



# LE SECTEUR IMMOBILIER

## AU MAROC

**Encadré par : Mr Moncif**

**Réalisé par : Moulay Mouhsine-Abdelhak-  
Youssef-Abdelah-Venance**

# **Plan :**

1- Introduction

2-Indicateurs du secteur

3-Atouts et faiblesses

4-Conclusion

## 1-INTRODUCTION :

Le secteur immobilier joue un rôle de premier ordre beaucoup plus que les autres d'entraînement qu'il produit.

La demande en bâtiment et travaux publics est en croissance du fait que la population marocaine double tous les 25 ans.

Cette croissance de la population signifie aussi l'augmentation des besoins en infrastructures socioéconomiques et logement.

-La croissance du secteur est estimée à 8.3% par an.

-la part du secteur dans le PIB dans les années passées, fluctuait entre 3.9% et 5%.

-afin de doter ce secteur d'un cadre réglementaire approprié, il a été mis en place un système de qualification et de classement des entreprises opérant dans le domaine du bâtiment et des travaux publics.

Le but de cette mesure est d'introduire un meilleur professionnalisme et une plus grande spécialisation au sein de la profession.

## - Biographie de Monsieur le Ministre :



M. Ahmed Taoufiq HEJIRA que Sa Majesté le Roi à nommé Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et du développement territorial le 15 octobre 2007 est né en 1959 à Oujda. Il est titulaire d'un Doctorat de 3ème cycle en Urbanisme de l'Université de Montréal en 1983 et d'une licence en Sciences Economiques de la Faculté de Droit de Rabat en 1980. Recruté au Ministère de l'Habitat en 1983, M. HEJIRA a occupé le poste de chef du centre d'Etudes et de Communication au sein de l'ANHI en 1991; puis celui de Directeur du même Centre devenu alors Direction des Etudes et de Communication avant d'être nommé Inspecteur Régional de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la région de Fès Boulemane de 2000 à 2002 puis il a été nommé de 2002 à 2007 en tant que Ministre délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

### 3-Indicateur du secteur :

- ✍ C.A. 40 milliards de dirhams (DH), soit 4.3% du PIB (prix constant) et 44,1% de la formation brute du capital fixe (FBCF)
- ✍ Emplois : 552.539 personnes soit 6% de la population active et une masse salariale de 5.5 Milliards de dh.
- ✍ Montant des investissements : 38.5 milliards (44.1% du FBCF en 2000)
- ✍ 53.000 entreprises dont environ 2.000 structurées et organisées, 10.000 informelles mais disposant d'un local et plus de 40.000 informelles et non localisées

#### Le secteur organisé:

- *Forme juridique* : à 75% sociétés anonymes
- *Nombre* : 2000 dont 900 TP exclusivement
- *Chiffre d'affaires* : les  $\frac{3}{4}$  des entreprises du bâtiment et la moitié de celles des TP ont un CA inférieur à 10 millions de dirhams

✕ *Rôle dans le secteur* : Bien que minoritaires, elles jouent un rôle important puisqu'elles réalisent les  $\frac{2}{3}$  du chiffre d'affaires du secteur, les  $\frac{2}{3}$  des salaires versés, les  $\frac{3}{4}$  de la valeur ajoutée, et 60% de l'emploi.

✕ *Localisation* : Elles se concentrent sur l'axe Rabat Casablanca (proximité des centres de décision) et se positionnent sur les produits les plus importants en terme de valeur. : Routes, pistes et aéroports (25% du CA des TP et moins de 18% du CA BTP), les bâtiments industriels et commerciaux (20% du CA Bâtiment et 9% du CA global) et les produits réseaux d'adduction d'eau/assainissement, télécommunications, éclairage (16.5% du CA des TP et 8.8% du CA BTP). En ce qui concerne les logements, ces entreprises ne s'intéressent qu'aux immeubles et bâtiments à usage de bureaux, laissant les habitations traditionnelles aux entreprises du secteur informel.

✕ *Part du CA global* : Plus des  $\frac{2}{3}$  du CA de ces entreprises (particulièrement celles dont le CA est supérieur à 30 millions de Dh) est réalisé avec les administrations et les entreprises publiques, 10% avec les collectivités locales, moins d' $\frac{1}{5}$  avec les entreprises industrielles, commerciales et de promotion immobilière (pour les entreprises de moins de 30 millions de CA) et 5% à peine dans la réalisation de logements (principalement par entreprises dont CA est inférieur à 2 millions de dirhams).

### 4-Atouts et faiblesses :

- *Ses points faibles* sont bien sûr l'importance du secteur informel, la taille des entreprises (95% des industries de briques et du préfabriqué en béton sont des PME/PMI), le faible taux d'encadrement (3 à 7%), des coûts de production non compétitifs grevés par les taxes et le coût de l'énergie, pas d'export et peu de sociétés certifiées ISO.

*La menace* vient de l'instauration de la zone de libre échange entre le Maroc et l'Union Européenne, l'entreprise marocaine de BTP est amenée à relever de nombreux défis : restructuration et mise à niveau sur les plans financier, humain et technique ; adaptation au nouvel environnement juridique, économique et technologique ; désengagement progressif de l'Etat au profit d'opérateurs privés, Concurrence plus agressive des entreprises étrangères et concurrence traditionnelle du secteur informel.

-*Les atouts* concernent principalement une main d'oeuvre compétitive et une position géographique vis-à-vis de l'Europe, de l'Afrique et du Maghreb privilégiée.

## **5-présentation des grands chantiers du secteur pour 2007 :**

Les professionnels du BTP ainsi que le Centre de Conjoncture marocain (CCM) anticipent une croissance significative. Ces prévisions sont basées sur réalisation des chantiers programmés par l'Etat :

. Il s'agit notamment :

- du plan Vision 2010 pour l'industrie du tourisme qui devrait doubler la capacité en lits du Maroc. Une des six zones offertes aux aménageurs développeurs a déjà été attribuée et les travaux déjà débuter fin 2002.

- De la construction du port Tanger Méditerranée, qui représente un investissement de 11 milliards de dirhams (partenariat Etat-privé).

Il comprend: 1 port en eau profonde pour les activités de transbordement actuellement en développement en Méditerranée (conteneurs, TIR, céréales, marchandises générales) ; des activités passagers ; une zone franche logistique de 98 ha pour l'entreposage des marchandises, transformation légère et contrôle de qualité ; des zones franches industrielles pour l'exportation de la production marocaine ; une zone franche commerciale de 125 ha à Fnideq qui sera reliée par autoroute à Tanger-Rabat.

Le port est relié à un réseau de communication : routes expresses et autoroutes, chemins de fer. Plus particulièrement une liaison autoroutière reliant le port à l'autoroute du nord Casablanca-Tanger, une autre liaison autoroutière reliant le port à la zone franche commerciale de Fnideq et un axe ferroviaire entre la ville de Tanger et le port

- Enfin du nouveau programme de lutte contre l'habitat insalubre, le *PARHI* (Programme National de Résorption de l'Habitat Insalubre). Ce programme a mobilisé 28.86 Milliards de dirhams (17,2 milliards pour l'habitat non réglementaire et 11.6 milliards pour les bidonvilles). Son financement est assuré par l'Etat, le Fonds Hassan II, les collectivités locales et le Fonds de Solidarité de l'Habitat alimenté par la nouvelle taxe sur le ciment.