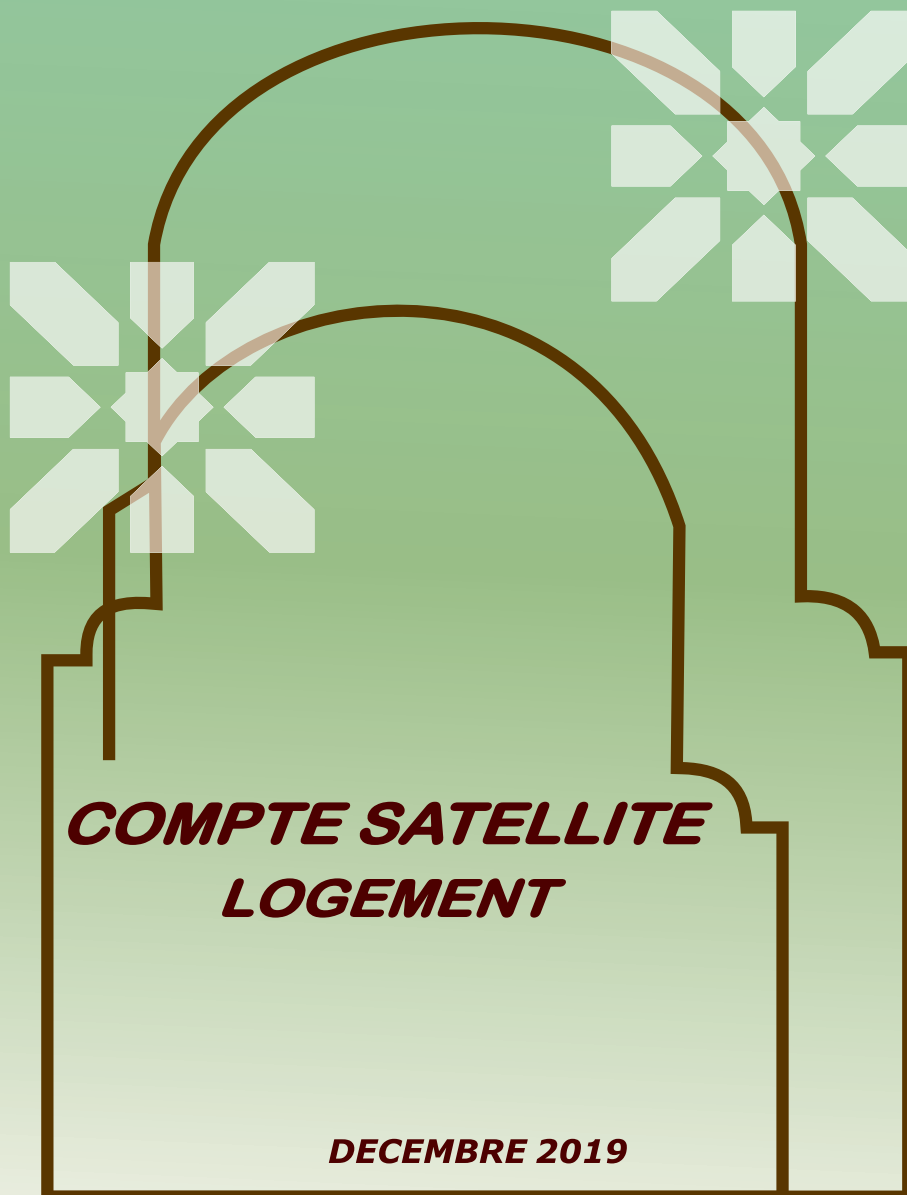


ROYAUME DU MAROC



**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**

**SECRETARIAT GÉNÉRAL
DIRECTION DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**



**COMPTESATELLITE
LOGEMENT**

DECEMBRE 2019

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

INTRODUCTION

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée de l'économie nationale. Son cadre central repose sur des choix théoriques et dépend de la maturation des théories et de la nature des préoccupations sociales dominantes. Il est en outre contraint par la possibilité d'effectuer certaines mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre comptable central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central, et les nomenclatures utilisées, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux. Ils font l'objet d'un compte distinct, dit compte satellite. Ces comptes satellites remédient à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- ✓ Ils rassemblent de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurent de façon à faire apparaître les flux intéressant les différents acteurs ;
- ✓ Ils rassemblent les données non monétaires et les articulent avec les données précédentes.

Ainsi, le premier objectif d'un compte satellite vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ces contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central.

DEFINITION ET OBJECTIFS DU COMPTE SATELLITE LOGEMENT

Le compte satellite du logement se veut un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui répond aux principes précités. Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

- ✓ L'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;
- ✓ La cohérence interne entre les données rassemblées ;
- ✓ La cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

Ledit compte permet donc de disposer, de façon organisée et cohérente, de données complémentaires à celles fournies habituellement par la comptabilité nationale afin d'évaluer les activités économiques liées au logement. Aussi, faut-il faire la différence entre le terme "service de logement" qui représente la fonction de se loger et "le logement" qui est l'instrument physique qui permet de consommer ce service.

Les opérations retracées dans notre compte satellite sont décomposées en trois catégories :

- ✓ La consommation du service logement (toute opération relative à l'usage du logement) ;
- ✓ La production du service de logement qui se traduit par une cession du droit d'usage d'un logement ;
- ✓ La possession qui donne droit à l'agent de disposer juridiquement d'un logement.

Pour donner une représentation complète de l'effort fourni par la collectivité dans le domaine de logement, le compte satellite logement prend en considération toutes les opérations économiques, dépenses courantes et dépenses d'investissement, pour déduire un agrégat national dénommé la dépense nationale en logement.

Il met ainsi en exergue toutes les composantes de la consommation associée au service du logement et des dépenses courantes engagées par les producteurs du service de logement. Il prend également en compte toutes les dépenses engendrées par les acquisitions des logements (neufs et anciens) ainsi que les modes de leur financement et les aides accordées au profit de logement.

Il convient enfin de signaler que le compte satellite logement ne couvre pas les activités de construction de logements.

METHODOLOGIE D'APPROCHE

Le compte satellite logement est produit au titre de l'exercice 2015 et actualisé pour l'année 2018. Chaque poste du compte est calculé sur la base des données disponibles. Celles, qui se rapportent aux années antérieures à 2015, elles sont actualisées sur la base des indicateurs d'évolution de volume (par exemple l'évolution des différentes composantes du parc de logements) et des prix (prix à la consommation et prix des actifs immobiliers résidentiels). Cette dernière méthode est appliquée également pour actualiser le compte à 2018.

Les sources statistiques utilisées à cet effet sont diverses. Il s'agit principalement :

- ✓ Des comptes nationaux détaillés au niveau des aspects liés au logement (opérations courantes et en capital) (HCP) ;
- ✓ De l'enquête nationale sur la consommation et les dépenses des ménages de 2014 (HCP) ;
- ✓ De l'enquête logement 2012 (MATNUHPV) ;
- ✓ Des recensements généraux de la population et de l'habitat (2004 et 2014) (HCP) ;
- ✓ Des projections des ménages par milieu de résidence (HCP) ;
- ✓ De l'indice des prix à la consommation par type de dépense (HCP) ;
- ✓ Des statistiques de Bank Al Maghrib (nombre des transactions immobilières et évolution des prix de l'immobilier résidentiel, encours des crédits à l'habitat et à la production annuelle des crédits bancaires à l'habitat, et intérêts perçus par les banques sur les crédits immobiliers).
- ✓ Des prix de vente des constructions (MATNUHPV) ;
- ✓ Des autorisations de construire (HCP) ;
- ✓ Des statistiques sur les subventions à l'investissement (MATNUHPV) ;
- ✓ Des avantages fiscaux et des finances locales (MEFRA).

PARC LOGEMENT : VOCATION ET STATUT

Selon les estimations établis, le parc logement ordinaire au Maroc comporte plus de 10 millions d'unités en 2018 contre plus de 9 millions d'unités en 2015. Aussi et à l'échelle nationale, 77% des logements ordinaires sont occupés à titre principal en 2018 ; le reste est constitué des logements vacants (13,7%) et des logements secondaires (9,3%). Ces proportions sont évaluées respectivement à 79,7%, 12,3% et 8% en 2015.

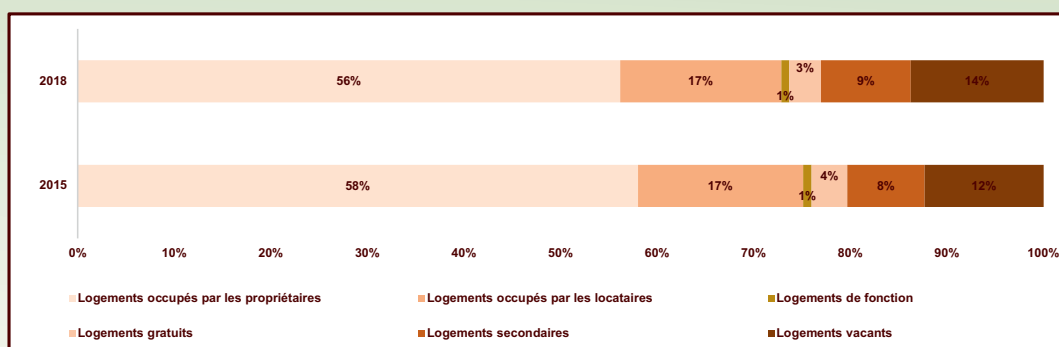
PARC LOGEMENT AU MAROC SELON LA VOCATION ET LE STATUT D'OCCUPATION

Vocation et statut	Effectif		Part (en%)	
	2015	2018	2015	2018
Logements occupés à titre principal	7.237.457	7.753.919	79,7%	77,0%
Logements occupés par les propriétaires	5.266.302	5.655.568	58,0%	56,1%
Logements loués	1.971.155	2.098.351	21,7%	20,8%
Locataires	1.550.572	1.682.295	17,1%	16,7%
Logements de fonction	81.249	81.768	0,9%	0,8%
Logements gratuits	339.334	334.288	3,7%	3,3%
Logements secondaires	725.791	941.448	8,0%	9,3%
Logements vacants	1.120.182	1.380.655	12,3%	13,7%
Logements ordinaires	9.083.430	10.076.022	100%	100%

Source : Estimations du Consultant.

S'agissant du statut d'occupation, le nombre de logements principaux et occupés par leurs propriétaires est estimé à 5,66 millions d'unités en 2018 et ceux loués¹ est évalué à 2,1 millions d'unités la même année, soient respectivement 73% et 27%. Une telle structure est pratiquement similaire à celle de l'année 2015.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC LOGEMENT AU MAROC SELON LA VOCATION



Source : Estimations du Consultant.

¹ Les logements loués sont constitués des logements occupés par les locataires proprement dits ainsi que par les logements de fonction et les logements occupés gratuitement.

CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement comprend, en plus des loyers réels et imputés, un certain nombre de dépenses courantes connexes (voir tableau). Toutes ces dépenses sont à la charge des occupants du logement, les dépenses qui sont à la charge des propriétaires sont inscrites dans le compte des producteurs du service de logement. Ainsi, la consommation totale associée au service de logement au Maroc est établie à 140,4 Milliards de Dirhams en 2018 contre 125,1 Milliards de Dirhams en 2015, marquant une évolution annuelle moyenne de 3,9% en valeur.

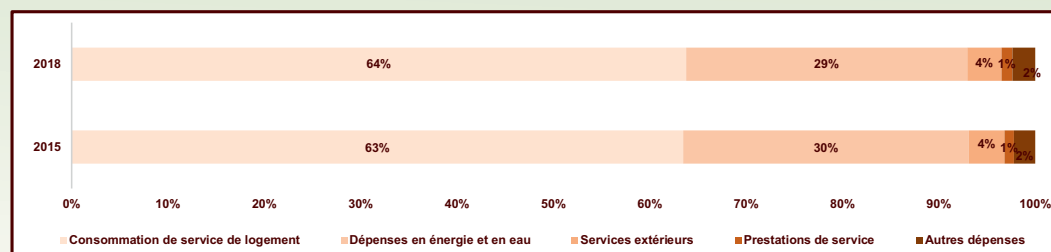
CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

Intitulé	Montant (en Millions de DH)		Part (en%)	
	2015	2018	2015	2018
Consommation de service de logement	79.414	89.551	63,5%	63,8%
Loyers imputés des propriétaires	66.319	75.022	53,0%	53,4%
Loyers des locataires	13.095	14.529	10,5%	10,3%
Dépenses en énergie et en eau	37.043	40.942	29,6%	29,2%
Dépenses en eau	8.049	8.644	6,4%	6,2%
Dépenses en électricité	15.214	17.195	12,2%	12,2%
Dépenses en produits pétroliers	9.236	9.968	7,4%	7,1%
Autres dépenses en énergie	4.544	5.135	3,6%	3,7%
Services extérieurs	4.642	4.994	3,7%	3,6%
Entretien et petits travaux	4.350	4.667	3,5%	3,3%
Primes d'assurance-habitation	292	327	0,2%	0,2%
Prestations de service	1.207	1.586	1,0%	1,1%
Autres dépenses	2.803	3.363	2,2%	2,4%
Charges locatives	1.590	2.013	1,3%	1,4%
Rémunération du personnel	335	370	0,3%	0,3%
Autres frais	879	979	0,7%	0,7%
Consommation totale	125.110	140.436	100,0%	100,0%

Source : Estimations du Consultant.

Aussi, la consommation de service de logement (63,8% en 2018 contre 63,5% en 2015) et les dépenses en énergie et en eau (29,2% en 2018 contre 29,6% en 2015) constituent l'essentiel de cette consommation en 2018 comme en 2015.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT



Source : Estimations du Consultant.

PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Le compte des producteurs de service de logement qui permet de décrire d'un côté les ressources (les loyers) et de l'autre les emplois (dépenses courantes), dégage trois soldes comptables intermédiaires de gestion, en l'occurrence la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation et le résultat brut courant. Ainsi, le résultat brut courant qui constitue le revenu final brut des producteurs, est évalué à 69,8 Milliards de DH en 2018 contre 61,7 Milliards de DH en 2015, soit une variation annuelle moyenne de 4,2%.

COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Intitulé	Montant (en Millions de DH)		Part (en %)	
	2015	2018	2015	2018
Total des charges	17.745	19.787	100,0%	100,0%
Produits industriels	108	122	0,6%	0,6%
Produits pétroliers	24	27	0,1%	0,1%
Électricité et eau	47	53	0,3%	0,3%
Entretien courant des logements	48	54	0,3%	0,3%
Frais financiers et services d'assurances	4.354	4.910	24,5%	24,8%
Autres charges	262	334	1,5%	1,7%
Total de consommation intermédiaire	4.843	5.500	27,3%	27,8%
Rémunération des salariés	1.098	1.196	6,2%	6,0%
Impôts sur la production (non compris la TVA)	480	541	2,7%	2,7%
Subventions d'exploitation	-483	-112	-2,7%	-0,6%
Charges d'exploitation	1.095	1.626	6,2%	8,2%
Intérêts	9.293	10.038	52,4%	50,7%
Impôt sur le revenu et le patrimoine	153	195	0,9%	1,0%
Primes d'assurance	106	113	0,6%	0,6%
Transferts à l'occupant	2.254	2.315	12,7%	11,7%
Autres charges	11.807	12.661	66,5%	64,0%
Total des ressources	79.414	89.551	100,0%	100,0%
Production de service de logement	79.414	89.551	100,0%	100,0%
Loyer des locataires	13.095	14.529	16,5%	16,2%
Loyer imputé des propriétaires occupants	66.319	75.022	83,5%	83,8%
Résultat brut courant	61.669	69.765	-	-

Source : Estimations du Consultant.

A son tour, l'excédent brut d'exploitation, qui représente la rémunération brute de capital, est estimé à 82,4 Milliards de DH en 2018 et 73,5 Milliards de DH en 2015 (soit un taux de progression annuel moyen de l'ordre 3,9%). Quant à la valeur ajoutée, elle est passée de 74,6 à 84 Milliards de DH entre 2015 et 2018, soit un taux de croissance annuel de 4,1%. Plus encore, elle représente 94% de la production du service de logement en 2018 comme en 2015.

ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET GRANDS TRAVAUX

Le tableau des acquisitions de logements et des grands travaux retrace les valeurs d'acquisition de logements neufs et anciens ainsi que les frais engendrés par les grands travaux sur les logements existants. Les valeurs correspondantes englobent :

- ✓ Les valeurs d'acquisition (hors terrains) ;
- ✓ La valeur des terrains ;
- ✓ Les frais et les droits de mutations.

Les résultats obtenus font ressortir que le montant global des acquisitions de logements et des grands travaux s'établit à 169 Milliards de DH en 2018 contre 160 Milliards de DH en 2015, affichant une variation annuelle moyenne de 1,7% (0,9% pour les logements neufs, 2,7% pour les logements d'occasion et 2,4% pour les travaux).

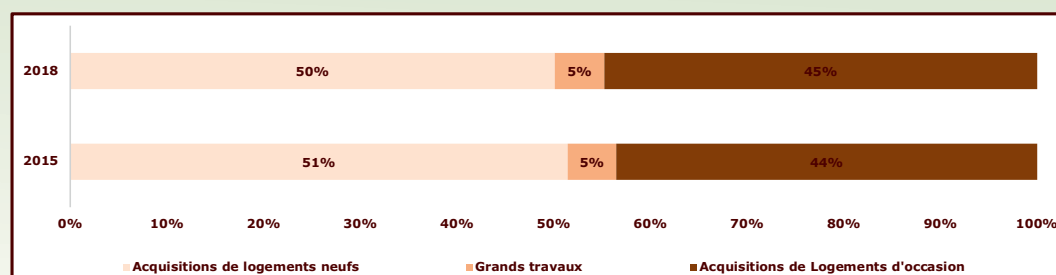
ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET GRANDS TRAVAUX

Intitulé	Montant (en Millions de DH)		Part (en %)	
	2015	2018	2015	2018
Acquisitions de logements neufs	82.664	84.819	51,4%	50,1%
Acquisition de logements neufs (HT)	54.907	56.705	34,2%	33,5%
Terrains d'assise	23.532	24.302	14,6%	14,4%
Frais et droits de mutation	4.225	3.811	2,6%	2,3%
Grands travaux	8.093	8.682	5,0%	5,1%
Acquisitions de Logements d'occasion	69.922	75.692	43,5%	44,7%
Acquisition de logements d'occasion (HT)	51.038	55.608	31,8%	32,9%
Terrains d'assise	15.311	16.682	9,5%	9,9%
Frais et droits de mutation	3.573	3.401	2,2%	2,0%
Total des acquisitions et des travaux	160.679	169.193	100,0%	100,0%

Source : Estimations du Consultant. HT : Hors travaux

Aussi, la valeur totale d'acquisition des logements neufs représente plus de 50% de la valeur globale des acquisitions et grands travaux (51,4% en 2015 et 50,1% en 2018).

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES COÛTS D'ACQUISITION DES LOGEMENTS ET GRANDS TRAVAUX



Source : Estimations du Consultant

FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES GRANDS TRAVAUX

Les fonds propres constituent le mode de financement le plus important. Il est de 73% en 2015 et de 74% en 2018. Le crédit bancaire est le deuxième moyen de financement, qui atteint la proportion de 17% en 2015 et de 16% en 2018.

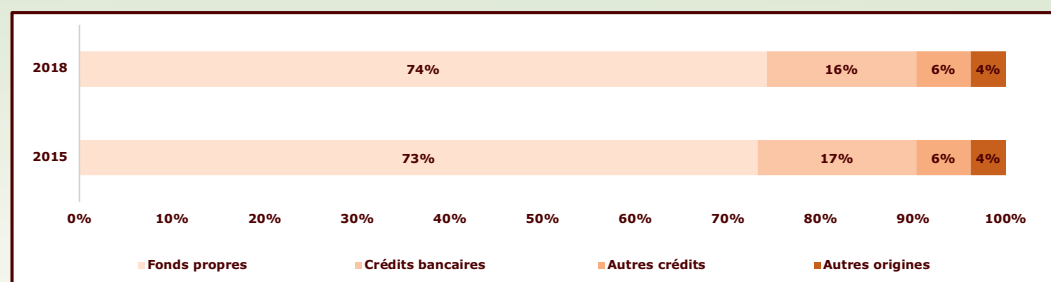
FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES GRANDS TRAVAUX

Intitulé	Montant (en Millions de DH)		Part (en %)	
	2015	2018	2015	2018
Logements neufs	82.664	82.664	100,0%	100,0%
Fonds propres	59.333	61.747	71,8%	74,7%
Crédits bancaires	14.900	14.421	18,0%	17,4%
Autres crédits	5.125	5.259	6,2%	6,4%
Autres origines	3.307	3.393	4,0%	4,1%
Gros travaux	8.093	8.682	100,0%	100,0%
Fonds propres	8.093	8.682	100,0%	100,0%
Logements d'occasion	69.922	75.692	100,0%	100,0%
Fonds propres	50.187	55.103	71,8%	72,8%
Crédits bancaires	12.603	12.869	18,0%	17,0%
Autres crédits	4.335	4.693	6,2%	6,2%
Autres origines	2.797	3.028	4,0%	4,0%
Total des acquisitions et des travaux	160.679	169.193	100,0%	100,0%
Fonds propres	117.612	125.532	73,2%	74,2%
Crédits bancaires	27.502	27.289	17,1%	16,1%
Autres crédits	9.460	9.952	5,9%	5,9%
Autres origines	6.103	6.420	3,8%	3,8%

Source : Estimations du Consultant.

Les autres crédits et les autres origines de financement participent avec près de 6% et de 4% respectivement.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES FINANCEMENTS DES ACQUISITIONS DES LOGEMENTS ET DES GRANDS TRAVAUX



Source : Estimations du Consultant.

AIDES AU LOGEMENT

Les aides au service de logement correspondent à l'ensemble des avantages et subventions accordés aux producteurs et aux consommateurs du "service de logement". On peut décomposer ces aides en :

- ✓ Aides directe aux consommateurs de service de logement ;
- ✓ Frais de gestion des aides aux consommateurs et aux producteurs ;
- ✓ Aides à l'investissement en logements ;
- ✓ Subventions d'exploitation ;
- ✓ Avantages fiscaux (dépenses fiscales).

Ainsi, le montant global des aides au logement s'élève à 8,2 Milliards de DH en 2018 contre 8,3 Milliards de DH en 2015, réalisant ainsi une régression annuelle moyenne de 0,4%. Ces aides sont dominées par les avantages fiscaux qui ont atteint 70,5% en 2018 contre 63,8% en 2015.

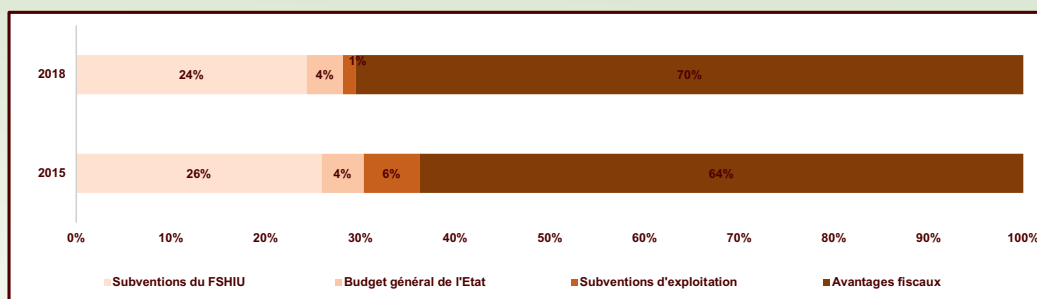
AIDES AU LOGEMENT

Intitulé	Montant (en Millions de DH)		Part (en %)	
	2015	2018	2015	2018
Subventions du FSHIU	2.136	1.985	25,9%	24,3%
Budget général de l'Etat	368	312	4,5%	3,8%
Subventions d'exploitation	483	112	5,9%	1,4%
Avantages fiscaux	5.263	5.750	63,8%	70,5%
Taxe sur la valeur ajoutée	3.067	2.732	37,2%	33,5%
Impôts sur les sociétés	584	567	7,1%	6,9%
Impôts sur le revenu	794	2.039	9,6%	25,0%
Droits d'enregistrement et des timbres	818	412	9,9%	5,0%
Total	8.250	8.159	100,0%	100,0%

Source : Estimations du Consultant.

Les subventions du FSHIU viennent au deuxième rang avec 24,3% en 2018 contre 25,9% en 2015. Enfin, les subventions d'exploitation sont en baisse de 77% entre 2015 et 2018, leur part est passée de 5,9% à 1,4%.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES AU LOGEMENT



Source : Estimations du Consultant.

DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Elle est décomposée en :

- ✓ Dépenses courantes qui comprennent la consommation totale associée au service de logement et les subventions d'exploitation ;
- ✓ Dépenses d'investissement qui se composent de la valeur des acquisitions des logements neufs (non comprise la valeur des terrains), des grands travaux sur les logements existants, des frais et droits de mutations, des terrains et des avantages fiscaux liés à l'investissement.

La valeur de la dépense nationale en logement est estimée à 260 Milliards de DH en 2018 contre 240 Milliards de DH en 2015. Les dépenses courantes représentent 54% de cette dépense en 2018 contre 52% en 2015, soient respectivement 46% et 48% pour les dépenses d'investissement.

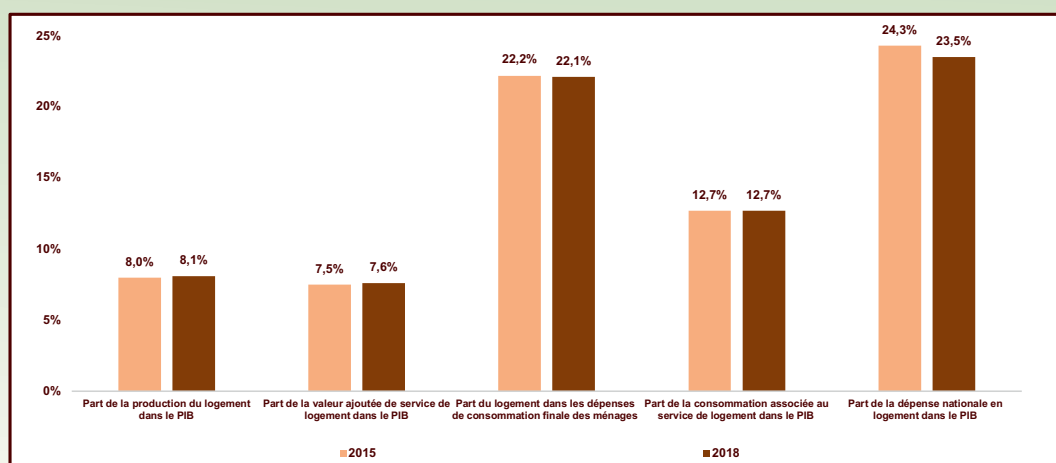
Les dépenses courantes ont progressé plus rapidement que les dépenses d'investissement entre 2015 et 2018, soit 11,9% contre 3,9%, due principalement à la faiblesse de l'accroissement de la formation brute en capital fixe en immobilier résidentiel qui est estimé à 2,5% (soit 0,8% en moyenne par an).

Par ailleurs, la contribution du service de logement à l'économie nationale n'a pas subi des changements significatifs entre 2015 et 2018:

- ✓ La contribution de la production du service de logement représente 8% du produit intérieur brut en 2015 comme en 2018 ;
- ✓ La valeur ajoutée contribue avec 7,5% au produit intérieur brut.
- ✓ La consommation associée au service de logement constitue 22% des dépenses de consommation finale des ménages et 12,7% du produit intérieur brut.

Par contre, il est important de noter que la part de la dépense nationale en logement dans le produit intérieur brut a baissé de près d'un point, passant de 24,3% en 2015 à 23,5% en 2018.

ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION DU SERVICE LOGEMENT À L'ÉCONOMIE NATIONALE



Source : Estimations du Consultant.

DÉPENSE NATIONALE POUR LE SERVICE LOGEMENT

Intitulé	Valeur (en Millions de DH)		Part (en %)	
	2015	2018	2015	2018
Consommation de service de logement	79.414	89.551	33,0%	34,5%
Loyers imputés des propriétaires occupants	66.319	75.022	27,6%	28,9%
Loyers des locataires	13.095	14.529	5,4%	5,6%
Dépenses en énergie et en eau	37.043	40.942	15,4%	15,8%
Services extérieurs	4.642	4.994	1,9%	1,9%
Prestations de service	1.207	1.586	0,5%	0,6%
Autres dépenses	2.803	3.363	1,2%	1,3%
Consommation totale associée au service logement	125.110	140.436	52,0%	54,0%
Subventions d'exploitation	483	112	0,2%	0,0%
Dépenses courantes	125.593	140.547	52,2%	54,1%
Logements neufs	54.907	56.705	22,8%	21,8%
Grands travaux	8.093	8.682	3,4%	3,3%
Frais et droits de mutation	7.798	7.213	3,2%	2,8%
Formation brute en capital fixe (FBCF)	70.798	72.600	29,4%	27,9%
Acquisition des terrains (dans le champ de la FBCF)	38.843	40.985	16,2%	15,8%
Avantages fiscaux liés à l'investissement	5.263	5.750	2,2%	2,2%
Dépenses d'investissement	114.904	119.335	47,8%	45,9%
Dépense nationale brute pour le service logement	240.497	259.883	100,0%	100,0%

Source : Estimations du Consultant.

FICHE RÉCAPITULATIVE
(Valeurs en Millions de Dirhams)

	2015	2018
Consommation associée au service de logement	125.110	140.436
Loyers	79.414	89.551
Dépenses en énergie et en eau	37.043	40.942
Services extérieurs	4.642	4.994
Prestations de service	1.207	1.586
Autres dépenses	2.803	3.363
Production de service de logement	79.414	89.551
Charges des producteurs de service de logement	17.745	19.787
Résultat brut courant	61.669	69.765
Total des acquisitions et des travaux	160.679	169.193
Acquisitions de logements neufs	82.664	84.819
Grands travaux	8.093	8.682
Acquisitions de Logements d'occasion	69.922	75.692
Financement des acquisitions de logements et des grands travaux	160.679	169.193
Fonds propres	117.612	125.532
Crédits bancaires	27.502	27.289
Autres crédits	9.460	9.952
Autres origines	6.103	6.420
Aides au logement	8.250	8.159
Subventions du FSHIU	2.136	1.985
Budget général de l'Etat	368	312
Subventions d'exploitation	483	112
Avantages fiscaux	5.263	5.750
Dépense nationale brute pour le service logement	240.497	259.883
Dépenses courantes	125.593	140.547
Dépenses d'investissement	114.904	119.335



DEPARTEMENT DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
DIRECTION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat, Maroc

Tél. : +212 537 57 72 80, Fax: +212 537 57 72 57

<http://www.mhpy.gov.ma> Mail : blahlali@mhpy.gov.ma