	22 534	1 031 882
Electricité	164 695	97 019	415 381	23 083	45	6 589	117 925	18 133	842 870
Mosaïque	407 012	280 853	1 323 690	47 974	162	24 371	436 862	24 513	2 545 437
Plâtre	153 363	90 698	403 545	7 446	0	1 660	936	10 313	667 961
Peinture	200 484	116 668	580 174	24 781	162	11 379	221 705	16 277	1 171 629
Autres	184 707	109 433	284 443	64 484	282	2 378	35 526	20 388	701 641
Total	4 386 294	2 392 103	12 424 801	672 894	4 915	163 221	2 307 222	303 695	22 655 145

Tableau 3.15: Répartition de la valeur de réalisation par type de travaux et la catégorie de demandeurs (en milliers DH)

Type de travaux	Catégorie de demandeurs							Total
	Particulier national	Particulier étranger	Organisme public spécialisé	Administration publique	Société ou entreprise privée	Coopérative ou association d'habitat	Autres	
Maçonnerie	11 853 309	14 259	27 483	27 797	1 643 689	51 555	5 420	13 623 511
Menuiserie	1 759 445	3 138	724	6 129	293 851	6 538	388	2 070 214
Plomberie et sanitaire	886 605	2 395	597	3 133	135 415	3 631	106	1 031 882
Electricité	687 311	2 306	597	1 683	146 543	4 355	74	842 870
Mosaïqué	2 032 969	4 935	27	9 553	485 427	12 258	269	2 545 437
Plâtre	645 117	1 271	0	956	19 674	905	38	667 961
Peinture	911 824	1 403	27	1 500	250 133	6 629	115	1 171 629
Autres	630 875	1 258	54	2 514	66 619	0	322	701 641
Total	19 407 455	30 965	29 510	53 264	3 041 350	85 870	6 732	22 655 145

Tableau 3.16: Répartition de la valeur de réalisation par type et par nature de travaux (en milliers DH)

Type de travaux	Nature de travaux					Total
	Construction nouvelle	Surélévation	Agrandissement	Transformation	Autres	
Maçonnerie	10 879 791	1 429 089	1 127 608	116 919	70 103	13 623 511
Menuiserie	1 623 256	206 772	215 818	16 849	7 519	2 070 214
Plomberie et sanitaire	831 122	82 093	107 048	9 267	2 352	1 031 882
Electricité	643 626	78 056	109 932	7 406	3 849	842 870
Mosaïque	1 863 839	224 531	428 950	21 775	6 343	2 545 437
Plâtre	588 980	69 217	1 480	6 319	1 965	667 961
Peinture	831 827	112 805	214 128	8 863	4 006	1 171 629
Autres	594 859	66 894	30 951	7 879	1 059	701 641
Total	17 857 300	2 269 457	2 235 915	195 276	97 196	22 655 145

4. Financement des travaux de construction

Tableau 4.1: Répartition de la dépense de réalisation selon la catégorie de demandeurs et le mode de financement (en DH)

Catégorie de demandeurs	Mode de financement : Fonds propres	Mode de financement : Emprunts	Mode de financement : Dons	Mode de financement : Autres	Total financement
Particulier national	14 400 439 671	3 850 941 383	220 701 048	935 507 748	19 407 589 850
Particulier étranger	21 927 009	4 978 031	0	4 060 113	30 965 153
Organisme public spécialisé	29 509 751	0	0	0	29 509 751
Administration publique	50 548 817	0	0	2 717 152	53 265 969
Société ou entreprise privée	877 678 233	2 163 677 821	0	0	3 041 356 055
Coopérative ou association d'habitat	82 250 675	3 618 981	0	0	85 869 655
Autres	5 608 956	0	1 123 032	0	6 731 988
total	15 467 963 112	6 023 216 216	221 824 080	942 285 013	22 655 288 421

Tableau 4.2: Répartition de la dépense de réalisation selon la catégorie de constructions et le mode de financement (en DH)

Catégorie de constructions	Mode de financement : Fonds propres	Mode de financement : Emprunts	Mode de financement : Dons	Mode de financement : Autres	Total financement
Immeuble	3 369 264 609	876 624 894	28 429 302	111 851 029	4 386 169 833
Villa	1 669 770 025	667 688 040	24 927 524	29 726 382	2 392 111 971
Type marocain	9 449 808 981	2 242 517 216	165 440 970	567 338 974	12 425 106 141
Etablissement industriel ou commercial	594 190 099	75 920 118	394 949	2 343 448	672 848 614
Etablissement de santé	4 915 312	0	0	0	4 915 312
Etablissement d'enseignement	114 167 670	21 983 103	0	27 069 976	163 220 748
Autre établissement administratif	44 744 985	2 061 735 173	0	200 744 063	2 307 224 221
Autres	221 101 432	76 747 673	2 631 335	3 211 141	303 691 581
Total	15 467 963 112	6 023 216 216	221 824 080	942 285 013	22 655 288 421

Tableau 4.3: Répartition de la dépense de réalisation selon la nature de travaux et le mode de financement (en DH)

Nature de travaux	Mode de financement : Fonds propres	Mode de financement : Emprunts	Mode de financement : Dons	Mode de financement : Autres	Total financement
Construction nouvelle	13 230 993 624	3 550 807 876	199 225 175	876 509 137	17 857 535 812
Surélévation	1 866 355 898	321 554 735	21 273 823	60 210 538	2 269 394 995
Agrandissement	158 700 156	2 073 927 517	375 424	2 902 646	2 235 905 743
Transformation	169 760 619	22 139 163	692 681	2 662 691	195 255 154
Autres	42 152 815	54 786 925	256 977	0	97 196 717
Total	15 467 963 112	6 023 216 216	221 824 080	942 285 013	22 655 288 421

Tableau 4.4: Répartition de la dépense de réalisation selon la durée de réalisation et le mode de financement (en DH)

Durée de réalisation (en mois)	Mode de financement : Fonds propres	Mode de financement : Emprunts	Mode de financement : Dons	Mode de financement : Autres	Total financement
moins 12	2 938 051 375	2 926 721 545	42 989 234	15 202 919	5 922 965 074
12 à 24	4 291 679 278	1 235 191 238	37 670 284	36 976 476	5 601 517 277
24 à 36	2 805 365 030	526 562 762	32 000 399	242 215 712	3 606 143 902
36 à 48	1 547 266 055	362 165 228	27 089 009	75 225 633	2 011 745 924
48 et plus	3 209 928 696	828 976 348	74 711 588	405 131 296	4 518 747 929
ND	675 672 680	143 599 094	7 363 565	167 532 976	994 168 315
Total	15 467 963 112	6 023 216 216	221 824 080	942 285 013	22 655 288 421

Tableau 4.5: Répartition des sommes empruntées selon la catégorie de demandeurs et la source de financement (en DH)

Source de financement	Catégorie de demandeurs				Total
	Particulier national	Particulier étranger	Société ou entreprise privée	Coopérative ou association d'habitat	
Banque	2 702 555 437	4 307 390	2 154 567 304	3 618 981	4 865 049 111
Employeurs	73 184 318	0	0	0	73 184 318
Particuliers	956 514 799	670 641	8 605 330	0	965 790 770
Autres	118 686 829	0	505 188	0	119 192 017
Total	3 850 941 383	4 978 031	2 163 677 821	3 618 981	6 023 216 216

Tableau 4.6: Répartition des sommes empruntées selon la catégorie de constructions et la source de financement (en DH)

Source de financement	Catégorie de constructions							Total
	Immeuble	Villa	Type marocain	Etablissement industriel ou commercial	Etablissement d'enseignement	Autre établissement administratif	Autres	
Banque	667 311 804	530 964 436	1 462 760 086	54 171 995	18 005 760	2 061 735 173	70 099 857	4 865 049 111
Employeurs	4 447 392	11 931 612	54 576 910	2 228 403	0	0	0	73 184 318
Particuliers	185 032 289	115 419 941	636 309 136	18 909 433	3 472 155	0	6 647 816	965 790 770
Autres	19 833 409	9 372 051	88 871 083	610 287	505 188	0	0	119 192 017
Total	876 624 894	667 688 040	2 242 517 216	75 920 118	21 983 103	2 061 735 173	76 747 673	6 023 216 216

Tableau 4.7: Répartition des sommes empruntées selon la nature de travaux et la source de financement (en DH)

Source de financement	Nature de travaux					Autres
	Construction nouvelle	surélévation	Agrandissement	Transformation	Autres	
Banque	2 505 418 262	229 695 299	2 068 614 160	12 272 501	49 048 889	4 865 049 111
Employeurs	67 580 980	5 490 027	0	113 311	0	73 184 318
Particuliers	867 855 762	78 465 110	4 553 554	9 178 307	5 738 037	965 790 770
Autres	109 952 871	7 904 299	759 802	575 044	0	119 192 017
Total	3 550 807 876	321 554 735	2 073 927 517	22 139 163	54 786 925	6 023 216 216

Annexe : Aspects méthodologiques de l'enquête

1. ASPECTS METHODOLOGIQUES DE L'ENQUETE SUR LA REALISATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, ERCA 2009-2010

Depuis plusieurs années, les services du Haut-Commissariat au Plan (HCP) utilisent les demandes d'autorisations de construction déposées auprès des services d'urbanisme des communes urbaines pour produire plusieurs indicateurs relatifs au secteur de la construction. Ces indicateurs, quoique pertinents pour l'analyse de l'évolution du secteur, revêtent un caractère prévisionnel et ne peuvent pas renseigner sur les réalisations physiques et financières dans le secteur. En plus, ces indicateurs prévisionnels ne peuvent pas fournir des informations sur l'échéancier des réalisations surtout si l'on sait que certains demandeurs d'autorisations ne commencent à réaliser leurs projets immobiliers que plusieurs mois après l'obtention de l'autorisation auprès des services d'urbanisme de la commune urbaine.

Pour répondre aux besoins des utilisateurs dans ce domaine, le HCP a réalisé une enquête intitulée « Enquête sur la Réalisation des Constructions Autorisées » (ERCA).

1.1. Objectifs de l'enquête

Les principaux objectifs assignés à cette enquête sont :

- vérifier sur le terrain la validité des indicateurs produits à partir de la base des autorisations de construire notamment le type de construction, les surfaces de plancher et bâtie, le nombre de pièces, la valeur de la construction, le coût du mètre-carré couvert, etc. ;
- déterminer l'échéancier financier de la réalisation des constructions autorisées en 2006 ;
- collecter des informations supplémentaires telles que le mode de financement de la construction, les sources d'emprunts, etc.;
- déterminer la répartition du coût total par rubrique de travaux réalisés (maçonnerie, menuiserie, sanitaire, etc.).

1. 2. Questionnaire de l'enquête

Pour répondre aux objectifs assignés à l'enquête, le questionnaire conçu est composé de plusieurs questions qui concernent les aspects suivants :

- l'identification de la construction ;
- les caractéristiques de la construction ;
- la réalisation de la construction ;
- le financement de la construction.

1.3. Echantillonnage

- champ de l'enquête

L'ERCA porte sur l'ensemble du milieu urbain du Royaume¹³. Elle a concerné un échantillon d'autorisations de construire délivrées par les services compétents des communes urbaines durant l'année 2006.

- Unité d'observation

L'unité d'observation pour l'enquête est la construction pour laquelle le maître d'œuvre a obtenu l'autorisation durant l'année 2006.

- Plan d'échantillonnage

L'échantillon de l'enquête est tiré à partir de la base de sondage constituée de 51 889 autorisations de construire délivrées durant l'année 2006. Un sondage stratifié a été adopté selon les variables suivantes :

- ✓ la région constituée de 15 modalités suite au regroupement des régions 1 et 2 à savoir Oued Eddahab-Lagouira et Laayoune- Boujdour-Sakia Al Hamra ;
- ✓ la catégorie de demandeurs composée de 3 modalités ;
- ✓ le type de constructions constitué de 6 modalités.

Un échantillon de taille 13 500 autorisations de construire a été retenu (270 domaines x 50 autorisations par domaine). Du fait des problèmes spécifiques à ce type d'enquête, à cause des taux de non réponses élevés, un échantillon de réserve relativement large a été choisi afin de remédier cette situation.

¹³ Non compris l'urbain au sens statistique composé des « autres centres ».

1.4. Formation du personnel de l'enquête

La formation a été dispensée à la Direction de la Statistique aux enquêteurs relevant aussi bien des services centraux que des Directions Régionales. Elle a été surtout axée sur l'assimilation des concepts adoptés.

Les formateurs ont consacré des séances entières pour l'étude de cas en s'inspirant des enseignements tirés de l'enquête pilote.

1.5. Collecte des données sur le terrain

L'enquêteur doit tout d'abord localiser la construction concernée sur le terrain et entamer, par la suite, le remplissage du questionnaire en se basant sur les déclarations du demandeur de l'autorisation de construire qui peut être une personne physique ou morale.

1.6. Durée d'exécution des travaux sur le terrain

Les travaux sur le terrain ont duré plus que prévu. En effet, ils ont débuté le 16 novembre 2009 pour prendre fin le 19 mai 2010. Grâce à l'allongement de la durée de l'enquête, le taux de réalisation a atteint 70%, soit un peu plus de 9 000 unités. Les difficultés rencontrées sont liées principalement à l'impossibilité d'identifier plusieurs constructions sur le terrain, et de joindre les personnes ayant demandé l'autorisation.

1.7. Saisie, apurement et exploitation des données

- Réception et codification des questionnaires de l'enquête

Avant de parvenir à la DS, ces questionnaires ont fait l'objet d'un certain nombre d'opérations facilitant leur exploitation. Ces tâches confiées aux équipes opérant sur le terrain, ont été réalisées au sein des Directions Régionales et ont consisté à :

- ✓ Classer les questionnaires par commune à l'intérieur de la province ;
- ✓ mettre les questionnaires dans une chemise cartonnée en spécifiant le code de la commune, la province, la région, mois et année ;
- ✓ remplir un tableau récapitulatif sur la réalisation de l'enquête.

Une fois réceptionnés, les questionnaires sont comptés et classés par commune et par mois, puis codifiés.

- Saisie, apurement et exploitation des données

Après la phase de contrôle et de codification, les questionnaires sont transmis à la Division de l'Informatique pour saisie. Un programme de saisie et de contrôle a été élaboré à cet effet.

Une application informatique a été développée pour apurer le fichier et corriger les erreurs résiduelles. A travers cette application, chaque questionnaire a été soumis à des tests de validité et de cohérence.

2. CONCEPTS ET DEFINITIONS

2.1. Identification

- **Nom ou raison sociale du demandeur** : il s'agit du nom et prénom du demandeur quand il s'agit d'une personne physique. La raison sociale est précisée dans le cas d'une personne morale.
- **Profession ou activité du demandeur** : il s'agit de la profession principale du demandeur s'il est une personne physique. L'activité principale est précisée dans le cas d'une personne morale.

2.2. Caractéristiques de la construction

- **Catégorie de demandeurs** : On a distingué, pour les besoins de l'enquête, sept catégories de demandeurs :
 - a. Particulier national: Personne physique de nationalité marocaine construisant pour son propre compte.
 - b. Particulier étranger : Toute personne physique de nationalité étrangère ayant demandé une autorisation de construire pour son propre compte.
 - c. Organisme public spécialisé tels que : Al Omrane, la Compagnie Générale Immobilière, l'Agence d'Aménagement de la Vallée de Bouregreg, etc. Ce sont des organismes sous tutelle de l'état et ayant une autonomie de gestion.
 - d. Administration publique: Il s'agit de toute administration publique qui peut être soit une administration centrale, soit un service extérieur de cette administration. Cette catégorie inclut aussi tous les organismes publics et les collectivités locales.
 - e. Société ou entreprise privée : Il s'agit d'unités privées de production de biens ou de services.
 - f. Coopérative ou association d'habitat : Comme leurs noms l'indiquent ces institutions sont assujetties à un cadre réglementaire spécifique qui permet de les identifier comme telles. C'est une association de personnes qui mettent en commun les moyens dont ils

disposent pour la réalisation de constructions pour habitation.

- g. Autres : Ce sont les autres catégories de demandeurs qui ne peuvent être classés dans l'une ou l'autre des catégories citées ci-dessus

- **Catégorie de la construction** : On distingue 8 catégories de constructions:

- a. Immeubles : C'est une construction pour habitation collective (destinée à plusieurs résidents) composée d'au moins 3 logements ou de 3 niveaux (Rez-de-chaussée plus deux niveaux).
- b. Villa pour habitation: C'est une construction pour habitation isolée du point de vue structure du plan composée au plus de deux logements ou de deux niveaux avec éventuellement un jardin.
- c. Type Marocain (TM) : les autres constructions pour habitation qui ne répondent pas aux critères des villas et des immeubles.
- d. Etablissements industriel ou commercial : Ce sont des ateliers ou des magasins destinés au commerce, à l'industrie, à l'artisanat ou à des fonctions similaires.
- e. Etablissements de santé : sont constitués par les hôpitaux, les cliniques ou les constructions similaires à savoir toutes les autres formations sanitaires telles que les dispensaires, les centres de santé, les centres de diagnostic, etc.
- f. Etablissements d'enseignement: comprennent les constructions dédiées à l'enseignement qu'elles soient des écoles, des collèges et des lycées, ou des universités et instituts supérieurs, etc.)
- g. Autres établissements administratifs : Ce sont les constructions dont la structure du plan est destinée à servir comme local à usage administratif.

- h. Autres: englobent les constructions autres que les catégories précédentes telles que les garages, les hangars, les mosquées ou autres lieux de culte, les dépôts, etc.
- **Nature des travaux** : pour les besoins de l'enquête on a distingué cinq types de travaux :
 - a. Construction nouvelle : c'est une construction indépendante du point de vue lotissement et dont les travaux sont réalisés sur un terrain nu et aménagé.
 - b. Surélévation : c'est une addition d'étages (niveaux) sur une construction déjà existante.
 - c. Agrandissement: c'est l'adjonction de nouveaux espaces à une construction déjà existante.
 - d. Transformation : c'est la modification de la structure initiale d'un plan d'une construction (ex: local industriel transformé en logement).
 - e. Autres : il s'agit des autres travaux qui ne peuvent pas être classés dans l'une des catégories ci-dessus qui concernent, généralement, une combinaison de deux ou plusieurs situations précises précédemment.
- **Construction achevée** : Une construction est dite achevée si la quasi-totalité des travaux de finition sont achevés.
- **Surface bâtie** : Elle est définie comme étant égale à la surface couverte du rez-de-chaussée, y compris les dépendances (buanderie, garage, etc.) et les couloirs. Cependant, il faut déduire de la surface bâtie toutes les surfaces du rez-de-chaussée qui ne sont pas couvertes telles les cours, les couloirs sans plafonds et les parties réservées à l'aération.
- **Surface du plancher** : C'est la surface du rez-de-chaussée (surface bâtie) plus celle de tous les étages constituant une même construction et, éventuellement celle du sous-sol (ne pas inclure la surface de la terrasse); La surface de plancher est toujours supérieur ou égale à la surface bâtie.

- **Nombre de niveaux** : Le nombre de niveaux comprend le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.
- **Valeur totale de réalisation de la construction** : c'est la somme des dépenses liées directement à la construction, à l'exclusion du prix du terrain, du coût de démolition, des aménagements éventuels liés au terrain et des frais administratifs.
- **Logement** : on entend par logement une pièce ou un ensemble de pièces et leurs annexes (cuisine, salle de bain, WC, etc.) dans une construction qui est destinée à servir d'habitation. Il doit notamment avoir une entrée indépendante qui donne sur une rue, un escalier, un jardin, un couloir ou un terrain vague.
- **Une pièce d'habitation** : est un espace formé dans un logement par des cloisons allant du plancher au plafond (toit). On considère comme pièce d'habitation les chambres à coucher, salles à manger, salons, pièces de séjour, etc. Ne sont pas considérées comme pièces les couloirs et les dépendances (cuisine, salle de bain, garage, buanderie, etc.).

2.3. Réalisation et financement de la construction

- **Mode d'acquisition du terrain** : désigne comment le demandeur a acquis le terrain sur lequel il a réalisé la construction.
- **Coût total du terrain** : c'est le prix total du terrain (tous frais inclus) à la date d'acquisition dudit terrain. Pour les terrains acquis hors du marché foncier, il faut relever chez l'enquêté une estimation approximative du coût du terrain.
- **Valeur par types de travaux** : il s'agit de répartir la valeur totale selon les différents travaux réalisés ou à réaliser pour la construction. Ces travaux concernent la maçonnerie, la menuiserie (bois ou aluminium), la plomberie et le sanitaire, l'électricité, le mosaïque, la marbrerie et le zellige, la peinture, le plâtre, etc. Ces dépenses incluent aussi les dépenses de la main d'œuvre.
- **Mode de financement** : quatre modes de financement sont distingués :
 - a. **Fonds propres** : c'est le cas où le financement de la construction s'est fait par des moyens personnels.

- b. Emprunt : c'est le financement par recours soit à des institutions financières, soit à des particuliers quelconques, soit à des entreprises pour financer la totalité ou une partie de la construction.
 - c. Dons : c'est le cas où le financement s'est fait totalement ou partiellement par des dons sans contrepartie.
 - d. Autres.
- **Source de financement** : les sources de financement de la construction sont au nombre de quatre :
 - a. Banques : organismes bancaires ayant pour rôle de collecter et de répartir les moyens de financement.
 - b. Employeur : personne physique ou morale qui dispose de fond qu'il peut mettre à la disposition de son personnel en tant que crédits pour la réalisation de leurs projets immobiliers.
 - c. Particuliers : il s'agit essentiellement de personnes physiques ayant prêté des fonds au demandeur (y compris les entrepreneurs individuels).
 - d. Autres à préciser: tout autre cas ne figurant pas dans les situations précédemment explicitées notamment les personnes morales telles que les sociétés privées ou publiques, les administrations,...
- **Permis d'habiter ou certificat de conformité** : une fois la construction achevée, on délivre un permis d'habiter pour les constructions résidentielles ou un certificat de conformité pour les autres constructions à caractère professionnel.

