

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de  
l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

- Habitat et Politique de la Ville -

Direction Régionale de l'Habitat et de la Politique de la Ville

De la région Dakhla Oued Eddahab

MISE A JOUR DU SYSTEME DE SUIVI DES MONTANTS DES  
LOYERS ET DES CHARGES LOCATIVES VILLE DE DAKHLA

2005-2019



**Service local de l'observatoire**

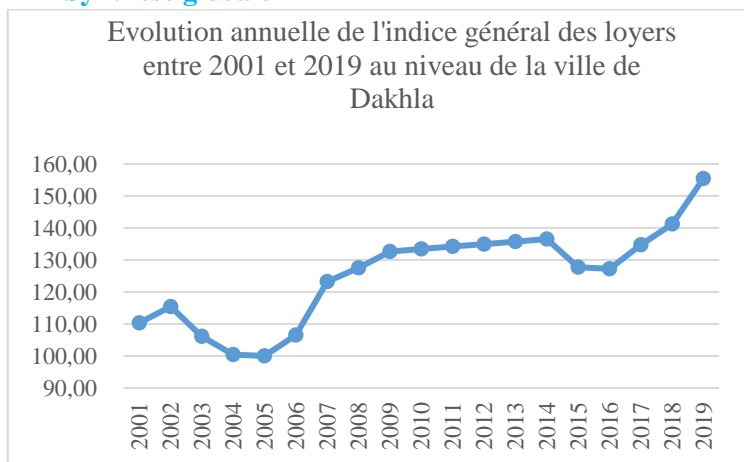
Direction Régionale de Dakhla Oued Eddahab

Avenue Al Walae quartier Administratif B.P 72 Dakhla

Tél : +212528898925/Fax : +212528898926

La maîtrise de l'information dans le domaine de l'habitat constitue un élément indispensable à la connaissance, l'analyse et le suivi du secteur pour l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies adéquates d'intervention. Ainsi, le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a mis en place un ensemble de systèmes de suivi du secteur au sein de l'Observatoire de l'Habitat dont notamment le système de suivi des loyers qui consiste en la collecte et le traitement des informations relatives aux montants des loyers et aux charges locatives, ainsi que le calcul des indices afférents. C'est dans ce cadre que s'inscrivent cette étude qui a pour objectif la mise à jour des données sur les montants des loyers et des charges locatives pour l'année 2019 au niveau de la ville de Dakhla.

### Synthèse globale

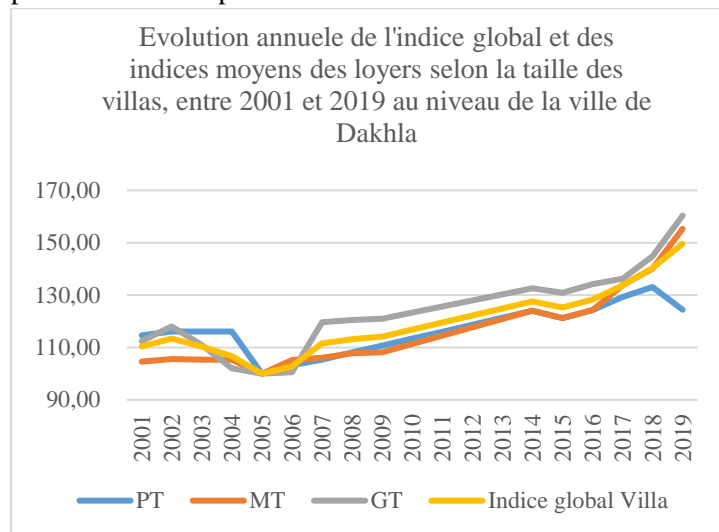


L'indice général des loyers de la ville de Dakhla En 2019, affiche globalement une tendance haussière, lui permettant en 2019 d'enregistrer son plus haut niveau depuis 20 ans. En effet, après une régression de 2001 à 2005, le secteur de l'habitat locatif au niveau de Dakhla a entamé une tendance haussière depuis, pour arriver au niveau de 155 points en 2019. Cette tendance a été relevée au niveau des différents types d'habitat. Ainsi, en dépit de quelques différences mineures enregistrées au niveau des schémas empreints, les indices des loyers des différentes typologies et tailles d'habitat s'apparentent à cette tendance haussière affichée au niveau de la ville. Cette hausse est la conséquence de l'augmentation des montants des loyers sous l'effet de la croissance de la demande, généralement ponctuelle, suite à l'augmentation des nombres de chantiers et projets en cours actuellement à la ville de Dakhla.

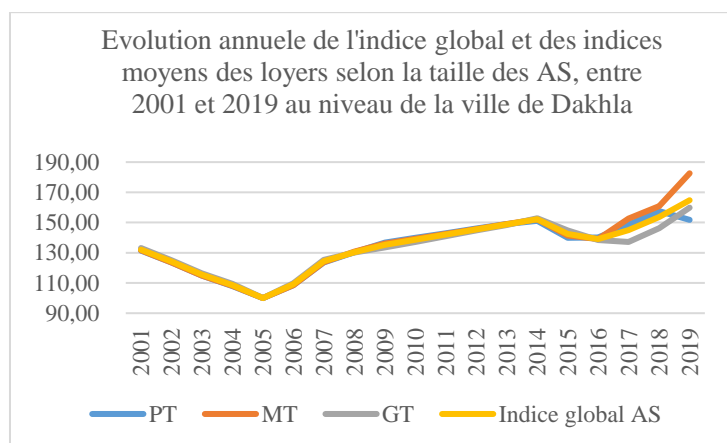
#### Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille de la typologie d'habitat

Les niveaux des montants des loyers des villas ont atteint leur plus haut niveau en 2019, où l'indice des villas a progressé de 9 points par rapport à l'année précédente et de 50 points par rapport à l'année de base. Cette hausse trouve son explication dans la hausse des loyers de la majorité des tailles de ce type de logement. Ainsi, entre 2018-2019, à l'exception des villas de petite taille qui ont accusé une baisse de 9 points, les villas de taille moyenne et de grande taille ont affiché des hausses considérables qui ont dépassé les 15 points. Toutefois, le recul affiché par l'indice des villas de petites tailles n'a pas entravé

la tendance haussière qu'a affiché ce type d'habitat depuis 2005, puisque l'indice des villas de PT a progressé de 24 points de 2005 à 2019, tandis que celui des villas de MT et de GT ont augmenté respectivement de 55 et 60 points pendant la même période.

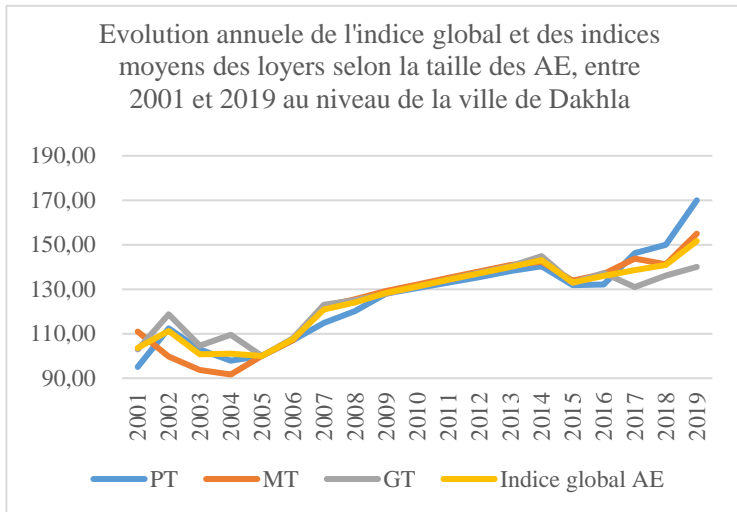


#### Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des appartements standing



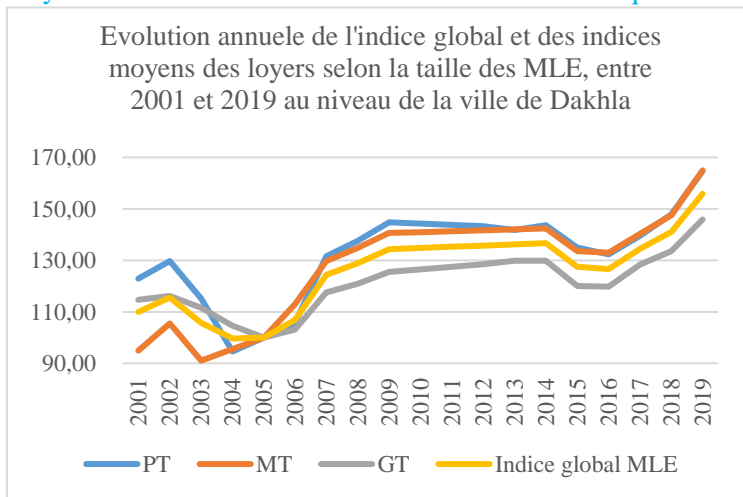
L'examen de l'indice des appartements standing, montre que les indices des différentes envergures de ce type d'habitat suivent généralement des tendances d'évolution semblables. Ainsi, après les années 2001-2005 où l'ensemble des envergures des appartements standing ont accusé des baisses importantes qui dépassent les 30 points, la tendance baissière est renversée. En effet, au cours de la période 2005-2019 les appartements de petite taille, de moyenne taille et de grande taille ont enregistrés des augmentations respectives de 24, 55, et 60 points. Cependant, au cours de 2019 les appartements standing ont accusé une baisse modérée de 6 points par rapport à 2018, un recul largement compensé par les hausses considérables des indices des appartement standing de moyenne et petite taille qui ont progressé respectivement de 22 et 14 points au cours de la même période.

#### Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des appartements Economiques,



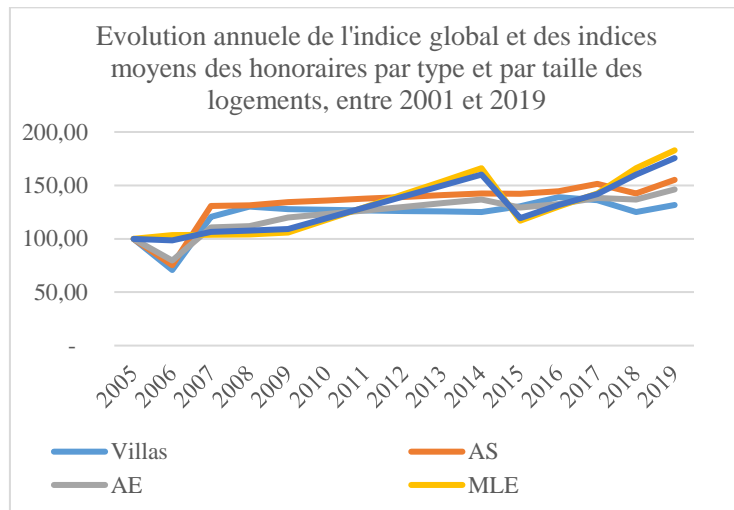
Pour les appartements économiques, les indices de loyers des différentes tailles ont enregistré des hausses conséquentes durant la période 2001-2019. En effet, après des baisses enregistrées entre 2001 et 2005, dont l'importance varie selon la taille d'habitat, les indices des différentes envergures de l'appartement économiques empruntent une tendance haussière qui permettra aux indices des appartements économiques de PT, MT et GT de regagner en 2019, respectivement 70, 55 et 40 points par rapport à 2005. Au cours de l'année 2019, l'indice des appartements économiques a sauté de 20 points pour les PT et de 14 points pour les MT, par rapport aux valeurs affichées en 2018, alors que l'évolution de l'indice de la GT a été relativement plus modéré (4 points) pour la même période.

• Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des Maisons sur Lots Economiques

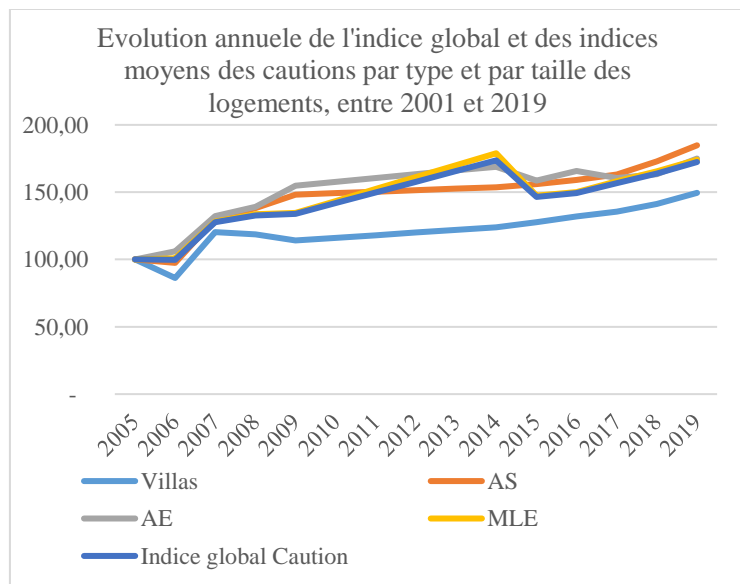


A l'instar des autres types d'habitat, les maisons sur lots économiques ont affiché en 2019 une hausse importante de 56 points par rapport à l'année de base. Cette hausse concerne toutes les tailles de ce type d'habitat puisqu'elle s'affiche à 65 points pour les maisons sur lot économique de la petite et moyenne taille et de 46 points pour les maisons sur lot économique de grande taille, pour la même période. L'indice des loyers de ce type d'habitat a enregistré son plus haut niveau en 2019. Son évolution par rapport à 2018 est de 17 points pour les petites et moyennes tailles et de 12 points pour les grandes tailles.

Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des charges locatives par type et par taille de logement



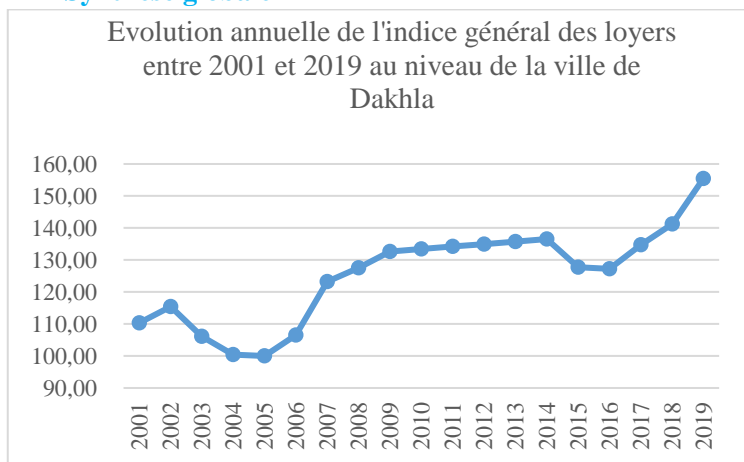
Entre 2005 et 2019, l'indice des honoraires a enregistré une hausse de 76 points. Cette hausse englobe l'ensemble des types de logement. En effet, les indices des villas, des appartements standing, des appartements économiques, et des maisons sur lots économiques ont affiché des hausses respectives de 32 points, 55 points, 46 points et 83 points. En 2019, l'indice des honoraires a enregistré une progression d'environ 16 points par rapport à l'année précédente, sous l'effet de la hausse de l'indice des villas de 7 points, des appartements standing de 13 points, des appartements économiques de 10 points et des indices des maisons sur lots économiques de 17 points également, pendant la même période.



Entre 2005 et 2019, l'indice des cautions a affiché une hausse de 72 points, sous l'effet de la hausse des indices des différents types de logement. Ainsi, durant cette période, les indices des villas, des appartements standing, des appartements économiques, et des maisons sur lots économiques ont affiché des hausses respectives de 50 points, 85 points, 75 points et 74 points.

La maîtrise de l'information dans le domaine de l'habitat constitue un élément indispensable à la connaissance, l'analyse et le suivi du secteur pour l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies adéquates d'intervention. Ainsi, le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a mis en place un ensemble de systèmes de suivi du secteur au sein de l'Observatoire de l'Habitat dont notamment le système de suivi des loyers qui consiste en la collecte et le traitement des informations relatives aux montants des loyers et aux charges locatives, ainsi que le calcul des indices afférents. C'est dans ce cadre que s'inscrivent cette étude qui a pour objectif la mise à jour des données sur les montants des loyers et des charges locatives pour l'année 2019 au niveau de la ville de Dakhla.

### Synthèse globale

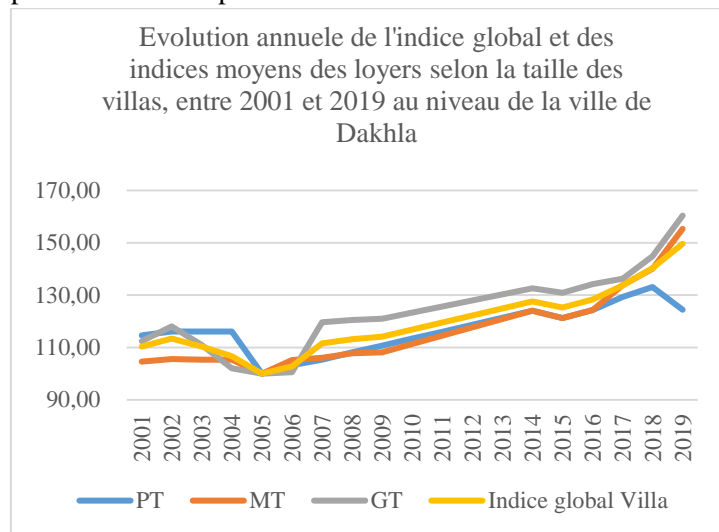


L'indice général des loyers de la ville de Dakhla En 2019, affiche globalement une tendance haussière, lui permettant en 2019 d'enregistrer son plus haut niveau depuis 20 ans. En effet, après une régression de 2001 à 2005, le secteur de l'habitat locatif au niveau de Dakhla a entamé une tendance haussière depuis, pour arriver au niveau de 155 points en 2019. Cette tendance a été relevée au niveau des différents types d'habitat. Ainsi, en dépit de quelques différences mineures enregistrées au niveau des schémas empreints, les indices des loyers des différentes typologies et tailles d'habitat s'apparentent à cette tendance haussière affichée au niveau de la ville. Cette hausse est la conséquence de l'augmentation des montants des loyers sous l'effet de la croissance de la demande, généralement ponctuelle, suite à l'augmentation des nombres de chantiers et projets en cours actuellement à la ville de Dakhla.

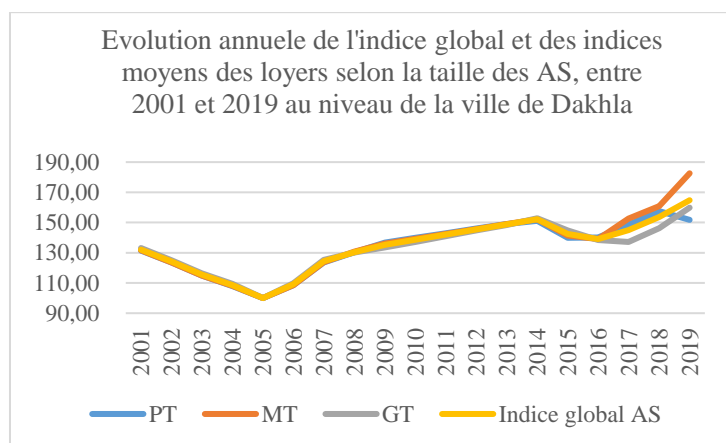
- Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille de la typologie d'habitat

Les niveaux des montants des loyers des villas ont atteint leur plus haut niveau en 2019, où l'indice des villas a progressé de 9 points par rapport à l'année précédente et de 50 points par rapport à l'année de base. Cette hausse trouve son explication dans la hausse des loyers de la majorité des tailles de ce type de logement. Ainsi, entre 2018-2019, à l'exception des villas de petite taille qui ont accusé une baisse de 9 points, les villas de taille moyenne et de grande taille ont affiché des hausses considérables qui ont dépassé les 15 points. Toutefois, le recul affiché par l'indice des villas de petites tailles n'a pas entravé

la tendance haussière qu'a affiché ce type d'habitat depuis 2005, puisque l'indice des villas de PT a progressé de 24 points de 2005 à 2019, tandis que celui des villas de MT et de GT ont augmenté respectivement de 55 et 60 points pendant la même période.



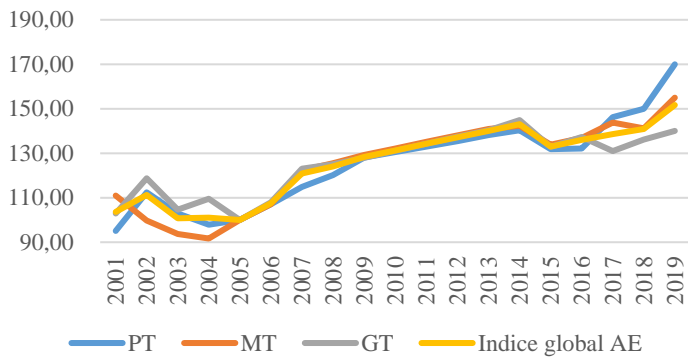
- Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des appartements standing



L'examen de l'indice des appartements standing, montre que les indices des différentes envergures de ce type d'habitat suivent généralement des tendances d'évolution semblables. Ainsi, après les années 2001-2005 où l'ensemble des envergures des appartements standing ont accusé des baisses importantes qui dépassent les 30 points, la tendance baissière est renversée. En effet, au cours de la période 2005-2019 les appartements de petite taille, de moyenne taille et de grande taille ont enregistrés des augmentations respectives de 24, 55, et 60 points. Cependant, au cours de 2019 les appartements standing ont accusé une baisse modérée de 6 points par rapport à 2018, un recul largement compensé par les hausses considérables des indices des appartement standing de moyenne et petite taille qui ont progressé respectivement de 22 et 14 points au cours de la même période.

- Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des appartements Economiques,

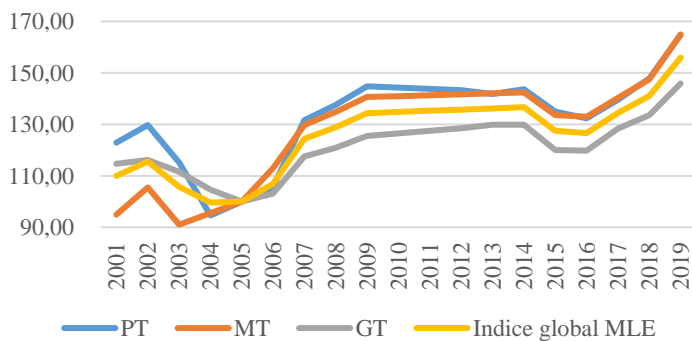
Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des AE, entre 2001 et 2019 au niveau de la ville de Dakhla



Pour les appartements économiques, les indices de loyers des différentes tailles ont enregistré des hausses conséquentes durant la période 2001-2019. En effet, après des baisses enregistrées entre 2001 et 2005, dont l'importance varie selon la taille d'habitat, les indices des différentes envergures de l'appartement économiques empruntent une tendance haussière qui permettra aux indices des appartements économiques de PT, MT et GT de regagner en 2019, respectivement 70, 55 et 40 points par rapport à 2005. Au cours de l'année 2019, l'indice des appartements économiques a sauté de 20 points pour les PT et de 14 points pour les MT, par rapport aux valeurs affichées en 2018, alors que l'évolution de l'indice de la GT a été relativement plus modéré (4 points) pour la même période.

• Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des Maisons sur Lots Economiques

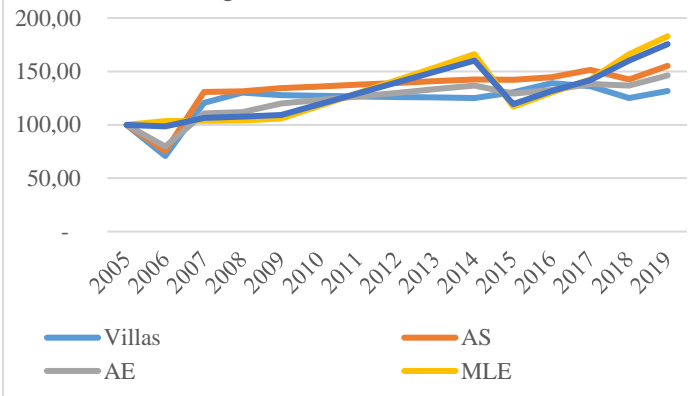
Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des loyers selon la taille des MLE, entre 2001 et 2019 au niveau de la ville de Dakhla



A l'instar des autres types d'habitat, les maisons sur lots économiques ont affiché en 2019 une hausse importante de 56 points par rapport à l'année de base. Cette hausse concerne toutes les tailles de ce type d'habitat puisqu'elle s'affiche à 65 points pour les maisons sur lot économique de la petite et moyenne taille et de 46 points pour les maisons sur lot économique de grande taille, pour la même période. L'indice des loyers de ce type d'habitat a enregistré son plus haut niveau en 2019. Son évolution par rapport à 2018 est de 17 points pour les petites et moyennes tailles et de 12 points pour les grandes tailles.

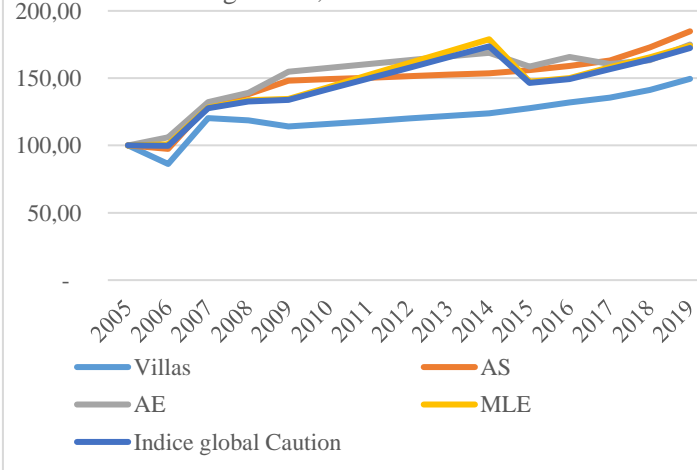
Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des charges locatives par type et par taille de logement

Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des honoraires par type et par taille des logements, entre 2001 et 2019



Entre 2005 et 2019, l'indice des honoraires a enregistré une hausse de 76 points. Cette hausse englobe l'ensemble des types de logement. En effet, les indices des villas, des appartements standing, des appartements économiques, et des maisons sur lots économiques ont affiché des hausses respectives de 32 points, 55 points, 46 points et 83 points. En 2019, l'indice des honoraires a enregistré une progression d'environ 16 points par rapport à l'année précédente, sous l'effet de la hausse de l'indice des villas de 7 points, des appartements standing de 13 points, des appartements économiques de 10 points et des indices des maisons sur lots économiques de 17 points également, pendant la même période.

Evolution annuelle de l'indice global et des indices moyens des cautions par type et par taille des logements, entre 2001 et 2019



Entre 2005 et 2019, l'indice des cautions a affiché une hausse de 72 points, sous l'effet de la hausse des indices des différents types de logement. Ainsi, durant cette période, les indices des villas, des appartements standing, des appartements économiques, et des maisons sur lots économiques ont affiché des hausses respectives de 50 points, 85 points, 75 points et 74 points.



**Evolution des montants unitaires annuels des loyers (en DH/m<sup>2</sup>) selon le secteur et type d'habitat au niveau de la ville de Dakhla (2001-2019)**

Secteur	Type	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Centre ville	AE	17	18	18	19	20	22,5	22,5	22,5	22,5	25	23	24	22	24	23
	MLE	17	19	20	20	21	19	19	19	19	17	21	20	20	22	22
Hay Al Massira	AE	14	15	16	17	18	20	20	20	20	22	18	21	22,5	22	22,5
	MLE	16	17	19	20	21	19,5	19,5	19,5	19,5	18	20	17	20	21	22,5
Hay Essalam	AE	15	16	17	18	19	20,5	20,5	20,5	20,5	22	18	24	23	23	23,5
	MLE	16	18	18	19	20	17,5	17,5	17,5	17,5	15	19	21	21	21,5	22,5
Hay Kassam et Hay Amal	Villa	17	17	18	19	19	20,5	20,5	20,5	20,5	22	20	23	24	25	25,75
	AS	21	23	26	27	28	28	28	28	28	28	29	30	31,5	30	31
	AE	19	21	22	23	24	23,5	23,5	23,5	23,5	23	22	18	20	22	24
	MLE	20	23	24	25	26	22,5	22,5	22,5	22,5	19	24	20	23	23,5	24
Hay My Rchid et Laftaihat	Villa	16	17	18	18	19	19,5	19,5	19,5	19,5	20	20	21	22,5	22	23
	AS	20	22	22	23	25	26,5	26,5	26,5	26,5	28	29	30	31	31	31
	AE	17	20	21	22	23	23	23	23	23	23	23	17	19	20,5	24
	MLE	21	22	23	24	25	22	22	22	22	19	24	20	22	23,5	24
Hay Rahma	AE	13	14	15	16	17	20	20	20	20	23	23	22	22	23	23
	MLE	15	17	17	18	19	17,5	17,5	17,5	17,5	16	19	23	20,5	21	22
Hay Hassani et environs	MLE	14	15	18	19	20	17	17	17	17	14	18	15	17	19	21
Moujamaâ El Wahda et Ennahda	MLE				18	18	16	16	16	16	14	14	22	19	18,5	20