

## Evaluation des besoins en logements à l'horizon 2020

El Hachtouki M.

*in*

Camarda D. (ed.), Grassini L. (ed.).

Local resources and global trades: Environments and agriculture in the Mediterranean region

Bari : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 57

2003

pages 461-476

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=4001997>

To cite this article / Pour citer cet article

El Hachtouki M. **Evaluation des besoins en logements à l'horizon 2020**. In : Camarda D. (ed.), Grassini L. (ed.), *Local resources and global trades: Environments and agriculture in the Mediterranean region*. Bari : CIHEAM, 2003. p. 461-476 (Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 57)



<http://www.ciheam.org/>  
<http://om.ciheam.org/>

# EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2020

**M. El Hachtouki**

Observatoire de l'Habitat, Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de l'Environnement, Rabat, Maroc

## 1. CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

La prévision des besoins en matière de logements constitue une étape primordiale pour la réussite de toute politique ou action dans le domaine. Elle a pour but d'exprimer les besoins en logements en tenant compte des insuffisances déjà constatées et de la demande prévisible dans un futur plus ou moins proche.

A ce stade une première précision s'impose. Elle a trait aux deux notions "besoin en logement" et "demande en logement". Le premier terme désigne le nombre de locaux à usage d'habitation qu'il faut construire ou remettre en état. Le second terme exprime quant à lui la demande effective ou encore le désir d'acquiescer un logement. Ce qui sous-entend une capacité matérielle à satisfaire ce désir. C'est sur les besoins et non sur la demande de logements que les prévisions porteront.

Les deux principaux objectifs visés par cette deuxième partie sont:

1. La détermination du déficit en matière de logement: Toutes les données collectées par le biais de "l'enquête logement" vont permettre de se forger une idée précise sur la situation du parc logement à l'échelle nationale et régionale. Il est connu que le déficit en la matière revêt des aspects multifformes. Il ne concerne pas seulement les logements de type bidonville mais aussi les habitations en dur qui menacent ruine surtout dans les anciennes médinas, les constructions insalubres des centres villes, les logements surdensifiés soit par le nombre de ménages soit par le nombre de personnes. Il s'agit de la cohabitation.
2. La quantification des besoins en logements à des horizons temporels divers a été faite en concertation avec le Département de l'Habitat. Cette quantification sera précédée de la mise au point d'une méthodologie d'estimation des besoins. Ceux-ci seront estimés en ayant recours aux données de l'enquête logement. Les besoins en logement qui seront calculés sur la base de l'accroissement démographique, la formation de nouveaux ménages seront présentés en fonction des caractéristiques socio-démographiques de la population.

## 2. PRINCIPALES COMPOSANTES DES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS

L'identification des principaux éléments qui créent un besoin en logement doit se faire en tenant compte de critères préalablement établis. Nous considérons, cependant, que le niveau global des besoins en logements à une date donnée dépend de deux composantes essentielles:

Les besoins accumulés ou non-encore satisfaits; autrement dit ceux existants déjà au début de la période de référence;

Les besoins courants ou futurs; autrement dit ceux qui apparaîtront au cours de la période de référence.

Les besoins accumulés, qui représentent le déficit déjà existant, se composent principalement des logements nécessaires pour (il s'agit du déficit physique):

les ménages occupant des unités d'habitation jugées insalubres (les bidonvilles et autres types d'habitation);

les ménages forcés de cohabiter avec d'autres ménages dans des logements non classés insalubres.

Les besoins courants ou futurs, qui représentent la demande prévisible en nouveaux logements au cours de la période de référence, comportent (il s'agit notamment des ménages additionnels):

les logements devant abriter les ménages qui se formeront au cours de la période de référence;

les logements à construire pour remplacer ceux qui sont appelés à disparaître du patrimoine immobilier au cours de la période de référence.

Bien entendu, on peut chercher à être encore plus précis en prenant en considération d'autres

composantes conformément aux critères adoptés. On aurait pu inclure, par exemple, la composante destinée à répondre aux besoins de logements devant permettre l'abaissement des densités des ménages à une densité jugée acceptable. Limitons-nous, cependant, aux quatre composantes identifiées dont la prise en considération est susceptible de permettre des prévisions relativement fiables.

### 3. METHODE D'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Notons:

- BL<sub>t</sub>** : besoins en nouveaux logements au temps t
- LI<sub>t</sub>** : logements de type insalubre au temps t
- MC<sub>t</sub>** : ménages forcés de cohabiter avec d'autres ménages au temps t
- NM<sub>t</sub>** : nouveaux ménages formés au temps t
- LD<sub>t</sub>** : logements vétustes appelés à disparaître au temps t

Une évaluation des besoins en logements à la date t peut être obtenue comme suit:

$$BL_t = LI_t + MC_t + NM_t + LD_t$$

Chacune des quatre composantes nécessite des données particulières pour son estimation. Le tableau suivant donne une idée sur le type de données qu'exige l'évaluation de chacune.

Tableau 1. Principales composantes des besoins en matière de logements et statistiques nécessaires pour l'estimation de chaque composante.

<b>Composante des besoins en matière de logements</b>	<b>Statistiques nécessaires à l'estimation</b>
<b>I- Besoins accumulés:</b>	
1- Ménages vivant dans des logements insalubres	Nombre de ménages par logement occupé et par région selon les niveaux d'insalubrités
2- Ménages forcés de cohabiter avec d'autres ménages dans des logements non classés parmi les insalubres	Nombre de logements et nombre de ménages qui les occupent par région.
<b>II- Besoins courants et futurs:</b>	
3- Accroissement prévu du nombre de ménages.	Projections des ménages (CERED)
4- Logements vétustes appelés à disparaître	Logements selon leur état

L'accroissement prévisible du nombre de ménages est fondé sur la disponibilité des projections déjà faites à ce sujet; en l'occurrence celles émanant du CERED.

La composante "logements insalubres" est assimilée conformément à la typologie adoptée lors de l'analyse des résultats de l'enquête logement (rapport de la phase 3) aux logements du premier niveau d'insalubrité dans la mesure où ce sont des logements à rénover; c'est à dire à raser et à reconstruire.

Il s'agit de tout type de logement présentant une pathologie donnée et des désordres de structure. En l'occurrence, ce sont premièrement des logements qui présentent une structure inexistante ou sommaire, et deuxièmement, ce sont des logements qui présentent des fissures pouvant porter à conséquence et autres désordres dangereux.

Pour ce qui est des logements qui présentent une structure inexistante ou sommaire, il s'agit essentiellement du type d'habitat construction sommaire ou type bidonville en totalité et du type habitat rural en partie dans la mesure où une part importante des logements ruraux présentent une structure en maçonnerie de pierre et dalle, ou en poteaux poutre.

Pour ce qui est des logements qui présentent des fissures et autres désordres dangereux:

Il s'agit des logements ayant des murs porteurs présentant des fissures horizontales, verticales ou obliques et des fissures évolutives et traversantes dont la largeur est supérieure à 5 cm et la longueur est supérieure à 250 cm.

Il s'agit des logements ayant des poutres présentant des fissures au milieu et aux angles à 45°, des planchers présentant des fissures dans le contour, au milieu et aux angles à 45°; des poteaux présentant des fissures et des poteaux flambés.

Il s'agit des logements dont le sol présente un tassement différentiel ou un gonflement et présentant un affouillement d'une profondeur supérieure à 50 cm et une largeur supérieure à 200 cm.

Une pathologie où la combinaison de plusieurs pathologies engendre le risque et classe le logement dans le premier niveau d'insalubrité.

Pour ce qui est des logements appelés à disparaître s'ils ne font pas l'objet d'un entretien, la définition est la suivante:

Ce sont des logements ayant été achevés avant 1935, c'est-à-dire ayant un âge de plus de 60 ans, et dont les murs porteurs présentent des fissures horizontales, verticales ou obliques et des fissures évolutives et traversantes dont la largeur est supérieure à 2,5 cm et la longueur est supérieure à 150 cm.

Ce sont aussi les logements ayant plus de 60 ans, et dont le sol présente un tassement différentiel ou un gonflement et présentant un affouillement d'une profondeur supérieure à 25 cm et une largeur supérieure à 100 cm.

Une pathologie ou la combinaison des deux pathologies engendre le risque et classe le logement dans la composante "Logements vétustes appelés à disparaître".

Ainsi, nous devons être en mesure de prévoir les rythmes respectifs de résorption du nombre de logements insalubres, du nombre de ménages forcés à cohabiter avec d'autres ménages, du nombre de logements appelés à disparaître. Pour cela des hypothèses ont été posées à ce sujet tenant compte des principaux paramètres qui président à la détermination du sens et du rythme d'évolution de chacun de ces phénomènes.

#### **4. CONTRAINTES ET HYPOTHESES**

Etant donné la nature différente de chacune des composantes définies précédemment, il y a lieu de les traiter séparément. Qu'il s'agisse, en effet, d'hypothèses ou de contraintes méthodologiques résultant de la disponibilité ou non des données de base, chacune de ces composantes présente une situation qui lui est propre et appelle de ce fait une solution distincte.

Ainsi, la composante se rapportant aux nouveaux ménages formés au temps  $t$  présente la contrainte de s'arrêter du point de vue horizon temporel à 2010 et de n'être ventilée que par région économique. Les projections de ménages effectuées par le CERED ne vont, en effet, pas au delà de 2010 et ne sont guère faites par type d'habitat. Ce qui, d'ores et déjà, impose une limite temporelle à nos prévisions et délimite les variables selon lesquelles elles peuvent être envisagées.

Nous pouvons, néanmoins, remédier à la limite temporelle imposée par les projections du CERED en les prolongeant jusqu'à l'horizon 2020. La méthode qui sera adoptée pour cette fin consistera à projeter, dans un premier stade, la population urbaine au niveau national pour les années manquantes; autrement dit les années 2011 à 2020. Pour rester cohérent avec les projections avancées par le CERED pour les années antérieures, une démarche similaire à celle qui a présidé à leur élaboration a été adoptée.

On a procédé dans un second stade à la répartition des effectifs ainsi projetés selon les seize régions du pays. Préalablement à cela, des projections des proportions exprimant le poids démographique de chaque région ont été faites. Et c'est moyennant ces proportions que les effectifs projetés au niveau national ont été éclatés par région pour obtenir en fin de compte la projection des ménages urbains par région pour les années 2011 à 2020.

Notons au passage que l'approche qui a été adoptée pour procéder à la projection des proportions exprimant le poids démographique de chaque région est celle dite de la méthode logistiquie. Ce choix est motivé par de nombreuses raisons dont les plus essentielles sont:

La projection par la méthode logistiquie est la mieux appropriée lorsqu'il s'agit de populations se rapportant à des unités géographiques de tailles réduites, ce qui est le cas ici.

Les projections à effectuer par région sont à opérer sous contrainte. En effet, le total des populations projetées par région doit être égal à l'effectif projeté au niveau national. Le recours à la fonction logistiquie s'adapte parfaitement à ce type de contrainte puisque les proportions par région, une fois projetées, peuvent être converties en effectifs en les multipliant par le total projeté au niveau national.

La projection par la méthode logistiquie suppose un taux d'accroissement démographique diminuant proportionnellement à l'effectif atteint. Ce qui est une hypothèse plus réaliste que celle habituellement postulée par les projections linéaires qui supposent un taux d'accroissement constant dans le temps.

L'application de la méthode logistiquie à des fins de projections démographiques requiert un minimum de deux observations rétrospectives sur la proportion que représente la population de chacune des régions parmi la population urbaine totale. Ces observations sont disponibles dans le présent cas par le biais du recensement de 1994 et de l'enquête conduite en l'an 2000. Des projections de meilleur niveau de précision peuvent, cependant, être obtenues moyennant quatre observations. Dans ce but et surtout pour rester cohérent avec les projections faites par le CERED jusqu'à 2010, nous avons pris en considération les proportions issues de leurs estimations en 2005 et 2010.

La composante "logement insalubre", assimilée selon la typologie adoptée par l'enquête aux logements au premier niveau d'insalubrité et les "ménages forcés de cohabiter" constituant le déficit existant posent tous deux la question du choix des délais de résorption du déficit s'y rapportant. Trois hypothèses sont postulées à cet effet: la première hypothèse suppose la résorption de ce déficit dans 10 ans alors que la seconde et la troisième repoussent cette échéance à 15 ans et à 20 ans, respectivement.

La dernière composante; celle relative aux "logements vétustes appelés à disparaître" est supposée quant à elle constante d'année en année. Cette hypothèse se justifie du fait de la nature globalement jeune du parc logement, d'une part et de la multitude des critères pouvant être pris en considération pour évaluer le stock logement à remplacer dans des horizons variables, d'autre part.

Notons, par ailleurs, que les deux composantes formant le déficit déjà existant en matière de logements; en l'occurrence celle se rapportant aux "logements insalubres" et aux "ménages cohabitants" ne sont pas mutuellement exclusives. Cette donnée a été prise en considération dans le but d'éviter les doubles comptes pouvant y résulter.

La prise en considération des contraintes et hypothèses précisées dans ce qui précède nous amène à définir trois scénarios de prévisions des besoins en logements par région en milieu urbain jusqu'à l'horizon 2020. Ces scénarios ont le même objectif: la résorption du déficit physique et la réponse en logements aux nouveaux ménages. La variation se fait sur la durée 10, 15 et 20 ans pour atteindre l'objectif fixé.

Ces scénarios sont les suivants:

Scénario 1: résorption du stock, disparition du phénomène de cohabitation des ménages, remplacement des logements vétustes appelés à disparaître et réponse aux besoins des nouveaux ménages dans 10 ans; l'horizon 2010.

Scénario 2: même objectif pour l'horizon 2015.

Scénario 3: même objectif pour l'horizon 2020.

La durée de résorption du déficit et de réponse aux besoins sollicitera le budget de l'Etat et l'appareil productif du bâtiment (étude, matériaux, entreprise...) d'où une stratégie progressive de production à mettre en œuvre.

## **5. LES PREVISIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ET RYTHME DE PRODUCTION PERMETTANT D'Y REpondre AUX DIVERS HORIZONS**

Par région et à l'horizon se rapportant à chacun des scénarios définis plus haut, les prévisions des besoins cumulés en logements en milieu urbain sont reprises dans le tableau suivant. Les données détaillées se rapportant à chacune des composantes sont reprises dans les tableaux mis en annexe 1.

Tableau 2. Prévisions des besoins cumulés en logements à l'horizon défini selon la région économique.

Région	Besoins cumulés en logements					
	Effectif			Part en %		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Grand Casablanca	364 101	451 304	524 040	17,14	15,45	14,29
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	332 930	429 450	520 032	15,67	14,7	14,18
Souss-Massa-Darâa	206 834	320 824	437 881	9,74	10,98	11,94
Tanger-Tétouan	182 889	274 695	364 404	8,61	9,4	9,94
Meknès-Tafilalt	168 973	216 718	259 096	7,95	7,42	7,06
Marrakech-Tensift-Al Haouz	163 007	227 244	289 247	7,67	7,78	7,89
Fès-Boulemane	152 395	221 199	288 834	7,17	7,57	7,88
Région de l'Oriental	117 168	163 559	204 767	5,52	5,6	5,58
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	114 306	155 753	195 076	5,38	5,33	5,32
Doukkala-Abda	88 785	128 239	164 528	4,18	4,39	4,49
Chaouia-Ouardigha	68 059	95 741	119 553	3,2	3,28	3,26
Tadla-Azilal	56 705	83 411	107 650	2,67	2,86	2,94
Taza-Al Hoceima-Taounate	52 519	73 222	92 438	2,47	2,51	2,52
Guelmim-Essmara	27 493	39 335	50 548	1,29	1,35	1,38
Laâyoune-Boujdour-Sakia EL Hamra	22 472	32 867	41 623	1,06	1,13	1,13
Oued Eddahab-Laguira	5 859	7 320	7 893	0,28	0,25	0,22
Total	2 124 496	2 920 879	3 667 610	100,00	100,00	100,00

Parallèlement à ces trois scénarios suivant lesquels la prévision des besoins en logements a été faite, des scénarios prévoyant la production future de logements ont été élaborés. Ils vont de l'hypothèse la plus ambitieuse à celle qui est la moins et prévoient tous une évolution dans un premier lieu ascendante et dans un second lieu descendante du rythme de production requis pour combler les déficits accumulés dans le temps. Les trois postulats ayant prévalu à l'élaboration de chacun de ces scénarios sont les suivants:

Le rythme annuel de production des logements démarre à un niveau similaire à celui enregistré au cours des dernières années, lequel a été approché au travers les statistiques sur les autorisations à construire. Ce dernier se situe actuellement (1998) aux environs de 90.000 logements par année au niveau national.

L'évolution retenue doit en définitive mener à un alignement de la production des logements au nombre de ménages nouvellement constitués. Autrement dit, les déficits se rapportant aux autres composantes (logements insalubres et ménages cohabitants) sont supposés être entièrement comblés à l'horizon retenu par le scénario en question.

Cette évolution doit, comme noté plus haut, se faire d'abord de manière ascendante et ensuite de manière descendante. Autrement dit, on suppose un effort de construction de logements qui, partant de son niveau actuel, va progressivement s'accroître pour atteindre un maximum et s'atténuer par la suite au fil du temps.

Le tableau et le graphique suivants retracent l'évolution préconisée par chacun de ces scénarios au niveau national. Des tableaux et des graphiques, élaborés sur la base de la même approche et des mêmes hypothèses pour chaque région, sont repris en annexe 2.

Tableau 3. Rythme de production de nouveaux logements en milieu urbain marocain selon le scénario envisagé.

Année	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
2001	87 300	87 300	87 300
2002	165 194	112 935	99 364
2003	243 087	138 570	111 427
2004	282 034	164 206	135 554
2005	320 981	189 841	165 713
2006	320 981	215 476	189 840
2007	282 034	228 293	213 967
2008	204 140	252 191	244 704
2009	126 247	252 191	244 704
2010	92 500	252 191	244 704
2011		252 191	244 704
2012		215 476	244 704
2013		202 658	244 704
2014		189 841	232 063
2015		167 521	219 999
2016			207 935
2017			172 323
2018			134 397
2019			123 491
2020			106 010
Total	2 124 498	2 920 879	3 667 610

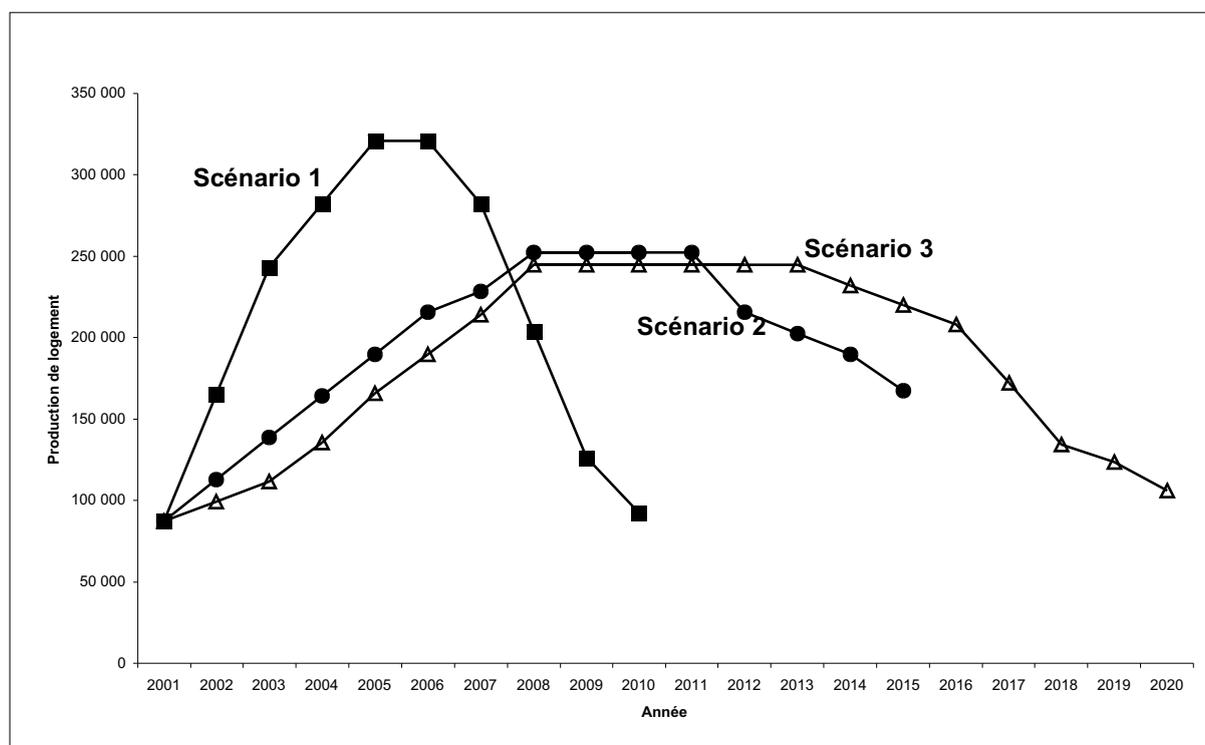


Fig. 1. Rythme de production de nouveaux logements permettant de résorber le déficit actuel (déficit physique et cohabitation) et de répondre aux nouveaux besoins en logements selon le scénario envisagé, Ensemble du Maroc, Milieu Urbain

Ainsi, le stock logement à produire à l'horizon 2010 est de 2.214.498. Le scénario 1 est certainement ambitieux dans la mesure où il se donne 10 ans pour atteindre l'objectif fixé.

Le scénario 3 est nettement plus étalé dans le temps et se donne 20 ans pour atteindre l'objectif fixé, 3.667.710 logements à produire. La durée pourrait être considérée comme étant trop longue mais reste cependant tributaire du budget de l'Etat et des stratégies à mettre en œuvre.

Le scénario 2 est intermédiaire. 2.920.879 logements sont à produire sur 15 ans avec une production moyenne annuelle de 195.000 logements comparativement au scénario 1, production annuelle moyenne de 212.000 logements sur 10 ans et au scénario 3, 183.000 logements par an sur 20 ans.

Le stock actuel est de 3.019.049 logements. A l'horizon 2015 (scénario 2), il devrait être de 5.217.928 logements, soit pratiquement un "doublement" du stock.

Enfin, ce sont les régions du Grand Casablanca et de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër qui sont l'objet de la production la plus importante. Quelque soit le scénario retenu, leurs besoins cumulés en logements varient de 14 à 17% du total national, pour la région de Casablanca et de 14 à 16% pour la région de Rabat, ce qui est somme toute tout à fait logique.

Les autres régions qui émergent sont Souss-Massa variation de 11 à 12% du total national, la région de Tanger 9 à 10%, puis les régions de Marrakech, Fès, Meknès, variation de 7 à 8% du total des besoins au niveau national.

## 6. ESTIMATION DES BESOINS SELON LES GRANDES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Outre la prévision des besoins au niveau national et par région, nous avons cherché à établir une répartition de ces besoins par grande typologie de logements. Dans ce sens et étant donné le manque d'informations sur les revenus des ménages, nous avons tenté de l'approcher au travers une variable corrélée au type de logement, en l'occurrence la catégorie socioprofessionnelle des chefs de ménages. Ainsi et dans un premier temps, l'utilisation de la nomenclature de cette variable retenue par les différents recensements réalisés au Maroc, en particulier ceux de 1982 et 1994, ainsi que par l'enquête logement 2000, nous a permis de constituer trois grands groupes de catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage. Ces groupes ont été formés avec l'hypothèse selon laquelle chaque groupe a besoin d'une typologie de logements donnée (voir tableau n°3).

Tableau 4. Contenu des tranches retenues pour l'évaluation des besoins en logements selon les grandes typologies.

Tranche	Catégorie socioprofessionnelle	Typologie de logements associés
Tranche Supérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membres des corps législatifs élus locaux, responsables hiérarchiques de la fonction publique, directeurs et cadres de direction d'entreprises</li> <li>- Cadres supérieurs et membres de professions libérales</li> </ul>	Logement de standing moyen ou supérieur
Tranche Moyenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadres moyens</li> <li>- Employés</li> <li>- Commerçants, intermédiaires commerciaux et financiers</li> <li>- Exploitants agricoles, pêcheurs, forestiers, chasseurs et travailleurs assimilés</li> </ul>	Logement de standing moyen à économique
Tranche Inférieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisans et ouvriers qualifiés des métiers artisanaux (non compris les ouvriers de l'agriculture)</li> <li>- Ouvriers et manœuvres agricoles et de la pêche (y compris les ouvriers qualifiés)</li> <li>- Conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage</li> <li>- Manœuvres non agricoles, manutentionnaires et travailleurs des petits métiers</li> </ul>	Logement économique à social

Dans un second temps et en adoptant la même approche utilisée pour les projections des ménages par région (la méthode logistique), l'utilisation des données relatives à ces tranches pour les années 1982, 1994 et 2000 nous a permis d'effectuer des prévisions des besoins selon les grandes typologies de logements (voir tableau n°4). Les données détaillées ayant servi à l'élaboration de ces prévisions sont reprises en annexe 3.

Il est important de noter à ce niveau que nous avons adopté l'hypothèse selon laquelle le déficit actuel (logements insalubres et ceux de la cohabitation) ainsi que les logements vétustes appelés à disparaître font partie de la tranche inférieure.

Tableau 5. Prévisions des besoins cumulés en logements à l'horizon défini selon la typologie de logements.

	Besoins cumulés en logements					
	Effectif			Part en %		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Tranche supérieure	153 787	243 741	339 080	7,2	8,3	9,2
Tranche moyenne	702 540	1 118 267	1 540 458	33,1	38,3	42,0
Tranche inférieure	1 268 169	1 558 871	1 788 073	59,7	53,4	48,8
Total	2 124 496	2 920 879	3 667 610	100,0	100,0	100,0

Il en ressort que l'essentiel de l'effort est à porter sur la tranche dite "inférieure" et là aussi quelque soit le scénario retenu c'est le logement d'une catégorie sociale modeste correspondant à un logement économique à social surtout qui prédomine avec une variation de 49 à 60% des besoins globaux.

Il est aussi à noter enfin que les logements vacants estimés à 492.000 logements répondent notamment à la tranche supérieure et moyenne.

## ANNEXE 1 :

Projections des ménages et nouveaux ménages urbains à l'horizon 2020 selon la région

Région	2000	2005	2010	2015	2020
Grand Casablanca	642 481	751 220	862 692	948 831	1 020 502
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	387 789	477 739	569 288	663 448	751 670
Tanger-Tétouan	299 864	377 925	457 205	547 016	634 731
Souss-Massa-Darâa	251 271	332 916	415 548	528 185	643 889
Meknès-Tafilalt	244 974	288 366	332 796	376 769	415 375
Marrakech-Tensift-Al Haouz	234 115	291 358	349 561	411 629	471 464
Région de l'Oriental	228 822	270 037	312 220	355 801	394 199
Fès-Boulemane	227 954	287 274	347 520	413 356	478 023
Doukala-Abda	161 612	193 907	226 878	263 535	297 028
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	159 286	194 180	229 734	271 180	310 504
Chaouia-Ouardigha	144 502	168 864	193 840	220 672	243 634
Tadla-Azilal	116 076	138 466	161 345	188 051	212 290
Taza-Al Hoceima-Taounate	89 293	107 525	126 129	146 489	165 362
Guelmim-Essmara	50 784	59 978	69 387	79 024	88 033
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	40 517	48 545	56 742	66 822	75 263
Oued Eddahab-Laguirra	4 061	6 805	9 563	11 024	11 597
Total	3 283 400	3 995 106	4 720 448	5 491 830	6 213 562

Estimation des logements vétustes appelés à disparaître annuellement selon la région

Région	Effectif	%
Meknès-Tafilalt	754	15,09
Fès-Boulemane	594	11,87
Région de l'Oriental	562	11,24
Doukala-Abda	559	11,19
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	472	9,44
Guelmim-Essmara	441	8,82
Marrakech-Tensift-Al Haouz	434	8,67
Tanger-Tétouan	399	7,98
Souss-Massa-Darâa	271	5,41
Grand Casablanca	213	4,26
Chaouia-Ouardigha	170	3,40
Taza-Al Hoceima-Taounate	69	1,37
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	63	1,26
Oued Eddahab-Laguirra	0	0,00
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	0	0,00
Tadla-Azilal	0	0,00
Total	5 000	100,00

Déficit en logements urbains selon la région en l'an 2000 (évalué sur la base de l'unité ménage)

Région	Effectif			Pourcentage		
	Niveau 1	Cohabitants	Cumul 1	Niveau 1	Cohabitants	Cumul 1
GRAND CASABLANCA	82 030	59 730	141 759	20,74	24,68	22,24
RABAT-SALE-ZEMMOUR-ZAIR	61 285	85 428	146 713	15,50	35,30	23,02
MEKNES-TAFILALET	56 214	17 394	73 608	14,22	7,19	11,55
ELGHARB-CHRARDA-BNI HASSIN	37 055	6 803	43 858	9,37	2,81	6,88
SOUSS-MASSA-DRAA	32 576	7 273	39 849	8,24	3,01	6,25
MARRAKECH-TENSIFT-ALHAOUZ	32 535	10 689	43 224	8,23	4,42	6,78
ORIENTAL	17 314	10 836	28 149	4,38	4,48	4,42
TANGER - TETOUAN	15 946	5 614	21 559	4,03	2,32	3,38
FES-BOULEMANE	12 697	14 197	26 894	3,21	5,87	4,22
DOUKKALA-ABDA	11 299	6 626	17 926	2,86	2,74	2,81
TAZA-EL HOCEIMA-TAOUNATE	10 372	4 625	14 997	2,62	1,91	2,35
CHAOUIA-OUARDIGHA	9 186	7 834	17 021	2,32	3,24	2,67
TADLA-AZILAL	8 283	3 153	11 436	2,09	1,30	1,79
LAAYOUNE-BOUJDOUR-SAKIA HAMRA	4 335	1 282	5 618	1,10	0,53	0,88
GUELMIM-ESSMARA	4 155	325	4 480	1,05	0,13	0,70
OUED EDDAHAB-LAGOUIRA	153	204	357	0,04	0,08	0,06
TOTAL	395 436	242 012	637 448	100,00	100,00	100,00

## Annexe 2:

Rythme de production de nouveaux logements en milieu urbain permettant de résorber le déficit actuel et de répondre aux nouveaux besoins selon le scénario envisagé et la région (tableaux et graphiques)

1-Scénario 1 (rythme de production au courant de 10 ans).

Région	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Grand Casablanca	14962	28311	41661	48336	55010	55010	48336	34986	21636	15853
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	13681	25888	38094	44198	50301	50301	44198	31991	19784	14496
Souss-Massa-Darâa	8499	16083	23666	27458	31250	31250	27458	19874	12291	9005
Tanger-Tétouan	7515	14221	20926	24279	27632	27632	24279	17574	10868	7963
Meknès-Tafilalt	6943	13139	19334	22432	25529	25529	22432	16236	10041	7357
Marrakech-Tensift-Al Haouz	6698	12675	18651	21640	24628	24628	21640	15663	9687	7097
Fès-Boulemane	6262	11850	17437	20231	23025	23025	20231	14643	9056	6635
Région de l'Oriental	4815	9111	13406	15554	17702	17702	15554	11258	6963	5101
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	4697	8888	13079	15175	17270	17270	15175	10984	6793	4977
Doukala-Abda	3648	6904	10159	11787	13414	13414	11787	8531	5276	3866
Chaouia-Ouardigha	2797	5292	7787	9035	10283	10283	9035	6540	4044	2963
Tadla-Azilal	2330	4409	6488	7528	8567	8567	7528	5449	3370	2469
Taza-Al Hoceima-Taounate	2158	4084	6009	6972	7935	7935	6972	5046	3121	2287
Guelmim-Essmara	1130	2138	3146	3650	4154	4154	3650	2642	1634	1197
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	923	1747	2571	2983	3395	3395	2983	2159	1335	978
Oued Eddahab-Lagouira	241	456	670	778	885	885	778	563	348	255
Total	87 300	165 194	243 087	282 034	320 981	320 981	282 034	204 140	126 247	92 500

## 2-Scénario 2 (rythme de production au courant de 15 ans)

Région	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Grand Casablanca	13489	17450	21410	25371	29332	33293	35274	38966	38966	38966	38966	33293	31313	29332	25884
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	12836	16605	20374	24143	27912	31681	33565	37079	37079	37079	37079	31681	29796	27912	24630
Souss-Massa-Darâa	9589	12405	15220	18036	20852	23667	25075	27700	27700	27700	27700	23667	22260	20852	18400
Tanger-Tétouan	8210	10621	13032	15443	17854	20264	21470	23717	23717	23717	23717	20264	19059	17854	15755
Marrakech-Tensift-Al Haouz	6792	8786	10781	12775	14770	16764	17761	19620	19620	19620	19620	16764	15767	14770	13033
Fès-Boulemane	6611	8553	10494	12435	14377	16318	17289	19098	19098	19098	19098	16318	15347	14377	12686
Meknès-Tafilalt	6477	8379	10281	12183	14085	15987	16938	18712	18712	18712	18712	15987	15036	14085	12429
Région de l'Oriental	4888	6324	7759	9195	10630	12066	12784	14122	14122	14122	14122	12066	11348	10630	9381
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	4655	6022	7389	8756	10123	11490	12173	13448	13448	13448	13448	11490	10807	10123	8933
Doukala-Abda	3833	4958	6084	7209	8335	9460	10023	11072	11072	11072	11072	9460	8898	8335	7355
Chaouia-Ouardigha	2862	3702	4542	5382	6223	7063	7483	8266	8266	8266	8266	7063	6643	6223	5491
Tadla-Azilal	2493	3225	3957	4689	5421	6153	6519	7202	7202	7202	7202	6153	5787	5421	4784
Taza-Al Hoceima-Taounate	2188	2831	3474	4116	4759	5402	5723	6322	6322	6322	6322	5402	5080	4759	4199
Guelmim-Essmara	1176	1521	1866	2211	2557	2902	3074	3396	3396	3396	3396	2902	2729	2557	2256
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	982	1271	1559	1848	2136	2425	2569	2838	2838	2838	2838	2425	2280	2136	1885
Oued Eddahab-Laguirra	219	283	347	411	476	540	572	632	632	632	632	540	508	476	420
Total	87 300	112 935	138 570	164 206	189 841	215 476	228 293	252 191	252 191	252 191	252 191	215 476	202 658	189 841	167 521

## 3-Scénario 3 (rythme de production au courant de 20 ans)

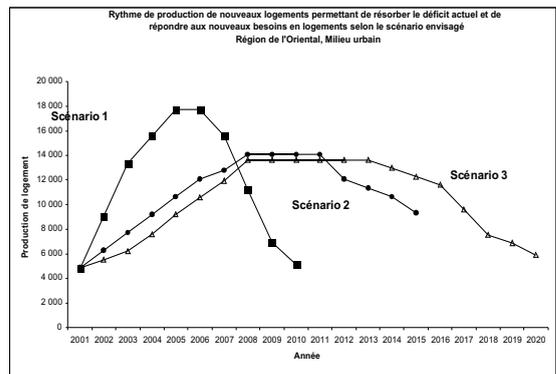
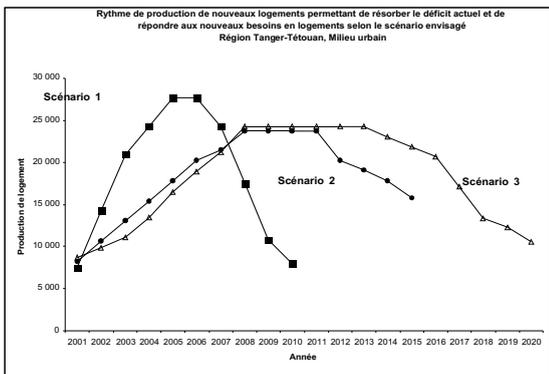
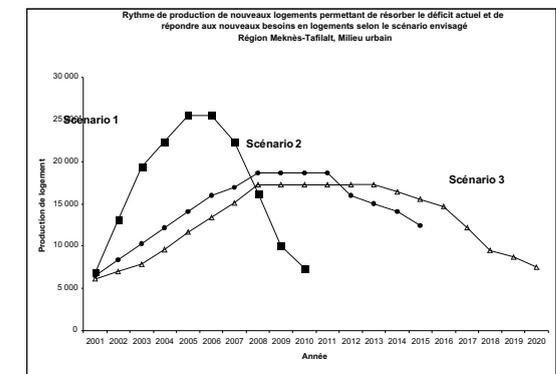
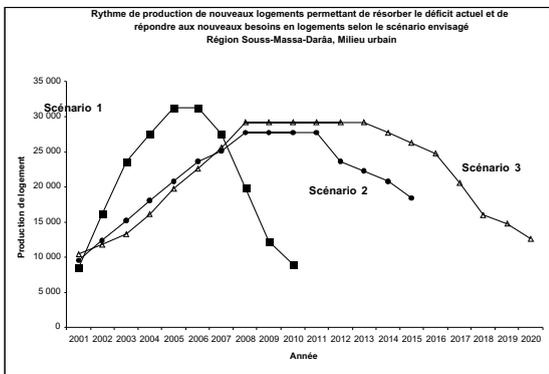
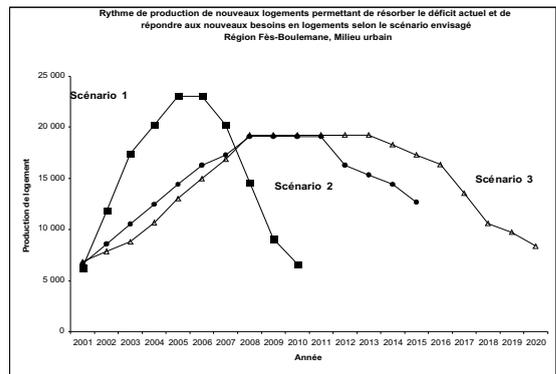
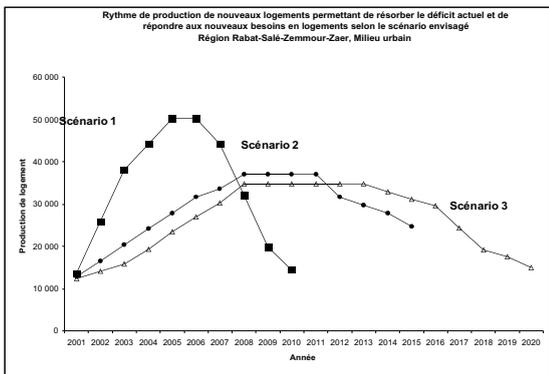
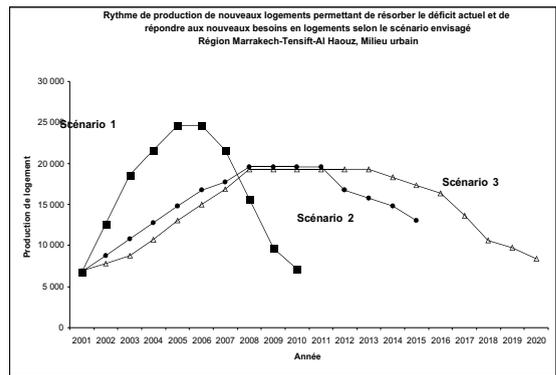
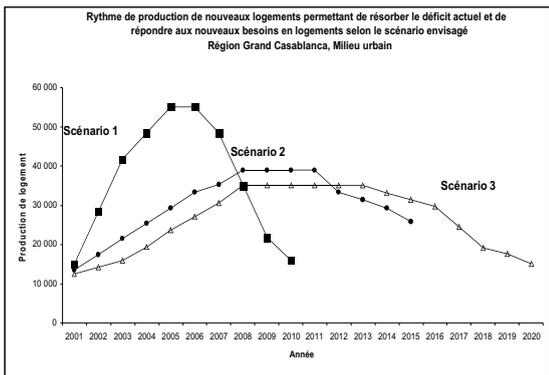
Période de 2001 à 2010

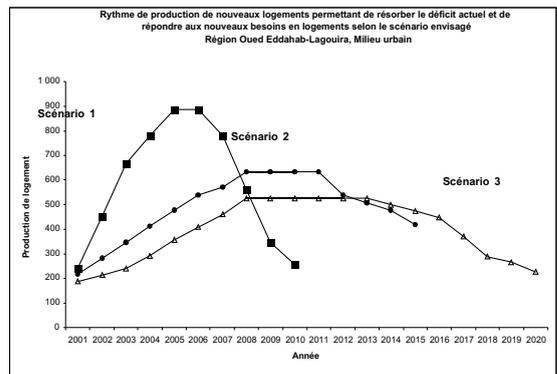
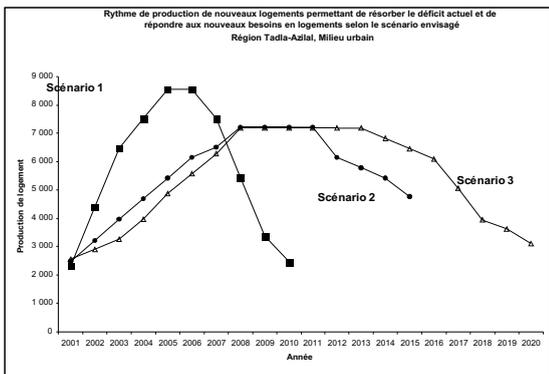
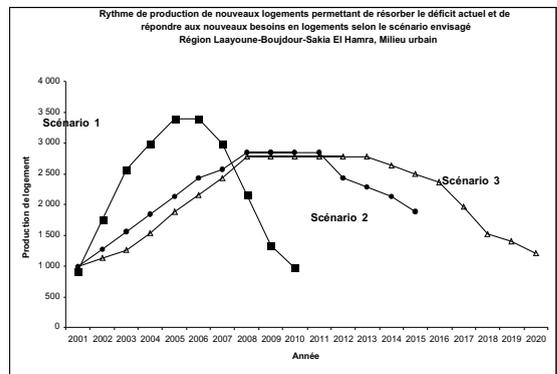
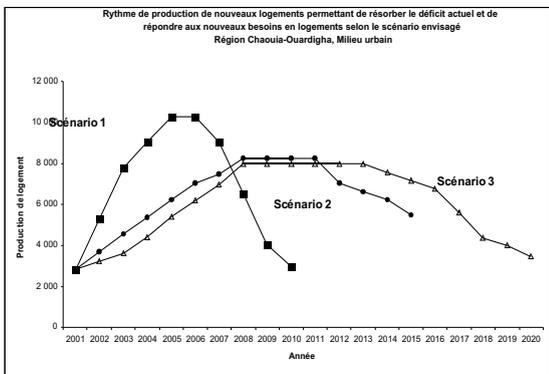
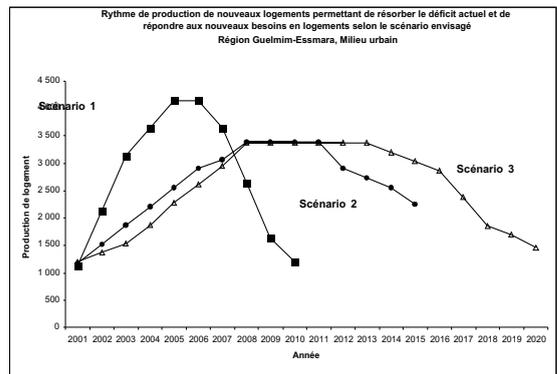
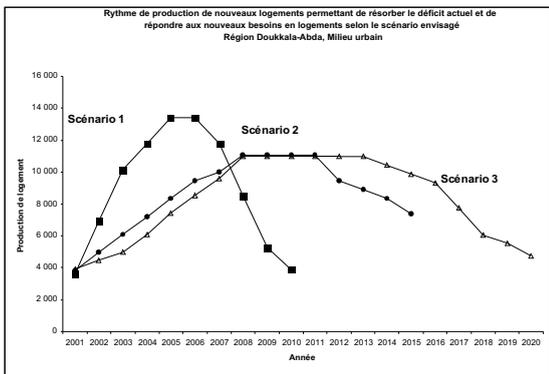
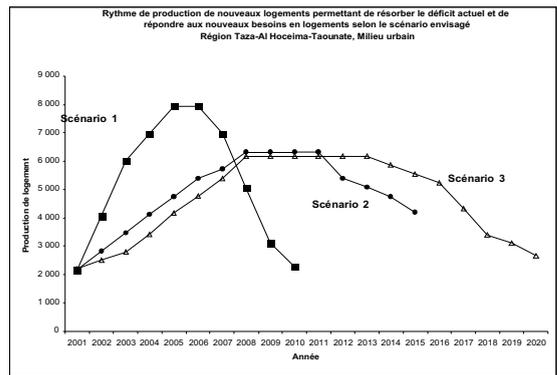
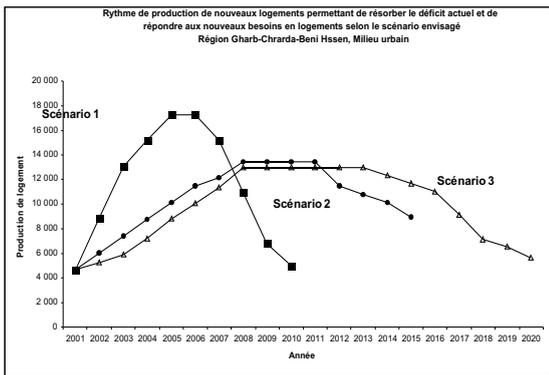
Région	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Grand Casablanca	12474	14197	15921	19368	23678	27125	30572	34964	34964	34964
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	12378	14089	15799	19220	23497	26917	30338	34697	34697	34697
Souss-Massa-Darâa	10423	11863	13303	16184	19785	22665	25546	29216	29216	29216
Tanger-Tétouan	8674	9872	11071	13468	16465	18862	21259	24313	24313	24313
Marrakech-Tensift-Al Haouz	6885	7836	8788	10691	13069	14972	16875	19299	19299	19299
Fès-Boulemane	6875	7825	8775	10675	13050	14950	16850	19271	19271	19271
Meknès-Tafilalt	6167	7019	7872	9576	11707	13411	15116	17287	17287	17287
Région de l'Oriental	4874	5548	6221	7568	9252	10599	11946	13662	13662	13662
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	4643	5285	5927	7210	8814	10097	11381	13016	13016	13016
Doukala-Abda	3916	4457	4999	6081	7434	8516	9598	10977	10977	10977
Chaouia-Ouardigha	2846	3239	3632	4419	5402	6188	6975	7977	7977	7977
Tadla-Azilal	2562	2916	3271	3979	4864	5572	6280	7182	7182	7182
Taza-Al Hoceima-Taounate	2200	2504	2808	3416	4177	4785	5393	6167	6167	6167
Guelmim-Essmara	1203	1369	1536	1868	2284	2616	2949	3373	3373	3373
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	991	1128	1265	1538	1881	2154	2428	2777	2777	2777
Oued Eddahab-Laguira	188	214	240	292	357	409	460	527	527	527
Total	87 300	99 364	111 427	135 554	165 713	189 840	213 967	244 704	244 704	244 704

3-Scénario 3 (rythme de production au courant de 20 ans) (suite du tableau)

Période de 2011 à 2020

Région	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Grand Casablanca	34964	34964	34964	33158	31434	29710	24622	19203	17645	15147
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	34697	34697	34697	32904	31194	29483	24434	19056	17510	15031
Souss-Massa-Darâa	29216	29216	29216	27706	26266	24826	20574	16046	14744	12657
Tanger-Tétouan	24313	24313	24313	23057	21859	20660	17122	13353	12270	10533
Marrakech-Tensift-Al Haouz	19299	19299	19299	18302	17350	16399	13590	10599	9739	8361
Fès-Boulemane	19271	19271	19271	18276	17325	16375	13571	10584	9725	8349
Meknès-Tafilalt	17287	17287	17287	16394	15542	14689	12174	9494	8724	7489
l'Oriental	13662	13662	13662	12956	12283	11609	9621	7504	6895	5919
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	13016	13016	13016	12343	11701	11060	9166	7148	6568	5639
Doukala-Abda	10977	10977	10977	10410	9869	9328	7730	6029	5540	4756
Chaouia-Ouardigha	7977	7977	7977	7565	7171	6778	5617	4381	4025	3456
Tadla-Azilal	7182	7182	7182	6811	6457	6103	5058	3945	3625	3112
Taza-Al Hoceima-Taounate	6167	6167	6167	5849	5545	5241	4343	3387	3112	2672
Guelmim-Essmara	3373	3373	3373	3198	3032	2866	2375	1852	1702	1461
Laayoune-Boujdour-Sakia Hamra	2777	2777	2777	2634	2497	2360	1956	1525	1401	1203
Oued Eddhab-Laguira	527	527	527	499	473	448	371	289	266	228
Total	244 704	244 704	244 704	232 063	219 999	207 935	172 323	134 397	123 491	106 010





## ANNEXE 3

Projections des chefs de ménages et nouveaux chefs de ménages urbains selon les catégories socioprofessionnelles à l'horizon 2020

Projection des chefs de ménages selon les tranches de catégories socioprofessionnelles

Tranche	Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tranche supérieure		256 159	268 931	283 047	297 708	315 440	328 992	351 051	366 859	391 023	402 133
Tranche moyenne		1 153 822	1 220 853	1 288 423	1 358 738	1 423 801	1 493 479	1 571 160	1 641 237	1 736 186	1 792 615
Tranche inférieure		2 013 148	2 080 560	2 143 824	2 207 952	2 255 865	2 313 053	2 372 379	2 421 438	2 500 670	2 525 699
<b>Total</b>		<b>3 423 129</b>	<b>3 570 344</b>	<b>3 715 294</b>	<b>3 864 398</b>	<b>3 995 106</b>	<b>4 135 523</b>	<b>4 294 590</b>	<b>4 429 533</b>	<b>4 627 880</b>	<b>4 720 448</b>
Tranche	Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tranche supérieure		419 514	434 025	458 987	475 025	492 087	513 807	531 361	548 617	565 107	587 426
Tranche moyenne		1 876 647	1 949 614	2 041 490	2 117 633	2 208 343	2 282 709	2 379 189	2 458 166	2 560 280	2 630 533
Tranche inférieure		2 586 972	2 630 449	2 690 194	2 731 651	2 791 401	2 819 636	2 881 770	2 916 547	2 982 165	2 995 603
<b>Total</b>		<b>4 883 132</b>	<b>5 014 088</b>	<b>5 190 671</b>	<b>5 324 310</b>	<b>5 491 830</b>	<b>5 616 152</b>	<b>5 792 320</b>	<b>5 923 330</b>	<b>6 107 552</b>	<b>6 213 562</b>

Nouveaux chefs de ménages selon les tranches des catégories socioprofessionnelles

Tranche	Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tranche supérieure		7 813	12 773	14 115	14 661	17 732	13 552	22 059	15 808	24 165	11 110
Tranche moyenne		63 746	67 031	67 570	70 315	65 063	69 678	77 681	70 077	94 950	56 429
Tranche inférieure		68 170	67 412	63 264	64 128	47 913	57 188	59 327	49 059	79 232	25 030
<b>Total</b>		<b>139 729</b>	<b>147 215</b>	<b>144 950</b>	<b>149 104</b>	<b>130 708</b>	<b>140 418</b>	<b>159 067</b>	<b>134 943</b>	<b>198 346</b>	<b>92 568</b>
Tranche	Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tranche supérieure		17 380	14 511	24 962	16 038	17 062	21 720	17 554	17 256	16 490	22 319
Tranche moyenne		84 031	72 967	91 877	76 143	90 710	74 366	96 480	78 977	102 114	70 254
Tranche inférieure		61 273	43 478	59 745	41 457	59 749	28 235	62 134	34 777	65 618	13 438
<b>Total</b>		<b>162 684</b>	<b>130 956</b>	<b>176 584</b>	<b>133 638</b>	<b>167 521</b>	<b>124 321</b>	<b>176 168</b>	<b>131 010</b>	<b>184 222</b>	<b>106 010</b>