

PRESENTATION

La population du Maroc évolue à un rythme avoisinant les 2% par an. Ainsi, les projections estiment la population marocaine à plus de 30 millions d'habitants en l'an 2004.

En conséquence, la demande en logements est croissance continue d'autant plus que le Maroc, l'accroissement démographique s'est réalisé en même temps que l'urbanisation de la population.

Par ailleurs, le secteur de l'immobilier constitue un vrai moteur de l'économie. Il fait appel à plusieurs corps de métiers, ce qui en fait un excellent secteur créateur d'emplois et de valeur ajoutée. Pour améliorer ses performances, l'Etat y intervient, soit indirectement en encourageant le secteur privé par l'intermédiaire des codes des investissements immobiliers (avantages fiscaux) soit, directement en développant une promotion immobilière publique et parapublique.

Outre les promoteurs immobiliers professionnels, la promotion immobilière s'effectue à l'aide de trois principaux intervenants à savoir : les promoteurs occasionnels, les sociétés civiles immobilières et les coopératives d'habitation.

Dix (10) Etablissements, placés sous la tutelle administrative du Ministère de l'habitat, exercent dans le domaine de la promotion immobilière.

Il s'agit de sept (7) Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction (les ERAC), l'Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre (ANHI), la Société Nationale d'Equipement et de Construction (SNEC) et enfin, la société Attacharouk.

D'après une étude réalisée pour le compte du Ministère de l'habitat, le secteur des entreprises de bâtiment est composé d'un groupe organisé représenté par 1.400 unités et d'un groupe non organisé qui compte quelques 9200 intervenants.

Par ailleurs, l'habitation au Maroc est encore dominée par le caractère individuel, traditionnel et rural. En effet, le logement du type "appartement" ne représente que 7% de l'habitat et le type "villa" en représente 3%.

L'occupation des logements est estimée, en moyenne, à 2,2 personnes par pièce.

Les prix du loyer ont évolué, quant à eux, au même rythme que l'évolution générale des prix au Maroc. Ainsi, de 1989 à aujourd'hui les prix des loyers ont augmenté de moitié. A ce propos, le loyer qui a toujours constitué un des points litigieux du secteur immobilier connaît un important changement grâce à la publication de nouveaux textes de loi sur le loyer. Ces textes protègent désormais mieux, à la fois, les propriétaires et les locataires.

La réalisation de programmes de logements sociaux est une des priorités actuelles au Maroc. Dans ce cadre, les promoteurs immobiliers qui s'engagent dans cette voie sont désormais exemptés de tous impôts et taxes.

Le secteur de l'immobilier reste, en conséquence, un des piliers de l'économie marocaine où d'importantes opportunités sont offertes à ceux qui savent s'y prendre de manière méthodique et professionnelle.