

المملكة المغربية



المندوبية السامية للتخطيط

ⵜⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵜⴰⵎⴰⵔⵉⵜ ⵜⴰⵏⵔⴰⵢⵜ ⵜⴰⵖⴻⵔⴰⵏⵜ

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN

PARC LOGEMENT URBAIN AU MAROC

SELON LES RÉSULTATS DU RECENSEMENT GÉNÉRAL
DE LA POPULATION ET DEL'HABITAT DE 2024

DECEMBRE 2025

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	03
INTRODUCTION	05
1. ETAT GÉNÉRAL DU PARC LOGEMENT URBAIN	05
1.1. TYPOLOGIE DU PARC LOGEMENT URBAIN	05
1.2. NATURE D'OCCUPATION DU PARC LOGEMENT URBAIN	07
1.3. ÉVOLUTION DU PARC LOGEMENT URBAIN	09
2. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU PARC LOGEMENT URBAIN	11
2.1. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	11
2.2. ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS	12
2.3. ÉQUIPEMENTS DE BASE DANS LES LOGEMENTS	15
3. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE COHABITATION	17
3.1. DENSITÉ ET COHABITATION	17
3.2. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DES LOGEMENTS DE COHABITATION	22
4. APPRÉCIATION DU PARC LOGEMENT URBAIN	23
4.1. PARC LOGEMENT URBAIN SALUBRE	23
4.2. ESTIMATION DU DÉFICIT QUANTITATIF EN LOGEMENTS	26
ANNEXE : CONCEPTS ET DÉFINITIONS	28
LISTE DES TABLEAUX	29
LISTE DES FIGURES	30

Résumé

Dans le cadre de la présentation et de la valorisation des résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2024 (RGPH 2024), le Haut-Commissariat au Plan (HCP) met à disposition cette étude portant sur le parc de logements en milieu urbain. Elle a pour objectif de quantifier le parc logement urbain, d'en déterminer les caractéristiques physiques et d'en évaluer la qualité et la dynamique d'évolution au fil du temps.

Le parc de logements urbains a atteint 8,34 millions d'unités en 2024, soit un rythme moyen annuel de 215 000 logements supplémentaires par an depuis 10 ans. Le nombre total de logements vacants est en augmentation et correspond à 1,1 millions de logements.

En 2024, le parc de logements urbain s'élevait à 8,34 millions d'unités d'habitation contre 6,2 millions en 2014, soit près de 215 000 logements supplémentaires par an. Les logements occupés représentent 71,1% de ce parc contre près de 75% en 2014. La part des logements vacants s'élevait à 13,4% et celle des logements secondaires/saisonniers à 15,5% contre respectivement, 15,9% et 9,3% en 2014. En termes d'effectifs, le nombre des logements occupés en 2024 s'élevait à 5,9 millions, les logements vacants à 1,1 millions et les logements secondaires/saisonniers à 1,3 millions unités.

Modernisation des logements, avec une réduction significative des habitats précaires

En 2024, une majorité de près de 60% des logements urbains sont de type maisons marocaines modernes, suivies des appartements à hauteur de 31,7%, des villas à 3,2% et des maisons marocaines traditionnelles à 2,5%. Cette répartition souligne une progression de l'urbanisation modernisée, comparés aux résultats de 2014, où les appartements comptaient 25,2%. Par ailleurs, la proportion des habitats précaires, composés des logements sommaires/bidonvilles et des logements de type rural, a connu une baisse significative, passant de 6,3% en 2014 à 3,4% en 2024 correspondant à 284 000 logements.

Rajeunissement et amélioration du parc logement urbain

Le parc de logements urbain est composé de près 60% des logements de moins de 20 ans en 2024, et de 6,2% seulement des logements âgés de 50 ans et plus. Ce parc logement est construit en maçonnerie à 99,4% pour les murs et à 96,7% en dalle pour les toits. En termes d'infrastructures, l'amélioration est palpable, avec 96,3% des logements désormais raccordés au réseau public de l'électricité, 95,2% au réseau public d'eau et 92,6% des logements raccordés au réseau d'égouts en 2024.

Evolution du parc logement salubre et recul du déficit quantitatif en logement

Le taux d'occupation des logements mesuré par le nombre de personnes par pièce est de 1,3 en 2024 contre 1,6 en 2014 et correspondant à une occupation dense.

Le nombre de logement occupé par deux ménages et plus est de 372 000 unités représentant 6,3% des logements urbains occupés.

Le déficit quantitatif en logements, n'inclut pas les logements menaçant ruine ni ceux situés dans des quartiers non réglementaires, composé des logements nécessaires pour abriter les ménages occupant des logements précaires ou insalubres et l'excédent des ménages cohabitant dans des logements salubres par rapport aux logements qu'ils occupent est de 334.000 unités, représentant 4,9% du total des logements salubres occupés et vacants. Ce taux a évolué à la baisse, passant de 19,6% en 2004 à 9,9% en 2014 pour s'établir à 4,9% en 2024 et dénote une amélioration notable du déficit en logements. Le nombre de logements vacants qui est de 1,1 millions d'unités indique des difficultés d'adéquation offre/demande.

Les déficits quantitatifs en logements varient sensiblement d'une région à l'autre. Ils atteignent leurs niveaux les plus élevés dans la région de Casablanca-Settat, où la part des logements de type bidonville demeure importante (5%), ainsi que dans la région de Drâa-Tafilalet, qui enregistre une proportion élevée de logements de type rural (6%). À l'inverse, les déficits les plus faibles sont observés dans les régions de Guelmim-Oued Noun, Souss-Massa et Tanger-Tétouan-Al Hoceïma.

ملخص

تطور حضيرة السكن اللائق وتراجع العجز الكمي في المساكن

بلغ معدل الإشغال للمساكن، المقاس بعدد الأشخاص في الغرفة الواحدة، 1,3 شخص لكل غرفة سنة 2024، مقابل 1,6 سنة 2014، وهو معدل يعكس وجود اكتظاظ ملحوظ. كما بلغ عدد المساكن التي تشغلها أسرتين أو أكثر 372 ألف وحدة، أي 6,3% من مجموع المساكن الحضرية المشغولة.

ويُقَدَّر العجز السكني الكمي الذي لا يأخذ بعين الاعتبار المساكن الآيلة للسقوط والأخرى المتواجدة بالأحياء الغير المهيكلة، والمكوّن من المساكن اللازمة لإيواء الأسر القاطنة بالمساكن غير اللائقة، إضافة إلى فائض الأسر التي تتقاسم نفس المسكن بحضيرة السكن اللائق بالنسبة للمساكن التي تشغلها، بـ 334 ألف وحدة، أي 4,9% من مجموع المساكن اللائقة للسكن المشغولة والفارغة. وقد شهد هذا العجز تراجعاً واضحاً، حيث انخفض من 19,6% سنة 2004 إلى 9,9% سنة 2014، ليستقر عند 4,9% سنة 2024، مما يعكس تحسناً ملحوظاً في مستوى العجز السكني. ومع ذلك، فإن كون عدد المساكن الفارغة يبلغ 1,1 مليون وحدة يشير إلى وجود صعوبات في التوافق بين العرض والطلب.

ويختلف العجز الكمي في السكن من جهة إلى أخرى. وتبلغ أعلى مستوياته في جهة الدار البيضاء-سطات، التي تسجّل نسبة مرتفعة من المساكن من نوع دور الصفيح (5%)، وكذلك في جهة درعة-تافيلالت التي تعرف نسبة مهمة من المساكن من النوع القروي (6%). وفي المقابل، سُجّلت أدنى مستويات العجز بجهات كلميم-وادي نون وسوس-ماسة وطنجة-تطوان-الحسيمة.

بلغ عدد المساكن بحضيرة السكن بالوسط الحضري 8,34 ملايين وحدة سنة 2024، أي بوتيرة متوسطة تُقدَّر بـ 215 ألف وحدة سكنية إضافية سنوياً خلال السنوات العشر الأخيرة. كما سجّل عدد المساكن الفارغة ارتفاعاً ليصل إلى 1,1 مليون وحدة.

بلغ عدد المساكن بالوسط الحضري 8,34 ملايين وحدة سنة 2024، مقابل 6,2 ملايين سنة 2014، أي بزيادة سنوية تقارب 215 ألف وحدة. وتمثل المساكن المشغولة 71,1% من إجمالي هذه المساكن، مقابل حوالي 75% سنة 2014. أما نسبة المساكن الفارغة فقد بلغت 13,4%، في حين وصلت نسبة المساكن الثانوية أو الموسمية إلى 15,5% مقابل 15,9% و 9,3% على التوالي سنة 2014. وبلغت الأرقام، بلغ عدد المساكن المشغولة سنة 2024 حوالي 5,9 ملايين وحدة، وعدد المساكن الفارغة 1,1 مليون وحدة، فيما وصل عدد المساكن الثانوية أو الموسمية إلى 1,3 مليون وحدة.

عصرنة حضيرة السكن مع انخفاض حصة السكن الغير اللائق

تشير معطيات إحصاء 2024 إلى أن حوالي 60% من المساكن الحضرية هي من نوع دور مغربية عصرية، تليها الشقق بنسبة 31,7%، ثم الفيلات بنسبة 3,2%، والدور المغربية التقليدية بنسبة 2,5%. وتبرز هذه البنية تطوراً في النسيج الحضري العصري، مقارنة بسنة 2014 حيث كانت تمثل نسبة الشقق 25,2%. كما شهدت نسبة المساكن الغير اللائقة للسكن، بما فيها دور الصفيح والمساكن من نوع قروي، انخفاضاً ملحوظاً، حيث تراجعت من 6,3% سنة 2014 إلى 3,4% سنة 2024، أي ما يعادل حوالي 284 ألف وحدة.

تجديد وتحسّن جودة حضيرة السكن الحضري

تتكون حضيرة السكن بالوسط الحضري سنة 2024 من حوالي 60% من المساكن التي يقل عمرها عن 20 سنة، بينما لا تتجاوز نسبة الوحدات التي يفوق عمرها 50 سنة 6,2%. كما تعزّزت جودة البناء، حيث أن جدران 99,4% منها مشيدة بالإسمنت، وأسقف 96,7% منها مغطاة بالضالة. أما على مستوى البنيات التحتية، فقد تحسّن الوضع بشكل واضح، حيث بلغت نسبة الربط بالشبكة العمومية للكهرباء 96,3%، وبشبكة الماء الصالح للشرب 95,2%، وبشبكة التطهير 92,6% سنة 2024.

Introduction

Au Maroc, la problématique du logement se pose avec une acuité croissante depuis plusieurs décennies. En dépit des multiples actions entreprises par les pouvoirs publics, la crise du logement persiste et tend même à s'aggraver, touchant particulièrement les ménages à faibles revenus, souvent issus de l'exode rural. Ces derniers peinent à accéder à un logement décent, tandis qu'une part importante de la population continue à vivre dans des conditions précaires, au sein de quartiers non réglementaires et sous-équipés, de bidonvilles ou encore de logements menaçant ruine.

L'enjeu majeur du logement, au cœur des politiques publiques et des programmes de lutte contre l'habitat insalubre, se situe principalement en milieu urbain, où les difficultés d'accès sont les plus prononcées pour les ménages. En milieu rural, le logement reste généralement lié à l'unité d'exploitation agricole et se confronte davantage à des contraintes d'accès aux infrastructures sociales de base.

Le présent rapport s'articule autour de quatre principaux axes :

- la quantification du parc de logements urbains;
- les caractéristiques physiques des logements en milieu urbain ;
- les caractéristiques physiques des logements en cohabitation ;
- et l'appréciation globale du parc logement urbain.

Le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2024 (RGPH 2024) a permis d'établir un diagnostic actualisé du parc logement, à travers l'analyse de son volume, de ses caractéristiques et de son évolution. Ces données constituent un outil essentiel pour évaluer la situation du parc logement en 2024, appréhender le processus de renouvellement du bâti et mesurer son degré de détérioration, permettant ainsi une meilleure compréhension du phénomène de vétusté et une appréciation plus fine du parc logement urbain national.

1. Etat général du parc logement urbain

L'étude du parc logements a pour objectif de fournir une vision d'ensemble sur l'état du parc logement urbain, à travers l'analyse de sa typologie, de son ancienneté, de la nature de son occupation, des matériaux de construction utilisés, ainsi que de la disponibilité des services de base.

Cette démarche vise à estimer l'effectif total des logements à l'échelle nationale, à déterminer leurs principales caractéristiques, et à différencier les logements occupés de ceux vacants ou à usage secondaire ou saisonnier. Elle permet, in fine, d'évaluer le volume du parc logement salubre et de mieux appréhender la structure et la dynamique du parc urbain marocain.

1.1. Typologie du parc logement urbain

En 2024, le parc de logements au Maroc s'élève à environ 11,85 millions d'unités, dont 70,3% en milieu urbain (soit 8,34 millions de logements) et 29,7% en milieu rural (soit 3,52 millions).

La composition du parc national révèle une prépondérance des maisons marocaines modernes, qui représentent 54,6% de l'ensemble des logements. Les appartements viennent en seconde position avec 23,1%, suivis des logements de type rural (13,7%), des maisons traditionnelles (2,8%), des villas (2,7%) et enfin des bidonvilles (2,2%).

Il convient de souligner que la part relativement élevée du logement rural dans le parc national s'explique principalement par la forte prédominance de ce type d'habitat en milieu rural, où il constitue encore la forme dominante de résidence.

Tableau 1 : Répartition des logements selon le type et le milieu de résidence

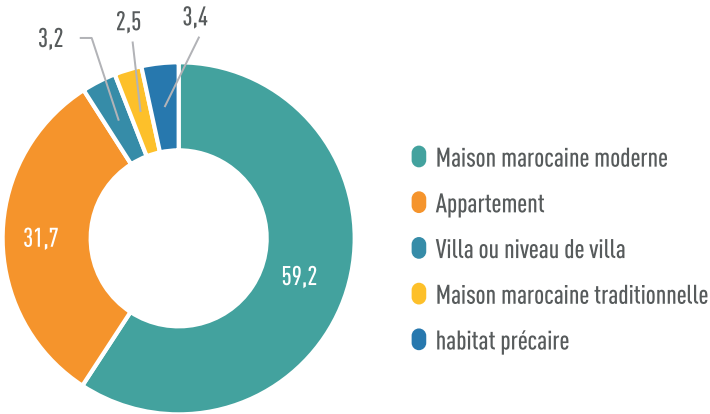
Type de logement		Urbain	Rural	Total
Maison marocaine moderne		59,2	43,6	54,6
Appartement		31,7	2,7	23,1
Villa ou niveau de villa		3,2	1,6	2,7
Maison marocaine traditionnelle		2,5	3,4	2,8
Habitat précaire	Maison sommaire ou bidonville	2,2	2,3	2,2
	Logement de type rural	0,6	44,8	13,7
	Autres types	0,6	1,5	0,9
Total		100,0	100,0	100,0
Effectifs		8.336.782	3.517.028	11.853.810

Source : HCP, RGPH 2024

Dans la présente analyse, l'étude de la situation du parc de logements se limite au milieu urbain, le logement rural étant étroitement lié à l'unité d'exploitation agricole. En effet, les enjeux en milieu rural concernent davantage l'amélioration des conditions d'accès aux infrastructures sociales de base que la structure du parc résidentiel lui-même.

La structure du parc logement urbain, selon le type d'habitat, fait apparaître une dominance marquée des maisons marocaines modernes, qui représentent 59,2% de l'ensemble du parc urbain. Les appartements occupent la seconde position avec 31,7%, tandis que les villas et les maisons marocaines traditionnelles ne représentent respectivement que 3,2% et 2,5%. Le type d'habitat précaire, comprenant notamment les bidonvilles (2,2%) et les logements de type rural ou assimilés (1,2%), représente 3,4% du parc logement urbain.

Figure 1 : Répartition des logements en milieu urbain selon le type



Source : HCP, RGPH 2024

1.2. Nature d'occupation du parc logement urbain

Sur un total de 8.336.782 logements que compte le parc urbain en 2024, 5.928.891 sont occupés à titre de résidence principale, soit 71,1% de l'ensemble. Les logements non occupés à titre principal, comprenant les résidences secondaires ou saisonnières ainsi que les logements vacants, représentent 28,9% du parc logement urbain.

Cette répartition met en évidence une forte concentration du parc logement urbain dans l'habitat principal, traduisant la fonction résidentielle dominante des villes marocaines. Toutefois, la proportion relativement élevée de logements non occupés suggère l'existence d'un potentiel important de logements inoccupés, dont la mobilisation pourrait contribuer à répondre partiellement à la demande en logement dans les zones urbaines les plus denses.

Tableau 2 : Répartition des logements urbains selon le type et la nature d'occupation

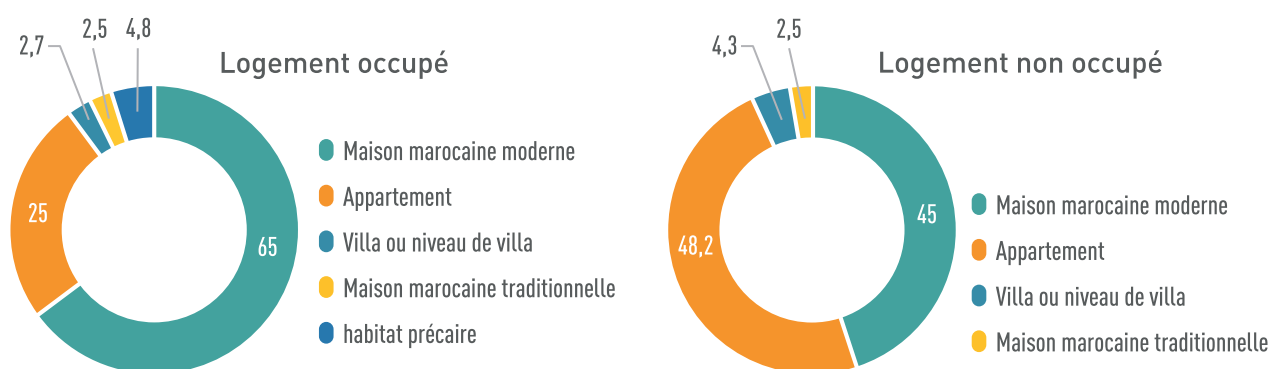
Type de logement	Logement occupé	Logement non occupé			Total
		Vacant	Secondaires/saisonnier	Total	
Maison marocaine moderne	65,0	47,3	42,9	45,0	59,2
Appartement	25,0	45,2	50,8	48,2	31,7
Villa ou niveau de villa	2,7	4,0	4,6	4,3	3,2
Maison marocaine traditionnelle	2,5	3,5	1,7	2,5	2,5
Habitat précaire	4,8	-	-	-	3,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectifs	5.928.891 (71,1%)	1.115.708 (13,4%)	1.292.183 (15,5%)	2.407.891 (28,9%)	8.336.782 (100%)

Source : HCP, RGPH 2024

L'examen de la répartition des logements urbains selon le type révèle que les maisons marocaines modernes constituent la forme d'habitat la plus répandue parmi les logements occupés, avec une part de 65%, suivies des appartements (25%) et des autres types de logements (10%).

S'agissant des logements urbains non occupés à titre de résidence principale, ceux-ci sont majoritairement constitués d'appartements (48,2%) et de maisons marocaines modernes (45%), soit un total de 93,2%. Les villas et les maisons marocaines traditionnelles représentent, quant à elles, seulement 6,8% des logements urbains non occupés.

Cette distribution met en évidence la prépondérance des formes modernes d'habitat, aussi bien dans les logements occupés que dans ceux non occupés, confirmant la tendance à l'urbanisation et à la modernisation du parc résidentiel au Maroc.

Figure 2 : Structure des logements urbains selon la nature d'occupation


Source : HCP, RGPH 2024

Par ailleurs, près de 13,4% des logements urbains ne sont pas occupés, constituant ainsi le parc de logements vacants. Cette vacance est fortement concentrée le long de l'axe littoral, notamment dans les régions de Casablanca-Settat (25,2%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (12,7%) et Rabat-Salé-Kénitra (12,6%). Elle concerne principalement les maisons marocaines modernes (47,3%) et les appartements (45,2%), confirmant la prédominance de ces deux types d'habitat dans le stock vacant.

Parallèlement, 15,5% du parc urbain est utilisé comme résidence secondaire ou saisonnière. Ce type de logement se concentre essentiellement dans les régions de Casablanca-Settat (23,9%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (20,4%), l'Oriental (11,7%), Rabat-Salé-Kénitra (10,9%) et Fès-Meknès (9,9%). Cette répartition reflète la forte attractivité résidentielle et touristique de ces régions, où la concentration des activités économiques et des pôles touristiques favorise le développement de résidences secondaires en milieu urbain.

Tableau 3 : Répartition des logements urbains selon la région et la nature d'occupation

Type de logement	Logement occupé	Logement non occupé			Total
		Vacant	Secondaires / saisonnier	Total	
Tanger-Tétouan-Al Hoceima	11,9	12,7	20,4	16,8	13,3
Oriental	6,2	7,1	11,7	9,5	7,2
Fès-Meknès	12,4	12,5	9,9	11,1	12,0
Rabat-Salé-Kénitra	16,0	12,6	10,9	11,7	14,7
Béni Mellal-Khénifra	5,6	6,5	4,2	5,3	5,5
Casablanca-Settat	24,9	25,2	23,9	24,5	24,8
Marrakech-Safi	9,4	10,4	8,4	9,3	9,4
Drâa-Tafilalet	2,3	2,4	1,4	1,9	2,2
Souss-Massa	7,7	7,2	7,2	7,2	7,6
Guelmim-Oued Noun	1,2	1,4	1,2	1,3	1,2
Laâyoune-Sakia El Hamra	1,7	1,8	0,7	1,2	1,6
Dakhla-Oued Ed-Dahab	0,8	0,2	0,1	0,2	0,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : HCP, RGPH 2024

1.3. Evolution du parc logement urbain

Sur une période de deux décennies, de 2004 à 2024, le nombre de logements urbains a plus que doublé, passant de 3,94 millions à 8,34 millions d'unités. Cette évolution traduit une croissance annuelle moyenne d'environ 220 mille logements, correspondant à un taux d'accroissement annuel moyen de 3,8%. Cependant, le rythme de croissance du parc urbain a connu un ralentissement notable, passant de 4,6% entre 2004 et 2014 à 3% entre 2014 et 2024, ce qui reflète un certain essoufflement du dynamisme de production de logements en milieu urbain.

Parallèlement, la structure des logements selon la nature d'occupation a connu une évolution significative.

La part des logements non occupés est passée de 18,2% en 2004 à 25,2% en 2014, puis à 28,9% en 2024. En termes absolus, le nombre de logements inoccupés a plus que triplé au cours de cette période, passant de 716 mille unités en 2004 à 2,4 millions en 2024, enregistrant une croissance annuelle moyenne de 6,3%.

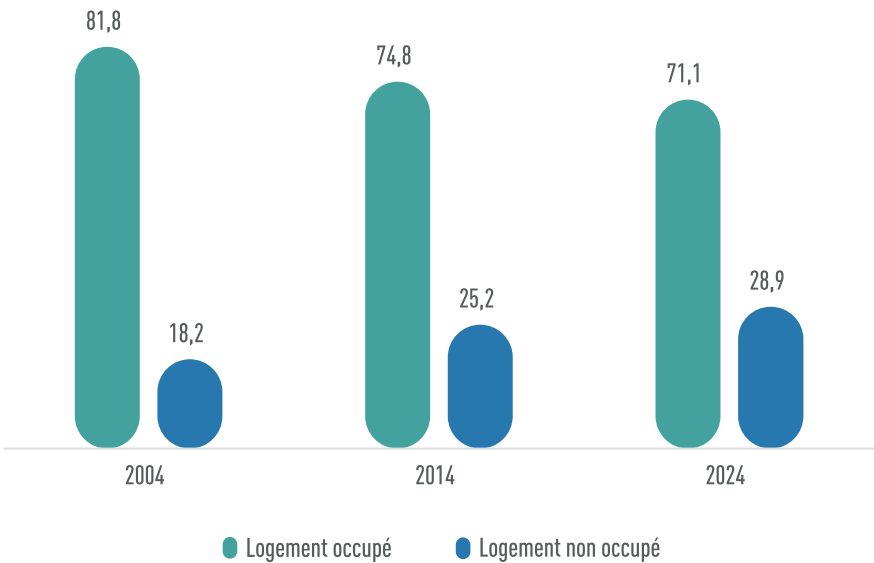
Dans le même sens, le nombre de logements occupés par des ménages est passé de 3,2 millions en 2004 à 5,9 millions en 2024, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 3,1%, confirmant la poursuite de l'expansion du parc résidentiel principal, malgré la montée progressive du nombre des logements inoccupés.

Tableau 4 : Evolution des logements urbains selon la nature d'occupation des logements (2004, 2014 et 2024)

Nature d'occupation du logement	2004		2014		2024		Accroissement annuel moyen (%)		
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	2004-2014	2014-2024	2004-2024
Occupé	3.223.806	81,8	4.624.372	74,8	5.928.891	71,1	3,7	2,5	3,1
-Vacant	529.743	13,4	986.372	15,9	1.115.708	13,4	6,4	1,2	3,8
-Secondaire /saisonnier	185.841	4,7	574.748	9,3	1.292.183	15,5	12,0	8,4	10,2
Total non occupé	715.584	18,2	1.561.120	25,2	2.407.891	28,9	8,1	4,4	6,3
Total	3.939.390	100,0	6.185.492	100,0	8.336.782	100,0	4,6	3,0	3,8

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024.

Figure 3 : Structure des logements urbains selon la nature d'occupation en 2004, 2014 et 2024



Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

Selon le type de logement, ce sont les appartements qui ont connu le rythme d'accroissement annuel moyen le plus élevé au cours des deux dernières décennies, atteignant 7,4%. Ils sont suivis des maisons marocaines modernes (3,7%) et des villas (3,2%), traduisant une nette tendance à la modernisation de l'habitat urbain.

En revanche, les maisons marocaines traditionnelles et l'habitat précaire (comprenant les bidonvilles et les

logements de type rural ou assimilés), ont enregistré des taux d'accroissement annuels moyens négatifs, de -1,3% et -2,9% respectivement.

Cette régression témoigne des efforts de résorption de l'habitat insalubre et de la diminution progressive des formes traditionnelles de logement, sous l'effet conjugué des programmes publics de lutte contre les bidonvilles, de la promotion immobilière et de la transformation du tissu urbain.

Tableau 5 : Evolution des logements urbains selon la typologie (2004, 2014 et 2024)

Type de logement	2004	2014	2024	Accroissement annuel moyen (%)		
				2004-2014	2014-2024	2004-2024
M. M. moderne	2.387.607	3.660.077	4.936.509	4,4	3,0	3,7
Appartement	629.917	1.557.065	2.643.981	9,5	5,4	7,4
Villa ou niveau de villa	140.214	294.806	263.333	7,7	-1,1	3,2
M. M. traditionnelle	273.209	284.569	209.120	0,4	-3,0	-1,3
Total-parc salubre	3.430.947	5.796.517	8.052.942	5,4	3,3	4,4
Sommaire, bidonville	272.717	234.311	183.818	-1,5	-2,4	-2,0
Logement de type rural	37.291	63.680	49.443	5,5	-2,5	1,4
Autres types	198.435	90.984	50.579	-7,5	-5,7	-6,6
Total-parc précaire	508.443	388.975	283.840	-2,6	-3,1	-2,9
Total général	3.939.390	6.185.492	8.336.782	4,6	3,0	3,8

Source : HCP, RGPH 2004, 2014 et 2024

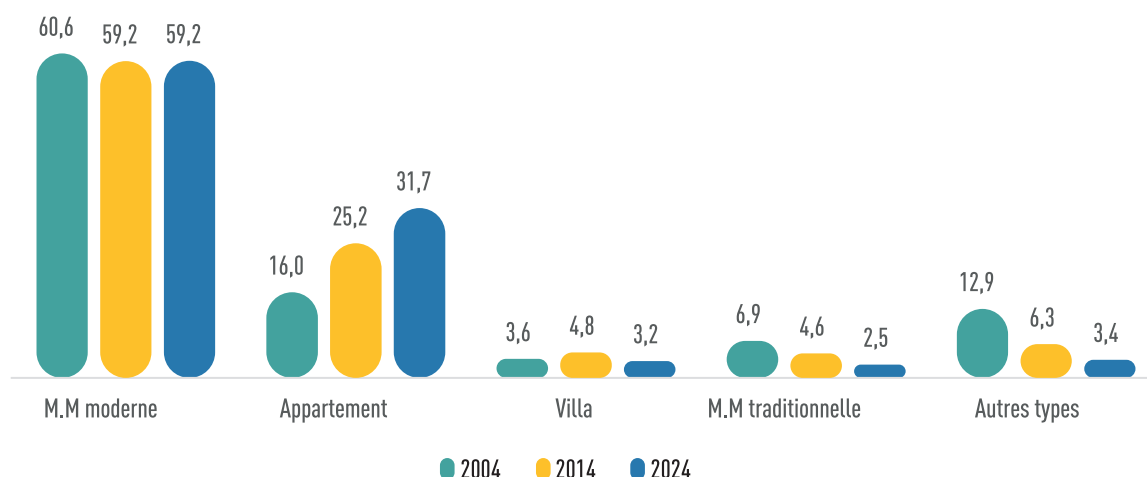
En termes de structure du parc logement urbain par type d'habitat, la maison marocaine moderne demeure majoritaire tout au long des trois périodes intercensitaires, représentant 60,6% en 2004 et 59,2% en 2014 comme en 2024.

Les appartements, en revanche, connaissent une croissance continue, passant de 16% en 2004 à 25,2% en 2014, puis à 31,7% en 2024, reflétant la tendance à la densification urbaine et au développement de l'habitat collectif dans les villes marocaines.

En revanche, la part de l'habitat précaire, constitué des bidonvilles et des logements de type rural ou assimilés, a connu une régression notable, passant de 12,9% en 2004 à 6,3% en 2014, puis à 3,4% en 2024. De même, les maisons marocaines traditionnelles ont enregistré une baisse continue, de 6,9% en 2004 à 4,6% en 2014 et à 2,5% en 2024, traduisant un processus de modernisation du parc urbain.

Pour ce qui est des villas, leur part est restée relativement stable au cours des deux dernières décennies, passant de 3,6% en 2004 à 4,8% en 2014, puis redescendant à 3,2% en 2024, indiquant une évolution limitée de ce segment de l'habitat urbain.

Figure 4 : Structure des logements urbains selon le type en 2004, 2014 et 2024



Source : HCP, RGPH 2004, 2014 et 2024

2. Caractéristiques physiques du parc logement urbain

Les logements urbains peuvent être caractérisés à partir de plusieurs paramètres physiques et fonctionnels, notamment : les principaux matériaux de construction, le nombre de pièces, ainsi que les équipements de base dont ils disposent, tels que la cuisine et la latrine (WC). L'analyse inclut également l'accès aux services essentiels, à savoir le réseau public d'électricité, le réseau public d'eau potable et le réseau public d'assainissement.

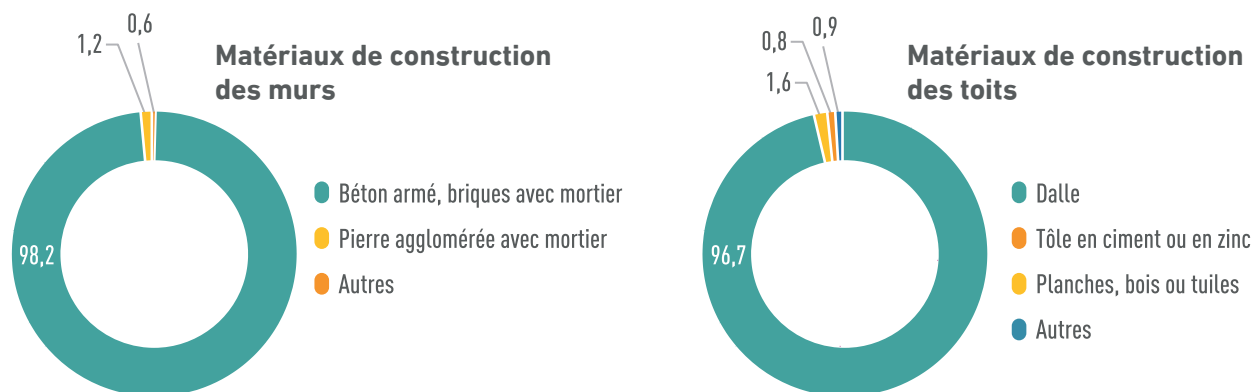
L'étude de ces paramètres permet non seulement d'évaluer l'ampleur de l'habitat insalubre, mais aussi d'apprécier le degré de surpeuplement et le niveau de confort des logements urbains, constituant ainsi un outil indispensable pour orienter les politiques publiques de logement et d'amélioration de l'habitat.

Pour ce qui est des toits, la majorité des logements est couverte par des dalles (96,7%). Seuls 1,6% des logements disposent de toits en planches, bois ou tuiles, tandis que 1,7% des logements ont des toits construits en tôle, ciment, zinc ou en matériaux traditionnels tels que bois, roseaux ou branches recouvertes de terre.

En somme, cette qualité élevée de construction, tant pour les murs que pour les toits, est directement liée à la typologie prédominante des logements urbains, à savoir les maisons marocaines modernes et les appartements, traduisant un niveau de confort et de durabilité largement supérieur à l'habitat précaire.

2.1. Matériaux de construction

L'examen des matériaux de construction des logements urbains en 2024 montre que près de la totalité du parc (99,4%) est construit en maçonnerie, utilisant soit du béton armé, soit des briques ou des pierres liées au mortier. L'habitat précaire, construit avec des pierres agglomérées avec terre, du bois ou des planches, du pisé, des briques en terre ou d'autres matériaux, ne représente que 0,6% des logements urbains.

Figure 5 : Structure des logements urbains selon les matériaux de construction

Source : HCP, RGPH 2024

2.2. Ancienneté des logements

La connaissance de l'âge du parc de logements constitue un indicateur essentiel pour appréhender le processus de vieillissement et évaluer le degré de détérioration des bâtiments. Elle permet ainsi d'estimer avec plus de précision le phénomène de vétusté, d'identifier les logements nécessitant des travaux de rénovation ou de réhabilitation, et de mieux orienter les politiques publiques de maintenance et d'amélioration de l'habitat urbain.

Les résultats du RGPH 2024 indiquent que 59,8% des logements urbains sont neufs ou récents, c'est-à-dire âgés de moins de 20 ans, ce qui reflète la dynamique soutenue du secteur de l'habitat au cours des deux dernières décennies. En effet, près de 60% du parc urbain a été construit entre 2004 et 2024.

Par ailleurs, 33,9% des logements urbains ont été achevés entre 1974 et 2004, présentant un âge compris entre 20 et moins de 50 ans, tandis que le reste du parc, composé de logements construits avant 1975, c'est-à-dire âgés de 50 ans et plus, ne représente que 6,2% du total.

Cette répartition met en évidence un renouvellement significatif du parc urbain, tout en signalant la présence d'une fraction minoritaire mais non négligeable de logements anciens, susceptibles de nécessiter des interventions de réhabilitation ou de rénovation.

Tableau 6 : Répartition des logements urbains selon le type et l'ancienneté du logement

Type de logement	Moins de 20 ans	De 20 à moins de 50 ans	50 ans et plus	Total
M. M. moderne	53,5	40,2	6,3	100,0
Appartement	77,5	20,0	2,5	100,0
Villa ou niveau de villa	60,3	34,2	5,5	100,0
M. M. traditionnelle	22,0	40,7	37,4	100,0
Sommaire ou bidonville	28,5	53,0	18,5	100,0
Logement de type rural	30,7	46,1	23,2	100,0
Autres type	46,2	40,7	13,1	100,0
Total	59,8	33,9	6,2	100,0

Source : HCP, RGPH 2024

Selon le type d'habitat, les résultats du RGPH 2024 montrent des différences notables dans l'âge des logements.

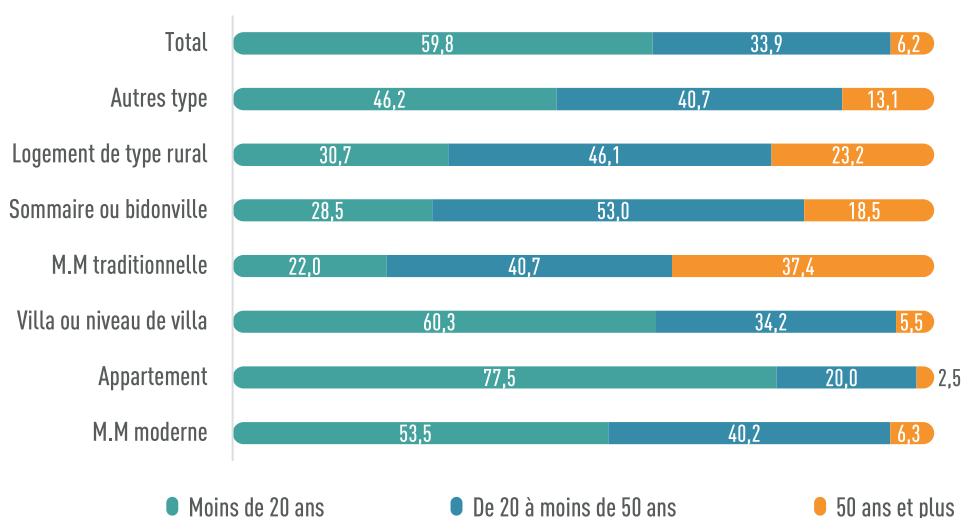
Ainsi, 77,5% des appartements ont moins de 20 ans, tandis que 20% présentent un âge compris entre 20 et moins de 50 ans. Le parc des villas est également relativement récent, avec 60,3% des logements âgés de moins de 20 ans et 5,5% de 50 ans et plus.

Pour les maisons marocaines modernes, 53,5% ont été construites entre 2004 et 2024, 40,2% ont un âge compris entre 20 et moins de 50 ans, et seulement 6,3% ont 50 ans et plus.

En revanche, les maisons marocaines traditionnelles présentent le plus haut degré de vieillissement : 37,4% ont été construites avant 1974, 40,7% ont entre 20 et moins de 50 ans, et seulement 22% ont moins de 20 ans.

En conclusion, le parc urbain montre une prédominance de logements récents pour la plupart des types d'habitat, à l'exception notable des maisons marocaines traditionnelles, qui restent les plus anciennes et donc les plus exposées au phénomène de vétusté.

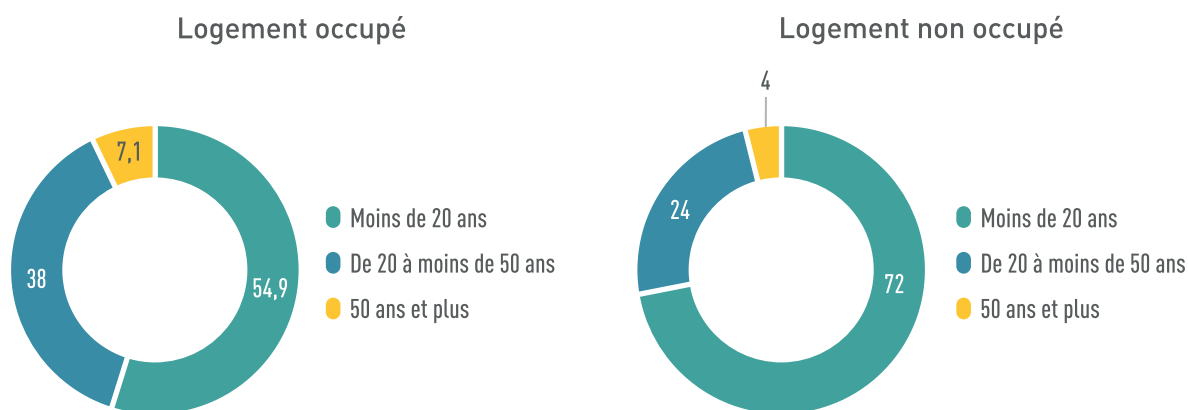
Figure 6 : Evaluation de l'âge du parc logement urbain par type d'habitat



Source : HCP, RGPH 2024

Selon la nature d'occupation, plus de la moitié (54,9%) des résidences principales ont été construites entre 2004 et 2024, c'est-à-dire qu'elles ont moins de 20 ans. Les logements restants se répartissent entre ceux construits entre 1975 et 2004 (38,0%) et ceux édifiés avant 1975 (7,1%).

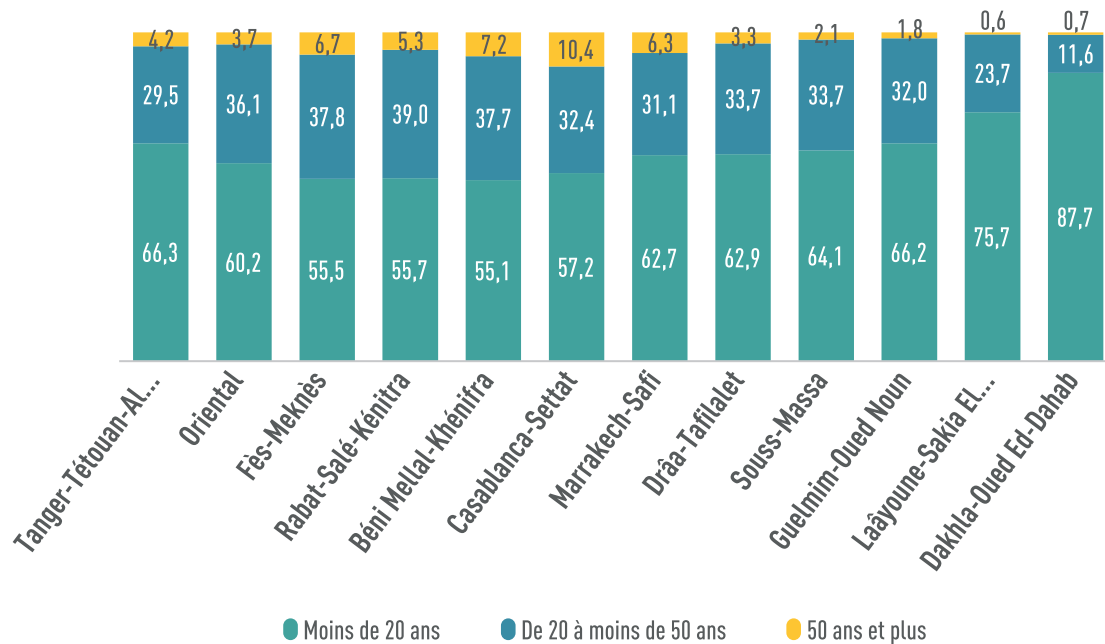
Pour le parc non occupé, l'examen de l'âge des logements montre que 72% ont été construits entre 2004 et 2024 (moins de 20 ans), 24% ont entre 20 et moins de 50 ans, et seulement 4% ont 50 ans et plus.

Figure 7 : Age du parc logement urbain par nature d'occupation


Source : HCP, RGPH 2024

Au niveau régional, le RGPH 2024 révèle une prédominance des logements récents (moins de 20 ans) dans l'ensemble des régions, avec un faible degré de vieillissement. Les régions sahariennes enregistrent les parts les plus élevées de logements construits entre 2004 et 2024 : 87,7% à Dakhla-Oued Ed-Dahab, 75,7% à Laâyoune-Sakia-El Hamra, et 66,2% à Guelmim-Oued-Noun.

En revanche, les régions de Casablanca-Settat (10,4%), Béni Mellal-Khénifra (7,2%), Fès-Meknès (6,7%) et Marrakech-Safi (6,3%) présentent les proportions les plus élevées de logements construits avant 1975, reflétant un parc plus ancien et plus susceptible de nécessiter des interventions de rénovation ou de réhabilitation.

Figure 8 : Evaluation de l'âge du parc logement urbain selon les régions


Source : HCP, RGPH 2024

2.3. Equipements de base dans les logements

La disponibilité des services de base dans un logement, tels que l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, constitue un indicateur essentiel du niveau de confort et du degré de vétusté d'un logement. L'analyse de ces équipements permet non seulement d'évaluer les conditions de vie des ménages, mais également d'identifier les logements nécessitant des interventions de réhabilitation pour améliorer la qualité de l'habitat urbain.

Le parc urbain présente des taux de raccordement élevés aux principaux réseaux de services de base : 95,2% des logements sont raccordés à l'eau potable, 96,3% à l'électricité et 92,6% au réseau public d'assainissement.

Par type d'habitat, les villas, les appartements et les maisons marocaines modernes sont majoritairement équipés, tandis que les bidonvilles et les maisons de type rural enregistrent les taux de raccordement les plus faibles, reflétant les inégalités d'accès aux services essentiels dans le parc logement urbain.

Tableau 7 : Logements urbains selon le type et l'accès aux services de base

Type de logement	Réseau public d'eau	Réseau public d'électricité	Réseau public d'assainissement
M.M moderne	95,9	96,7	92,3
Appartement	96,9	96,9	97,8
Villa	96,5	96,9	90,4
M.M traditionnelle	87,9	91,7	83,7
Sommaire ou bidonville	67,7	84,1	55,5
Logement de type rural	66,5	91,3	38,1
Autres types	89,9	92,0	84,1
Total	95,2	96,3	92,6

Source : HCP, RGPH 2024

Au niveau régional, la majorité des régions affichent des taux proches de la moyenne nationale pour l'électricité, à l'exception de Béni Mellal-Khénifra (93,3%).

Pour l'eau potable, cinq régions présentent des taux inférieurs à la moyenne nationale: l'Oriental (93,6%), Béni Mellal-Khénifra (93,7%), Drâa-Tafilalet (94,6%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (94,6%) et Marrakech-Safi (94,9%).

Concernant l'assainissement, les taux les plus bas sont enregistrés dans les régions de Souss-Massa (83,8%) et Drâa-Tafilalet (84,8%). À l'inverse, les régions du sud présentent les meilleurs niveaux de raccordement au réseau public d'assainissement, avec Dakhla-Oued Ed-Dahab (97,9%) et Laâyoune-Sakia El Hamra (97,2%), traduisant une couverture quasi complète dans ces zones où le parc résidentiel est majoritairement récent.

Tableau 8 : : Logements urbains selon la région et l'accès aux services de base

Région	Réseau public d'électricité	Réseau public d'eau	Réseau public d'assainissement	Total des logements
Tanger-Tétouan-Al Hoceima	96,0	94,6	95,7	1.109.294
Oriental	96,2	93,6	90,7	598.572
Fès-Meknès	96,4	95,8	95,3	999.488
Rabat-Salé-Kénitra	97,1	95,6	93,6	1.229.249
Béni Mellal-Khénifra	93,3	93,7	90,7	456.507
Casablanca-Settat	96,7	95,6	93,5	2.066.588
Marrakech-Safi	95,9	94,9	91,9	783.773
Drâa-Tafilalet	96,0	94,6	84,8	179.684
Souss-Massa	96,2	96,2	83,8	630.848
Guelmim-Oued Noun	96,0	95,3	87,1	103.998
Laâyoune-Sakia El Hamra	97,1	96,1	97,2	130.152
Dakhla-Oued Ed-Dahab	97,4	97,5	97,9	48.629
Total	96,3	95,2	92,6	8.336.782

Source : HCP, RGPH 2024

La comparaison du niveau d'équipement des logements urbains entre 2004 et 2024 montre une amélioration significative de l'accès aux services de base. En l'espace de deux décennies, le taux de

raccordement à l'électricité est passé de 88,3% à 96,3%, tandis que le taux de branchement au réseau public d'eau potable a progressé de 82,6% à 95,2%.

Tableau 9: Raccordement des logements urbains aux services de base

Service de base	2004		2014		2024	
	Logements	%	Logements	%	Logements	%
Réseau public d'électricité	3.488.667	88,3	5.341.251	86,4	8.027.744	96,3
Réseau public d'eau	3.262.513	82,6	5.159.306	83,4	7.938.113	95,2
Réseau public d'assainissement	3.074.562	77,8	5.866.675	94,8	7.720.662	92,6

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

Pour le réseau public d'assainissement, la situation s'est également améliorée, bien que 7,4% du parc urbain restent encore non raccordés, contre 22,2% en 2004. Ces évolutions témoignent d'un renforcement significatif du confort et de l'hygiène

dans les logements urbains au cours des vingt dernières années, reflétant les efforts soutenus des politiques publiques en matière d'équipement et d'infrastructure.

3.Caractéristiques des logements de cohabitation

3.1. Densité et cohabitation

La densité et la cohabitation dans les logements urbains engendrent deux effets principaux : d'une part, la promiscuité des ménages dans un espace limité, qui peut affecter la qualité de vie et le confort domestique; d'autre part, elles contribuent à accélérer la détérioration du bâti, augmentant le risque de vétusté et la nécessité d'interventions de réhabilitation.

• Occupation des logements de cohabitation

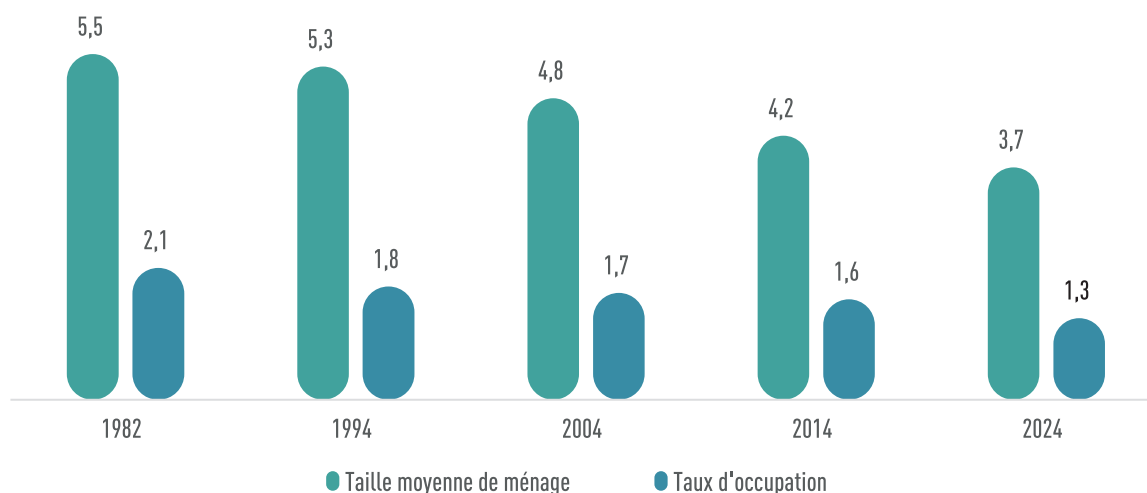
Le taux d'occupation, exprimé par le nombre de personnes par pièce d'habitation, constitue un indicateur clé des conditions de logement. Il est calculé à partir de l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale.

Selon les standards retenus, un logement est considéré comme confortable lorsque la densité est inférieure à une personne par pièce, et approprié lorsqu'elle est d'une personne par pièce, sans inclure

la cuisine ni la salle de bain. Les densités allant de 1 à 1,5 personne par pièce sont qualifiées d'occupations denses, tandis qu'au-delà, elles sont considérées comme très denses . Il convient toutefois de noter que cet indicateur peut surestimer la densité pour les familles avec de jeunes enfants et sous-estimer celle des ménages monoparentaux avec des enfants plus âgés.

Depuis 1982, le nombre moyen de personnes par pièce a diminué de manière continue, reflétant notamment la réduction progressive de la taille moyenne des ménages. Il est passé de 2,1 personnes par pièce à 1,7 en 2004, pour atteindre 1,3 personne par pièce en 2024, soit une baisse globale de plus de 38%. Cette évolution traduit une amélioration des conditions de densité dans les logements urbains, même si le niveau d'occupation reste encore considéré comme dense dans certaines situations.

Figure 9 : Evolution du taux d'occupation et taille moyenne des ménages urbains



Source : HCP, RGPH 1982, 1994, 2004, 2014, 2024

L'analyse du taux d'occupation selon le type d'habitat révèle une corrélation nette entre la densité d'occupation et la typologie du logement. Les villas affichent un taux de 0,7 personne par pièce, traduisant des conditions d'habitation confortables et un espace largement suffisant par occupant.

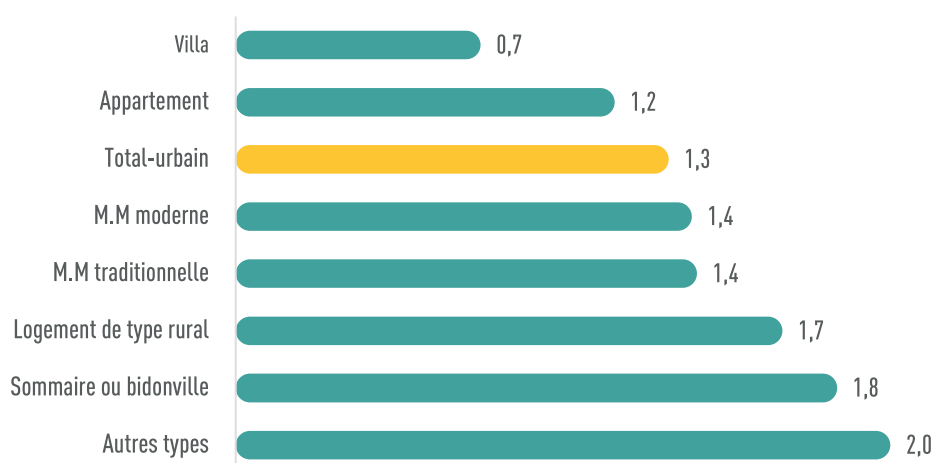
À l'inverse, hormis les appartements qui présentent également une densité relativement modérée, la plupart des autres types d'habitat enregistrent des taux d'occupation supérieurs à la moyenne urbaine (1,3 personne par pièce), avec des écarts notables selon la catégorie.

Les logements d'autres types présentent le taux le plus élevé (2,0 personnes par pièce), suivis des logements de type sommaire ou bidonville (1,8) et des logements de type rural (1,7). Les maisons marocaines, qu'elles soient modernes ou traditionnelles, enregistrent quant à elles un taux d'occupation proche de la moyenne urbaine (1,4 personne par pièce).

Cette répartition confirme que la densité d'occupation

diminue avec le niveau de confort et de standing du logement, traduisant des disparités encore marquées entre les différents types d'habitat urbain.

Figure 10 : Nombre moyen de personnes par pièce selon le type d'habitat



Source : HCP, RGPH 2024

• Cohabitation des logements

L'examen de la cohabitation permet de déterminer l'effectif des ménages qui partagent leurs logements avec d'autres ménages. Ce procédé permet entre autres de quantifier les besoins en logement. Pour ce faire, l'indicateur utilisé est «le degré de cohabitation» calculé en rapportant le nombre total de ménages au nombre total de logements occupés.

D'après les résultats du RGPH 2024, le nombre de ménages urbains a presque doublé entre 2004 et 2024, passant de 3.438.055 à 6.166.796, soit une progression annuelle moyenne d'environ 3%. Ce rythme est proche de celui du parc de logements occupés, dont le taux d'accroissement annuel moyen s'est établi à 3,1%, traduisant un développement relativement équilibré entre l'offre de logements et la croissance des ménages.

Cette intensité de croissance s'accompagne toutefois d'une stagnation du degré de cohabitation, qui a légèrement diminué entre 2004 et 2014, passant de 1,07 à 1,04, avant de se stabiliser au cours de la dernière décennie. Cette tendance suggère que, malgré l'augmentation significative du parc et du nombre de ménages, la pression sur l'espace domestique reste modérée, reflétant à la fois une amélioration de l'accessibilité au logement et une adaptation progressive des modes d'habitat urbain.

Tableau 10: Degré de cohabitation des ménages urbains en 2004, 2014 et 2024

	2004	2014	2024	Accroissement annuel moyen		
				2004-2014	2014-2024	2004-2024
Logements occupés	3.223.806	4.624.372	5.928.891	3,7	2,5	3,1
Ménages sédentaires urbains	3.438.055	4.806.322	6.166.796	3,5	2,5	3,0
Degré de cohabitation	1,07	1,04	1,04	-	-	-

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

L'analyse de la répartition des logements entre 2004 et 2024, selon le degré de cohabitation des ménages, met en évidence deux tendances distinctes.

Au cours de la période 2004 - 2014, le degré de cohabitation révèle une nette amélioration des conditions de logement. Cette évolution se traduit par le recul des logements de cohabitation, qui passent de 4,4% en 2004 à 2,6% en 2014, ainsi que par une baisse significative du taux de cohabitation, de 10,2% à 6,3%. Ces indicateurs traduisent un élargissement progressif de l'accès à un logement individuel pour les ménages urbains.

En revanche, entre 2014 et 2024, une relative dégradation des conditions d'occupation se dessine. La part des logements occupés par un seul ménage diminue de 97,4% en 2014 à 93,7% en 2024, tandis que la proportion de logements de cohabitation augmente. Cette tendance se reflète également dans la légère hausse du taux de cohabitation, qui passe de 6,3% à 6,6%, suggérant un retour partiel à des conditions de logement plus contraintes et une pression accrue sur l'espace domestique.

Tableau 11 : Logements urbains occupés selon le degré de cohabitation des ménages (2004, 2014 et 2024)

	2004		2014		2024	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Logement occupé par 1 ménage	3.083.403	95,6	4.502.280	97,4	5.556.687	93,7
Logement occupé par 2 ménages	97.736	3,0	85.689	1,9	253.108	4,3
Logement occupé par 3 ménages	28.545	0,9	24.650	0,5	80.446	1,4
Logement occupé par 4 ménages et plus	14.122	0,4	11.753	0,3	38.650	0,7
Logements de cohabitation	140.403	4,4	122.092	2,6	372.204	6,3
Ensemble des logements occupés	3.223.806	—	4.624.372	—	5.928.891	—
Ménages cohabitent	348.965	10,2	302.247	6,3	404.557	6,6
Ensemble des ménages	3.438.055	—	4.806.322	—	6.166.796	—

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

L'examen des indicateurs de cohabitation des ménages révèle que ce phénomène touche pratiquement tous les types d'habitat, mais à des degrés très variables. Dans le parc non précaire, la cohabitation est particulièrement marquée dans

les maisons marocaines traditionnelles, où le degré de cohabitation atteint 1,07 ménage par logement, soit un excédent de 7% de ménages par rapport au nombre de logements.

Les maisons marocaines modernes suivent avec un degré de cohabitation de 1,05 ménage par logement, tandis que les appartements et les villas demeurent les types d'habitat les moins concernés, affichant respectivement 1,01 et 1,02 ménage par logement. Pour l'ensemble du parc de logement salubre, le déficit en logements atteint 4%, contre 8% pour le parc de logement précaire.

Une analyse plus détaillée confirme la relation entre type d'habitat et cohabitation : 12,9% des maisons

marocaines traditionnelles abritent deux ménages ou plus, tandis que 13,8% des logements en bidonvilles sont également concernés. En revanche, la cohabitation reste marginale dans les appartements, avec seulement 2,2% des logements touchés.

En moyenne, 6% du parc salubre est affecté par la cohabitation, contre 11,1% du parc précaire, illustrant l'impact plus prononcé des contraintes de logement dans les habitats informels ou moins adaptés à la densité des ménages.

Tableau 12 : Indicateurs de cohabitation des ménages urbains selon la typologie

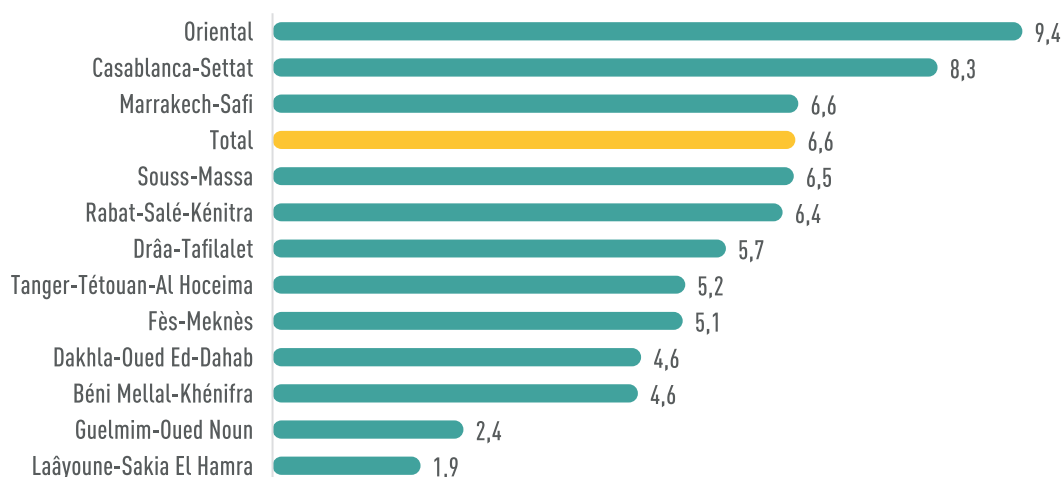
Type de logement	Degré de cohabitation	Taux de cohabitation (%)	Part des logements de cohabitation (%)
M.M moderne	1,05	7,6	7,3
Appartement	1,01	2,3	2,2
Villa	1,02	4,3	4,2
M.M traditionnelle	1,07	13,8	12,9
Total –parc salubre	1,04	6,3	6,0
Sommaire, bidonville	1,10	14,8	13,8
Logement de type rural	1,04	6,8	6,3
Autres types	1,05	6,2	5,8
Total-parc précaire	1,08	11,9	11,1
Total général	1,04	6,6	6,3

Source : HCP, RGP 2024

L'analyse de la cohabitation par région montre que ce phénomène touche presque toutes les régions du pays, mais avec des intensités variables. Les régions de l'Oriental, de Casablanca-Settat et de Marrakech-Safi enregistrent les taux de cohabitation les plus élevés, dépassant ou se rapprochant de la moyenne nationale, avec respectivement 9,4%, 8,3% et 6,6%.

Cette situation reflète à la fois la pression sur le parc de logements dans ces zones et la densité urbaine plus marquée.

À l'inverse, les régions de Laâyoune-Sakia El Hamra (1,9%) et de Guelmim-Oued Noun (2,4%) sont les moins touchées, le pourcentage de logements abritant deux ménages ou plus s'établissant respectivement à 1,8% et 2,3%. Ces niveaux plus faibles traduisent des contraintes moins prononcées sur l'habitat ou des structures de logement plus adaptées à la répartition des ménages.

Figure 11: Taux de cohabitation des ménages par région


Source : HCP, RGPH 2024

Tableau 13 : Indicateurs de cohabitation des ménages urbains selon la région

Région	Degré de cohabitation	Taux de cohabitation (%)	Part des logements de cohabitation (%)
Tanger-Tétouan-Al Hoceima	1,03	5,2	5,0
Oriental	1,06	9,4	9,1
Fès-Meknès	1,03	5,1	4,8
Rabat-Salé-Kénitra	1,04	6,4	6,2
Béni Mellal-Khénifra	1,03	4,6	4,5
Casablanca-Settat	1,05	8,3	7,9
Marrakech-Safi	1,04	6,6	6,4
Drâa-Tafilalet	1,03	5,7	5,6
Souss-Massa	1,04	6,5	6,4
Guelmim-Oued Noun	1,01	2,4	2,3
Laâyoune-Sakia El Hamra	1,01	1,9	1,8
Dakhla-Oued Ed-Dahab	1,05	4,6	4,5
Total	1,04	6,6	6,3

Source : HCP, RGPH 2024

3.2. Caractéristiques physiques des logements de cohabitation

L'étude des caractéristiques physiques des logements occupés en cohabitation permet d'évaluer le niveau de confort ou d'inconfort des ménages contraints de partager le même logement avec d'autres ménages.

• Ancienneté des logements de cohabitation

L'analyse de l'âge des logements en cohabitation révèle une structure relativement vieillissante du parc concerné. En effet, 37,7% de ces logements sont neufs ou récents (moins de 20 ans), 47% ont entre 20 et 50 ans, tandis que 15,3% dépassent 50 ans. Comparativement à l'ensemble du parc urbain, les logements en cohabitation apparaissent donc plus anciens : dans le parc global, 59,8% des logements sont neufs ou récents, et seuls 6,2% sont très anciens.

Cette différence souligne que la cohabitation tend à se concentrer dans les logements plus anciens, souvent moins adaptés aux besoins actuels des ménages.

Sur le plan régional, les parcs de logements en cohabitation les plus touchés par le vieillissement se situent dans les régions de Casablanca-Settat (26,6%), Fès-Meknès (18,8%) et Marrakech-Safi (15,9%), où une part importante des logements concernés a été construite avant 1975. Ces résultats traduisent l'ancienneté du tissu urbain dans ces régions, combinée à une forte densité démographique et à une pression accrue sur le marché du logement.

À l'inverse, dans les régions du Sud, le parc de logements en cohabitation est majoritairement neuf ou récent : la quasi-totalité des habitations a moins de 50 ans. Cette situation témoigne du développement urbain plus récent de ces régions et d'un renouvellement plus rapide du parc résidentiel.

Tableau 14 : Répartition des logements de cohabitation selon l'ancienneté

Région	Moins de 20 ans	De 20 à moins de 50 ans	50 ans et plus	Total
Tanger-Tétouan-Al Hoceima	55,1	37,7	7,2	35.372
Oriental	46,5	47,8	5,7	33.718
Fès-Meknès	35,1	46,2	18,8	35.487
Rabat-Salé-Kénitra	36,7	52,3	11,0	58.649
Béni Mellal-Khénifra	45,1	45,6	9,3	14.870
Casablanca-Settat	24,0	49,4	26,6	116.006
Marrakech-Safi	38,6	45,5	15,9	35.764
Drâa-Tafilalet	57,5	39,2	3,3	7.557
Souss-Massa	49,4	47,1	3,5	29.241
Guelmim-Oued Noun	62,0	36,5	1,5	1.671
Laâyoune-Sakia El Hamra	78,2	21,6	0,3	1.843
Dakhla-Oued Ed-Dahab	84,0	15,6	0,5	2.024
Total	37,7	47,0	15,3	372.204

Source : HCP, RGPH 2024

• Equipements de base des logements de cohabitation

Les résultats du RGPH 2024 indiquent que le parc de logements en cohabitation bénéficie, dans l'ensemble, des taux de raccordement élevés aux réseaux de base: 95,7% pour l'eau potable, 98,6% pour l'électricité et 91,8% pour l'assainissement liquide. Ces niveaux témoignent d'un accès généralisé aux services essentiels, même dans les logements où plusieurs ménages partagent le même espace.

Au-delà des infrastructures de base, ce parc présente également un niveau de confort domestique

relativement élevé, comme en attestent les proportions importantes de logements disposant d'une cuisine (92,9%) et d'une toilette (99,1%). Ces indicateurs confirment que, malgré la cohabitation, la majorité des logements concernés offrent des conditions d'habitation conformes aux standards urbains.

À l'exception des logements de type précaire, le parc salubre de cohabitation demeure ainsi le mieux équipé, quel que soit le type d'équipement considéré, traduisant un certain équilibre entre densité d'occupation et niveau de confort.

Tableau 15 : Logements de cohabitation selon la typologie et l'accès aux services de base

Type de logement	Cuisine	Latrine	Bain ou douche	Réseau public d'eau	Réseau public d'électricité	Réseau public d'assainissement
M.M moderne	92,9	99,3	60,4	97,9	99,2	93,9
Appartement	97,9	99,7	86,8	99,8	99,8	99,2
Villa	98,9	99,8	95,1	98,6	99,8	90,9
M.M traditionnelle	86,8	98,2	43,0	91,9	98,1	94,1
Total-parc salubre	93,1	99,3	62,6	97,7	99,2	94,4
Sommaire, bidonville	92,9	98,1	33,0	72,4	91,7	65,5
Logement de type rural	93,0	94,3	40,5	62,5	92,8	29,0
Autres types	71,5	93,4	37,8	94,0	93,8	87,9
Total-parc précaire	90,9	97,3	34,2	73,5	92,0	63,9
Total général	92,9	99,1	60,2	95,7	98,6	91,8

Source : HCP, RGPH 2024

4. Appréciation du parc logement urbain

4.1. Parc logement urbain salubre

La détermination du parc de logements salubre repose sur l'évaluation des caractéristiques des logements à différentes échelles, en prenant en compte ses deux composantes : constructions et logements. Cette approche permet d'appréhender le phénomène d'insalubrité selon six niveaux définis (voir annexe : concepts et définitions).

L'appréciation du parc logement urbain, basée sur les résultats du RGPH 2024, permet d'estimer approximativement l'insalubrité des logements selon le premier niveau, en s'appuyant notamment sur la typologie du logement .

Ainsi, le parc de logements salubre comprend les villas ou étages de villas, appartements, maisons marocaines modernes et traditionnelles. En revanche, il exclut les logements précaires, tels que les habitats sommaires ou bidonvilles, les logements de type rural et tous les autres types de logements précaires.

Dans l'ensemble du parc urbain, la part des logements insalubres a connu une diminution continue et significative au cours des deux dernières décennies, passant de 12,9% en 2004 à 6,3% en 2014, puis à 3,4% en 2024. Cette évolution traduit les efforts soutenus

en matière de résorption de l'habitat insalubre et d'amélioration des conditions de logement en milieu urbain, à travers la mise en œuvre de programmes publics de rénovation, de relogement et d'accès à un habitat décent.

Tableau 16 : Evolution du parc logement salubre selon la nature d'occupation entre 2004-2024

Nature d'occupation	2004			2014			2024		
	Parc total	Parc salubre		Parc total	Parc salubre		Parc total	Parc salubre	
		Effectif	%		Effectif	%		Effectif	%
Occupé	3.223.806	2.799.007	81,6	4.624.372	4285225	74,0	5.928.891	5.645.051	70,1
- Vacant	529.743	460.929	72,9	986.372	957.117	63,5	1.115.708	1.115.708	46,3
-Secondaire/ Saisonnier	185.841	171.011	27,1	574.748	551.110	36,5	1.292.183	1.292.183	53,7
Total non occupé	715.584	631.940	18,4	1.561.120	1.508.227	26,0	2.407.891	2.407.891	29,9
Total	3.939.390	3.430.947	87,1	6.185.492	5.793.452	93,7	8.336.782	8.052.942	96,6

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

En 2024, le parc salubre de logements urbains se caractérise par une prépondérance des constructions neuves ou récentes, qui représentent 60,8% du total, tandis que les logements anciens ne constituent que 5,8%. Cette structure témoigne d'un renouvellement continu du tissu urbain et d'un rythme soutenu de construction au cours des deux dernières décennies.

Sur le plan structurel, la quasi-totalité des logements sont édifiés en maçonnerie pour les murs (près de 100%) et dotés d'une dalle en béton pour la toiture (98,7%), traduisant une généralisation des matériaux durables et conformes aux standards modernes de construction.

Tableau 17 : Caractéristiques physiques du parc salubre urbain en 2024

		Effectifs	%
Matériaux de construction des murs	Béton armé, briques avec mortier	7.985.564	99,2
	Pierre agglomérée avec mortier	65.124	0,8
	Autres	2.254	0,0
	Total	8.052.942	100,0
Matériaux de construction du toit	Dalle	7.947.296	98,7
	Planches, bois ou tuiles	104.548	1,3
	Autres	1.098,0	0,0
	Total	8.052.942	100,0
Ancienneté	Moins de 20 ans	4.897.313	60,8
	De 20 à moins de 50 ans	2.687.465	33,4
	50 ans et plus	468.164	5,8
	Total	8.052.942	100,0

Source : HCP, RGPH 2024

Sur le plan spatial, les disparités régionales demeurent notables. Les régions de Drâa-Tafilalet (6,6%) et de Casablanca-Settat (6,1%) enregistrent les proportions les plus élevées de logements insalubres par rapport à leur parc, ce qui reflète à la fois la persistance de poches d'habitat dégradé et la pression démographique sur les grands centres urbains.

À l'inverse, les régions de Guelmim-Oued Noun (0,8%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (1,4%), l'Oriental (1,4%) et Souss-Massa (1,4%) affichent les taux les plus faibles, témoignant d'une meilleure qualité du parc résidentiel et d'un renouvellement urbain plus récent.

Tableau 18 : Parc logement et parc logement salubre en milieu urbain selon la région en 2024

Région	Parc logement total urbain	Parc logement salubre	
		Effectifs	%
Tanger-Tétouan-Al Hoceima	1.109.294	1.093.950	98,6
Oriental	598.572	589.983	98,6
Fès-Meknès	999.488	965.260	96,6
Rabat-Salé-Kénitra	1.229.249	1.191.974	97,0
Béni Mellal-Khénifra	456.507	447.051	97,9
Casablanca-Settat	2.066.588	1.939.710	93,9
Marrakech-Safi	783.773	758.285	96,7
Drâa-Tafilalet	179.684	167.851	93,4
Souss-Massa	630.848	622.023	98,6
Guelmim-Oued Noun	103.998	103.155	99,2
Laâyoune-Sakia El Hamra	130.152	126.496	97,2
Dakhla-Oued Ed-Dahab	48.629	47.204	97,1
Total	8.336.782	8.052.942	96,6

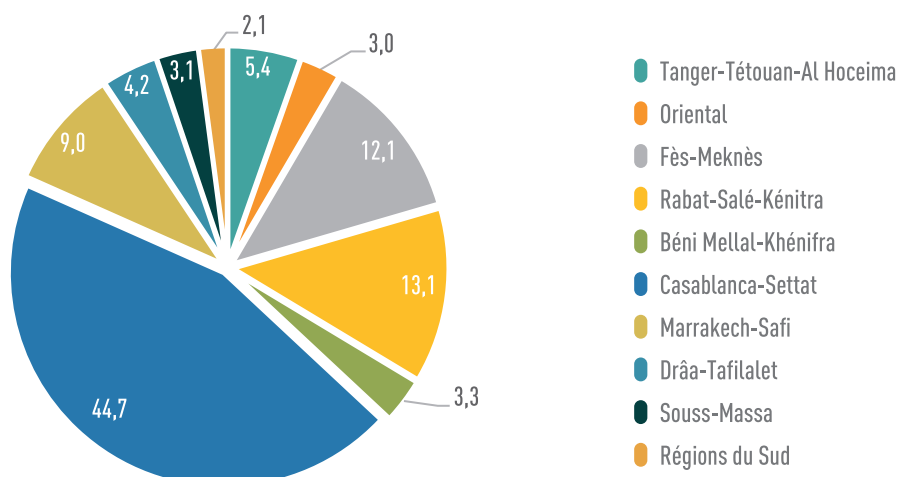
Source : HCP, RGPH 2024

La répartition régionale du parc de logements insalubres met en évidence une forte concentration dans quelques zones urbaines, reflétant les contrastes territoriaux en matière de qualité du bâti. Près de 45% du parc insalubre national se situe dans la région de Casablanca-Settat, ce qui traduit la pression urbaine intense, la densité du tissu bâti et l'ancienneté d'une partie du parc immobilier dans cette métropole.

Les régions de Rabat-Salé-Kénitra (13,1%) et de Fès-Meknès (12,1%) représentent également des parts significatives du parc insalubre national. Ces résultats témoignent de la persistance de segments de l'habitat dégradé dans les grands centres historiques ou dans les zones de forte urbanisation.

À l'inverse, les trois régions du Sud ne concentrent que 2,1% du parc insalubre, illustrant des niveaux d'insalubrité nettement plus faibles. Cette situation s'explique principalement par un renouvellement urbain plus récent et un parc résidentiel globalement mieux équipé et conforme aux normes de construction modernes.

Figure 12 : répartition du parc insalubre selon la région en 2024



Source : HCP, RGPH 2024

4.2 Estimation du déficit quantitatif en logements

Selon le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville (MATNUHPV), l'estimation du déficit total en logement englobe deux composantes : le déficit en logements et le déficit en équipements.

- Déficit en logements : il correspond au nombre de ménages résidant dans des logements de type bidonville et dans des habitations menaçant ruine qui ne font pas encore l'objet d'un traitement en cours, auxquels s'ajoutent les ménages cohabitant avec d'autres ménages dans un même logement.
- Déficit en équipements : il concerne les ménages vivant dans des quartiers non réglementaires.

Du côté du Haut-Commissariat au Plan (HCP), les données issues du RGPH 2024 ont permis d'estimer le déficit quantitatif en logements observé en 2024. Cet indicateur constitue un élément essentiel pour évaluer les besoins accumulés en matière de logement. Il est important de préciser que cette estimation n'inclut pas les logements menaçant ruine ni ceux situés dans des quartiers non réglementaires. En effet, le déficit quantitatif en logements, tel qu'estimé par le HCP, résulte principalement de deux composantes :

- Les logements nécessaires pour reloger les ménages occupant des habitations insalubres de niveau 1, souvent qualifiées de logements précaires;
- Les logements requis pour les ménages cohabitant dans des logements qui ne sont pas classés comme insalubres de niveau 1.

Pour estimer ce déficit quantitatif en logements ($\ell_{\text{déf}}$) pendant une année donnée t , on utilise l'équation suivante :

$$\ell_{\text{déf}}(t) = \ell_{\text{insal}}(t) + \ell_{\text{cohab}}(t)$$

Où $\ell_{\text{insal}}(t)$ correspond au nombre de ménages vivant dans des logements insalubres, et $\ell_{\text{cohab}}(t)$ représente les logements salubres de cohabitation, c'est-à-dire l'excédent du nombre de ménages par rapport aux logements qu'ils occupent.

Cette approche repose sur l'hypothèse que chaque ménage doit disposer d'un logement décent individuel, sans cohabitation.

Le tableau ci-après présente les données utilisées pour le calcul du déficit quantitatif en logements pour les années 2004, 2014 et 2024, permettant de suivre l'évolution des besoins accumulés et d'identifier les tendances en matière d'insalubrité et de cohabitation. Le taux de déficit quantitatif en logements, calculé en rapportant le déficit quantitatif total à la somme des logements salubres occupés et vacants, n'a cessé de diminuer depuis 2004, passant de 19,6% en 2004 à 9,9% en 2014, pour s'établir à 4,9% en 2024, traduisant ainsi une amélioration notable de la situation.

En termes d'effectifs, le déficit quantitatif en logements a diminué de près de 304 mille unités entre 2004 et 2024. Cette tendance baissière, amorcée dès les années 1980, a été accélérée par la progression du parc de logements salubres vacants, qui a augmenté de près de 655 mille unités au cours des deux dernières décennies, contribuant ainsi à atténuer les pressions sur le marché du logement urbain.

Tableau 19 : Evaluation du déficit quantitatif en logements en milieu urbain en 2004, 2014 et 2024

Composante du déficit	2004	2014	2024
Logements insalubres (ℓ_{insal})	467.015	363.566	306.294
Déficit en logements salubres de cohabitation (ℓ_{cohab})	170.896	155.830	27.927
Total déficit quantitatif ($\ell_{\text{déf}}$)	637.911	519.396	334.221
Total logements salubres occupés (a)	2.799.007	4.285.225	5.645.051
Total logements salubres vacants (b)	460.929	957.117	1.115.708
Taux de déficit quantitatif (en %) = $\ell_{\text{déf}} / (a+b)$	19,6	9,9	4,9

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

En 2024, le taux de déficit quantitatif en logements le plus élevé est observé dans les régions de Casablanca-Settat (9,3%) et Drâa-Tafilalet (8,4%), tandis que les taux les plus faibles concernent Guelmim-Oued Noun (1,1%), Souss-Massa (2,1%) et Tanger-Tétouan-Al Hoceïma (2,2%).

Entre 2004 et 2024, grâce aux programmes de lutte contre l'habitat insalubre, les taux de déficit quantitatif ont connu une baisse significative. Les diminutions les plus marquées sont relevées dans les régions de

Casablanca-Settat (de 25,9% à 9,3%), Drâa-Tafilalet (de 19,4% à 8,4%) et Rabat-Salé-Kénitra (de 21,4% à 4,1%).

Il convient de souligner que l'amélioration la plus spectaculaire du parc de logements a été enregistrée dans les régions du Sud : Dakhla-Oued Ed Dahab (de 55,2% à 5%), Laâyoune-Sakia El Hamra (de 27% à 3,2%) et Guelmim-Oued Noun (de 8,4% à 1,1%), reflétant l'impact des politiques ciblées sur l'éradication de l'habitat insalubre et le renforcement du parc résidentiel.

Tableau 20 : Evaluation du déficit quantitatif en logements en milieu urbain par région en 2004, 2014 et 2024

Région	Taux de déficit quantitatif en logement (%)		
	2004	2014	2024
Tanger-Tétouan-Al Hoceïma	12,1	4,9	2,2
Oriental	16,0	9,7	2,7
Fès-Meknès	16,0	7,0	4,7
Rabat-Salé-Kénitra	21,4	11,8	4,1
Béni Mellal-Khénifra	12,3	5,4	2,6
Casablanca-Settat	25,9	16,2	9,3
Marrakech-Safi	22,8	10,3	4,5
Drâa-Tafilalet	19,4	10,8	8,4
Souss-Massa	19,1	5,3	2,1
Guelmim-Oued Noun	8,4	3,3	1,1
Laâyoune-Sakia El Hamra	27,0	5,3	3,2
Dakhla-Oued Ed Dahab	55,2	4,7	5,0
Total	19,6	9,9	4,9

Source : HCP, RGPH 2004, 2014, 2024

Annexe : Concepts et définitions

• Le ménage :

Un ménage désigne un groupe de personnes, parentes ou non, vivant habituellement dans un même logement et partageant en général les dépenses courantes. Une personne vivant seule est également considérée comme formant un ménage d'une seule personne. Ces informations se rapportent à la date de référence du recensement.

• Le logement :

Selon la définition retenue par le recensement 2024, un logement est constitué d'une ou plusieurs pièces destinées à l'habitation et disposant d'une ou plusieurs entrées directes. On entend par entrée directe toute ouverture donnant sur un couloir, un escalier, une cour, un local à usage professionnel, une voie publique, une rue, un terrain vague, etc.

Un logement peut ne pas avoir été construit à l'origine pour l'habitation. Par exemple, la partie habitée d'une construction située à l'intérieur d'un établissement industriel ou commercial (comme une arrière-boutique) est considérée comme un logement, même si elle n'était pas initialement destinée à cet usage. De même, un garage transformé en habitation est également considéré comme un logement.

• Type de logement :

Villa : Construction isolée de plain-pied ou à deux étages, généralement dotée d'un jardin. Une villa peut avoir un usage autre que l'habitation au moment du recensement (professionnel, commercial, etc.).

Appartement dans un immeuble : appartement doit être individualisé pouvant servir différents usages (habitation, professionnel, etc.) au moment du recensement.

Maison marocaine traditionnelle : Majoritairement située dans les anciennes médinas, elle se caractérise par une cour centrale entourée de chambres d'habitation.

Maison marocaine moderne : Construction individuelle à un ou plusieurs étages, destinée principalement à l'habitation. Sa structure ne correspond ni à celle d'un immeuble à appartements, ni d'une villa, ni d'une maison traditionnelle.

Construction sommaire ou bidonville : Constructions très rudimentaires telles que gourbis, petites maisons précaires en périphérie urbaine, baraques dans les bidonvilles, etc.

Chambre dans un établissement : Une ou plusieurs pièces situées dans une institution (hôtel, maison d'éducation surveillée, école, usine, mosquée, etc.) et utilisées comme logement au moment du recensement.

Local non destiné à l'habitation : Local initialement prévu pour d'autres usages mais servant de logement au moment du recensement (boutiques, garages, ateliers, etc.).

Logement rural : Comprend des constructions combinant habitation et espace pour l'élevage, ne correspondant pas aux catégories précédentes.

Autres types à préciser : Tous les autres logements ne pouvant être classés dans les catégories ci-dessus, par exemple des locaux utilisés comme entrepôts industriels, espaces commerciaux, lieux de culte ou installations de loisirs.

• Nature d'occupation

Logement occupé : Logement habité par un ménage résident habituel au moment du recensement. Le ménage peut être présent ou temporairement absent à la date de référence.

Logement vacant : Logement non occupé par un ménage au moment du recensement et destiné soit à la location, soit à la vente. Selon le RGPH 2024, seuls les logements de type villa, appartement ou maison marocaine moderne ou traditionnelle sont considérés comme logements vacants.

Logement secondaire ou saisonnier : Logement utilisé comme résidence secondaire par un ménage dont la résidence principale se situe ailleurs. Selon le RGPH 2024, seuls les logements de type villa, appartement ou maison marocaine moderne ou traditionnelle sont pris en compte dans cette catégorie.

• Niveaux d'insalubrité des logements

Niveau 1 : Logements présentant une structure dangereuse, sommaire ou inexistante, ou construits sur un terrain à risque.

Niveau 2 : Logements non raccordés à l'un des trois réseaux de base : eau potable, électricité et assainissement.

Niveau 3 : Logements ne disposant pas d'une cuisine ou de toilettes indépendantes.

Niveau 4 : Logements sans pièce ensoleillée en hiver (autre que les pièces de service), sans deux points de passage d'air pour les pièces principales et sans pièce éclairée en second jour.

Niveau 5 : Logements situés dans un environnement nuisible, caractérisé par des zones infestées, une atmosphère polluée, un microclimat défavorable ou d'autres nuisances dans le quartier.

Niveau 6 : Logements présentant une densité d'occupation élevée, évaluée par la surface disponible par personne. Tout logement avec moins de 9 m² par personne est classé dans ce niveau d'insalubrité.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des logements selon le type et le milieu de résidence	06
Tableau 2 : Répartition des logements urbains selon le type et la nature d'occupation	07
Tableau 3 : Répartition des logements urbains selon la région et la nature d'occupation	08
Tableau 4 : Evolution des logements urbains selon la nature d'occupation des logements (2004, 2014 et 2024)	09
Tableau 5 : Evolution des logements urbains selon la typologie (2004, 2014 et 2024)	10
Tableau 6 : Répartition des logements urbains selon le type et l'ancienneté du logement	12
Tableau 7 : Logements urbains selon le type et l'accès aux services de base	15
Tableau 8 : Logements urbains selon la région et l'accès aux services de base	16
Tableau 9 : Raccordement des logements urbains aux services de base	16
Tableau 10 : Degré de cohabitation des ménages urbains en 2004, 2014 et 2024	19
Tableau 11 : Logements urbains occupés selon le degré de cohabitation des ménages (2004, 2014 et 2024)	19
Tableau 12 : Indicateurs de cohabitation des ménages urbains selon la typologie	20
Tableau 13 : Indicateurs de cohabitation des ménages urbains selon la région	21
Tableau 14 : Répartition des logements de cohabitation selon l'ancienneté	22
Tableau 15 : Logements de cohabitation selon la typologie et l'accès aux services de base	23
Tableau 16 : Evolution du parc logement salubre selon la nature d'occupation entre 2004-2024	24
Tableau 17 : Caractéristiques physiques du parc salubre urbain en 2024	24
Tableau 18 : Parc logement et parc logement salubre en milieu urbain selon la région en 2024	25
Tableau 19 : Evaluation du déficit quantitatif en logements en milieu urbain en 2004, 2014 et 2024	27
Tableau 20 : Evaluation du déficit quantitatif en logements en milieu urbain par région en 2004, 2014 et 2024	27

Liste des figures

Figure 1 : Répartition des logements en milieu urbain selon le type	06
Figure 2 : Structure des logements urbains selon la nature d'occupation	08
Figure 3 : Structure des logements urbains selon la nature d'occupation en 2004, 2014 et 2024	09
Figure 4 : Structure des logements urbains selon le type en 2004, 2014 et 2024	11
Figure 5 : Structure des logements urbains selon les matériaux de construction	12
Figure 6 : Evaluation de l'âge du parc logement urbain par type d'habitat	13
Figure 7 : Age du parc logement urbain par nature d'occupation	14
Figure 8 : Evaluation de l'âge du parc logement urbain selon les régions	14
Figure 9 : Evolution du taux d'occupation et taille moyenne des ménages urbains	17
Figure 10 : Nombre moyen de personnes par pièce selon le type d'habitat	18
Figure 11 : Taux de cohabitation des ménages par région	21
Figure 12 : répartition du parc insalubre selon la région en 2024	26

المملكة المغربية



المندوبية السامية للتخطيط

†⊙⊂ΣΟΞ† †⊂⊙††⊙†† †⊙ΥΣΠ⊙

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN