

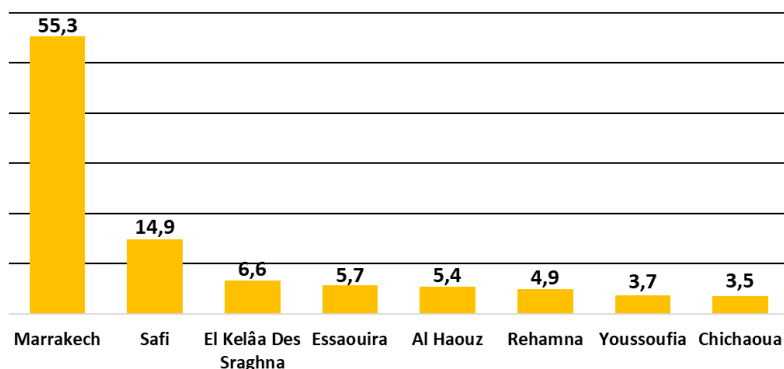
PARC LOGEMENT URBAIN AU NIVEAU DE LA REGION DE MARRAKECH-SAFI SELON LES RÉSULTATS DU RGPH 2024

Evolution du parc logement urbain : plus de 20 000 logements supplémentaires par an depuis 10 ans.

En 2024, le parc des logements urbain au sein de la région s'élève à environ 783773 unités contre 582255 en 2014, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 3%, correspondant à une croissance annuelle moyenne d'environ 20 000 logements.

La préfecture de Marrakech, à elle seule, concentre 55,3% de ces logements, suivie de Safi avec 14,9%.

Structure du parc logement en 2024, par province (%)

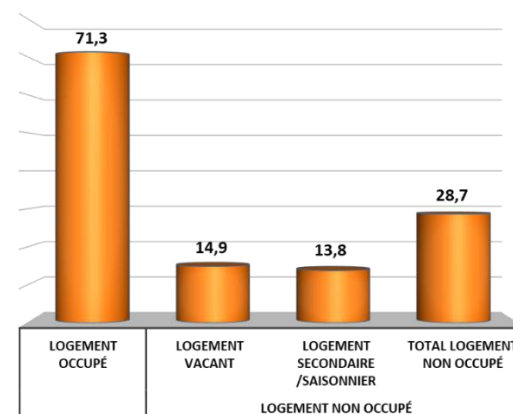


Nature d'occupation du parc logement régional : forte concentration du parc logement urbain dans l'habitat principal.

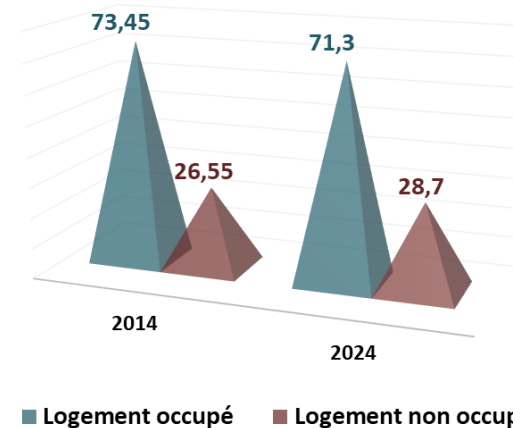
La composition du parc logement régional par nature d'occupation montre que les logements occupés à titre de résidence principale représentent, en 2024, 71,1% de l'ensemble régional contre 73,5% en 2014, tandis que la part des logements non occupés à titre principal, comprenant les résidences secondaires ou saisonnières ainsi que les logements vacants, s'élève à 28,7% en 2024 contre 26,5% en 2014.

En termes d'effectifs, le nombre de logements occupés en 2024 s'élevait à 558 763 unités, les logements vacants à 116 512 unités et les logements secondaires ou saisonniers à 108 498 unités.

Répartition du parc logements en 2024, selon la nature d'occupation (%)



Evolution du parc logements entre 2014 et 2024, selon la nature d'occupation (%)



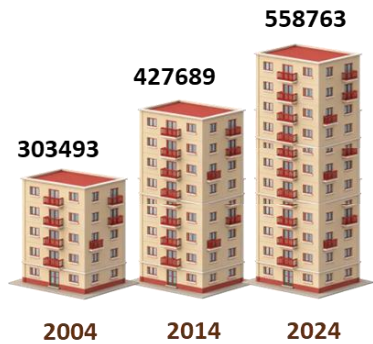
Par province et préfecture, plus de 50% des logements vacants se concentrent dans Chichaoua (19,1%), Marrakech (16,2%) et Al Haouz (15,9%).

Structure du parc logements selon la province et la nature d’occupation en 2024

Province ou préfecture	Logement occupé	Logement vacants	Logement secondaire et saisonnier
Marrakech	66,4	16,2	17,4
Chichaoua	71,0	19,1	9,9
Al Haouz	74,3	15,9	9,7
El Kelâa Des Sraghna	79,1	12,0	8,9
Essaouira	71,4	9,2	19,4
Rehamna	80,3	14,0	5,8
Safi	79,7	12,7	7,6
Yousseoufia	80,3	13,0	6,8

Quant aux logements secondaires et saisonniers, c’est la province d’Essaouira qui présente la part la plus élevée avec 19,4%, suivie de Marrakech avec 17,4%.

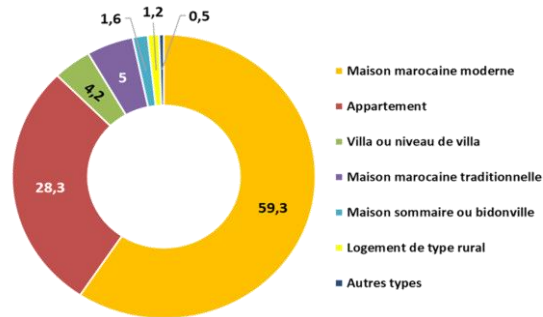
Evolution des logements occupés entre 2004 et 2024 (en unité)



Typologie du parc logement : dominance marquée des maisons marocaines modernes.

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 dans la région, avec une part de 59,3%, suivies des appartements (28,3%), des maisons marocaines traditionnelles (5,0%) et des villas (4,2%).

Répartition du parc logement régional selon le type, en 2024 (%)

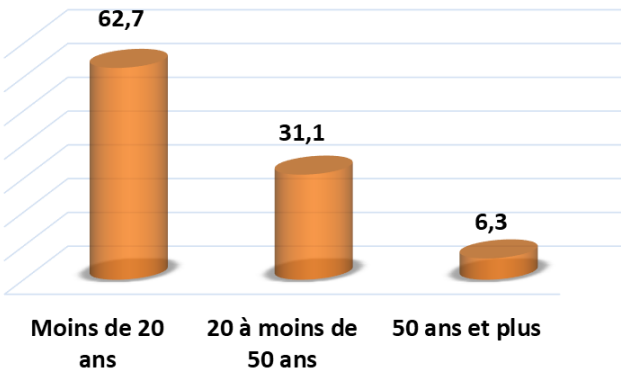


La part la plus élevée des logements de type maisons marocaines modernes est observée dans la province de Rehamna avec 92,3%, tandis que la proportion la plus faible est enregistrée dans la préfecture de Marrakech (40,9%), où les appartements demeurent le type d’habitat le plus important (43,6%).

Ancienneté des logements : modernisation des logements, avec une réduction significative des habitats précaires.

Près de 63% du parc logement urbain de la région 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 de deux dernières décennies.

Répartition du parc logement régional selon l’ancienneté en 2024 (%)

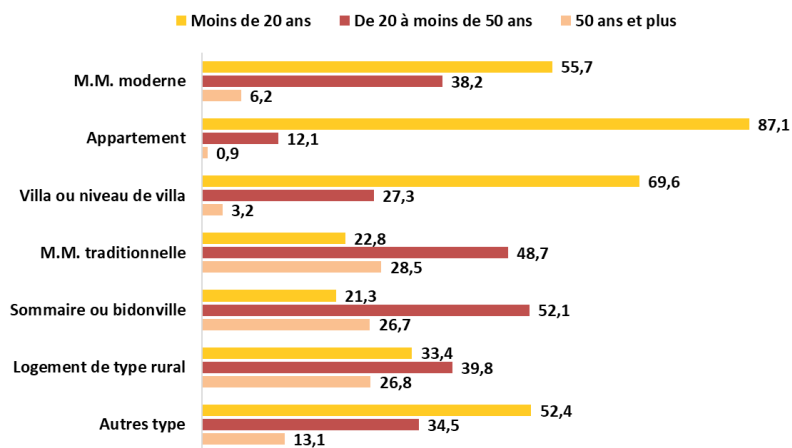


Par ailleurs, 31,1% des logements urbains ont été achevés entre 1974 et 2004, présentant un âge compris entre 20 et moins de 50 ans, tandis que le reste du parc, composé de logements construits avant 1975, c’est-à-dire âgés de 50 ans et plus, ne représente que 6,3% du total régional.

Selon le type d’habitat, le parc urbain régional 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. Ainsi, 87,1% des appartements ont moins de 20 ans, tandis que 12,1% présentent un âge compris entre 20 et moins de 50 ans. Le parc des villas est également relativement récent, avec 69,6% des logements âgés de moins de 20 ans et 3,2% de 50 ans et plus.

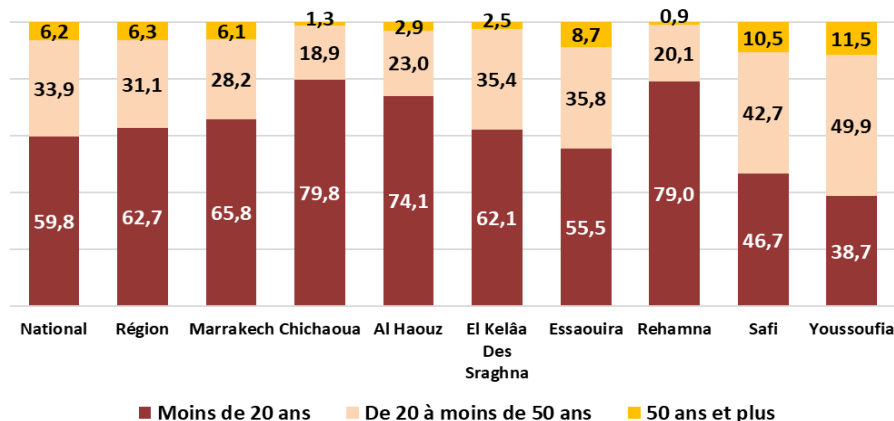
Pour les maisons marocaines modernes, 55,7% ont été construites entre 2004 et 2024, 38,2% ont un âge compris entre 20 et moins de 50 ans, et seulement 6,2% ont 50 ans et plus.

Ancienneté du parc logements en 2024, par type (%)



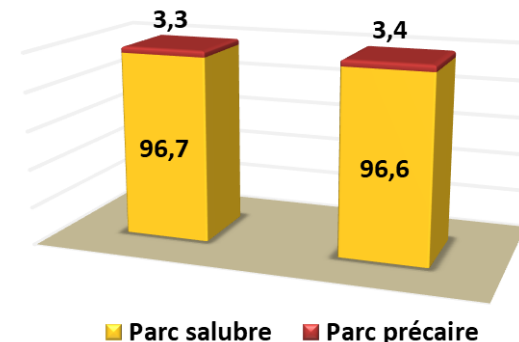
A l'échelle provinciale, le RGPH 2024 révèle une prédominance des logements récents (moins de 20 ans) dans l'ensemble des provinces et préfecture de la région, avec un faible degré de vieillissement.

Ancienneté du parc logement en 2024, par province (%)



Dans l'ensemble du parc urbain régional, la part des logements insalubres, composés des logements sommaires/bidonvilles, des logements de type rural et autre type, est de 3,3% en 2024, soit environ 25,9 mille logements insalubres, représentant 9% du parc insalubre national. En revanche, le parc logement urbain salubre présente une proportion de 96,7%, traduisant 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.

Proportions des logements salubres et précaires en 2024 (%)

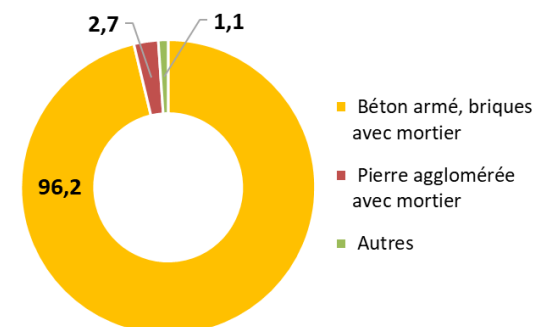


L'analyse de l'âge des logements urbains montre que le parc insalubre se compose des constructions relativement plus anciennes. En effet, presque un quart de ces logements (24,6%) ont au moins 50 ans et 45% ont entre 20 et 50 ans, tandis que le parc logement salubre se caractérise par une prépondérance des constructions neuves âgées de moins de 20 ans, qui représentent 63,8%, contre seulement 5,6% des logements anciens. Cette structure témoigne d'un renouvellement continu du tissu urbain et d'un rythme soutenu de construction au cours des deux dernières décennies.

Matériaux de construction : une généralisation des matériaux durables et conformes aux standards modernes de construction.

Les résultats du RGPH 2024 montre que près de la totalité du parc logement de la région (99,1%) 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 1,1% des logements urbains.

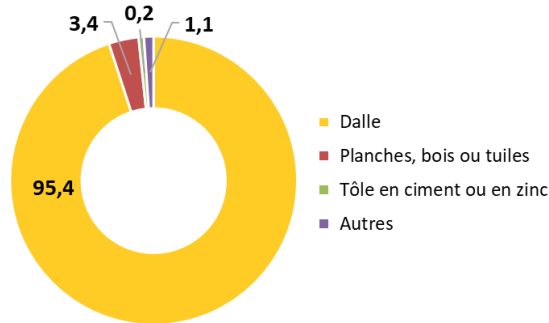
Structure des logements urbains selon les matériaux de construction des murs (%)



Pour ce qui est des toits, la majorité des logements est couverte par des dalles (95,4%). Seuls 3,3% des logements disposent de toits en planches, bois ou tuiles, tandis que 1,3% des

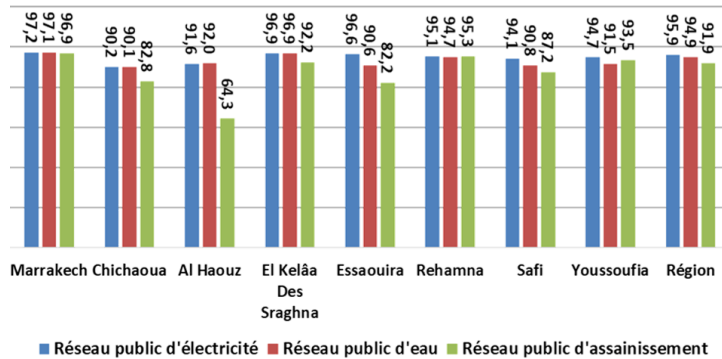
logements ont des toits construits en tôle, ciment, zinc ou en matériaux traditionnels tels que bois, roseaux ou branches recouvertes de terre.

Structure des logements urbains selon les matériaux de construction des toits (%)



Equipements de base dans les logements de la région : amélioration des conditions d'accès aux infrastructures sociales de base.

Répartition des logements urbains selon l'accès aux services de base (%)



En termes d'infrastructures, l'amélioration est palpable, avec 95,9% des logements désormais raccordés au réseau public de l'électricité, 94,9% au réseau public d'eau et 91,9% des logements raccordés au réseau d'égouts en 2024.

Occupation des logements de cohabitation : stagnation des conditions de densité dans les logements urbains de la région

Entre 2014 et 2024, le taux d'occupation des logements, exprimé par le nombre de personnes par pièce n'a pas changé, stagnant à 1,3 personnes par pièce, ce qui traduit une stabilité relative des conditions de densité dans les logements urbains de la région. De même, avec 1,04, le degré de cohabitation, calculé en rapportant le nombre total de ménages sédentaires urbains au nombre total de logements occupés a enregistré une stagnation sur la même période, montrant 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.

L'analyse de la cohabitation dans la région montre également que la proportion de logements de cohabitation et le taux de cohabitation, mesuré par le rapport de nombre de logements de cohabitation au nombre total de logements occupés, s'élèvent respectivement à 6,4% et 6,6%.

Indicateurs de cohabitation des ménages urbains dans la région

Localité territoriale	Degré de cohabitation	Taux de cohabitation (%)	Part de logements de cohabitation (%)
Région	1,04	6,6	6,4
National	1,04	6,6	6,3

Ces indicateurs traduisent un élargissement progressif de l'accès à un logement individuel pour les ménages urbains.

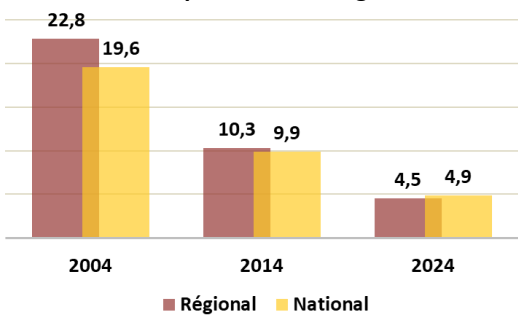
Répartition du parc logement urbain régional de cohabitation selon l'ancienneté (%)

Moins de 20 ans	20 à moins de 50 ans	50 ans et plus	Total (unités)
38,6	45,5	15,9	35764

Déficit quantitatif en logements :

Le taux de déficit quantitatif en logements, calculé en rapportant le déficit quantitatif total (*) à la somme des logements salubres occupés et vacants, permet de suivre l'évolution des besoins accumulés en matière de logement et d'identifier les tendances en matière d'insalubrité et de cohabitation. Cet indicateur n'a cessé de diminuer depuis 2004 pour s'établir à 4,5% en 2024, traduisant ainsi une amélioration notable de la situation.

Evolution des taux de déficit quantitatif en logements de 2004 à 2024 (%)



En 2024, le taux de déficit quantitatif en logements le plus élevé est observé dans la province d'Essaouira avec 8,0%, tandis que le taux le plus faible concerne la province de Rehamna avec seulement 0,9%.

(*) : le déficit quantitatif correspond à la somme du nombre de ménages vivant dans des logements insalubres et le nombre de logements salubres de cohabitation, c'est-à-dire l'excédent du nombre de ménages par rapport aux logements qu'ils occupent.