



المندوبية السامية للتخطيط
ⵜⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵜⴰⵎⴳⴷⴰⵢⵜ ⵜⴰⵏⵓⵔⵉⵜ | ⵙⴱⵔⴰⵏⵓⵙ
HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN

**LES STATISTIQUES SUR LES
AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE EN MILIEU URBAIN
RÉGION GUELMIM OUED NOUN
2020**



SOMMAIRE

PREAMBULE

1- APERCU METHODOLOGIQUE DE L'OPERATION DES STATISTIQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

1.1. Champ de l'opération des statistiques sur les autorisations de construire

1.2. Objectifs de l'opération des statistiques sur les autorisations de construire

1.3. Questionnaire

1.4 .Concepts et définitions

2. LES RESULTATS DE L'OPERATION DES STATISTIQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE EN 2020

2.1. Le secteur du logement polarise l'essentiel des autorisations de construire.

2.2. Prédominance des construction de logements de type marocain

2.3. Répartition provinciale des autorisations de construire

2.4. La surface bâtie, surface du plancher et valeur déclarée des constructions autorisées en 2020

2.5:Répartition des autorisations de construire selon le mois d'obtention

PREAMBULE

La construction est l'un des secteurs à fort potentiel de croissance qui a un impact sur l'ensemble de la dynamique économique, il contribue à la création de la valeur ajoutée et à l'emploi au niveau local que régionale.

Il constitue, avec les travaux public, le pôle le plus dominant dans le processus de formation du capital dans le pays.

Pour suivre les mécanismes d'évolution de ce secteur, la direction de la statistique mène une enquête permanente auprès de toutes les communes en milieu urbain dans le royaume. Le questionnaire de l'enquête est constitué de fiches statistiques (Bulletins sur ADC), remplies par les promoteurs de projets de construction à l'occasion de l'obtention d'une autorisation de construire, d'un permis d'habiter ou d'un certificat de conformité.

L'autorisation de construire constitue en principe un acte préalable à la construction par lequel l'autorité administrative constate que les travaux à entreprendre respectent les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en ce qui concerne la sécurité, l'hygiène, l'esthétique, l'aspect général de la construction, etc.

En l'absence d'enquêtes statistiques régulières sur le secteur de construction, l'enquête de réalisation des autorisations de

construction et statistiques sur les Autorisations de Construction ADC auprès des communes en milieu urbain demeurent parmi des principales sources d'information sur ce secteur.

La direction régional a le plaisir de publier le 1er numéro de la note sur les autorisations de construire au niveau de la région de Guelmim Oued-Noun.

Le Document reprend les principaux indicateurs sur les autorisations de construire au niveau de chaque province de la région. Relatifs à l'année 2020.

Ce travail est réalisé suite à l'exploitation des bulletins sur les ADC délivrées par les communes au niveau de la région.

La direction, qui remercie, tous les parties ayant contribué à la sortie de ce document, espère recevoir de la part des utilisateurs, toutes les propositions pour l'amélioration du contenu et la qualité des indicateurs.

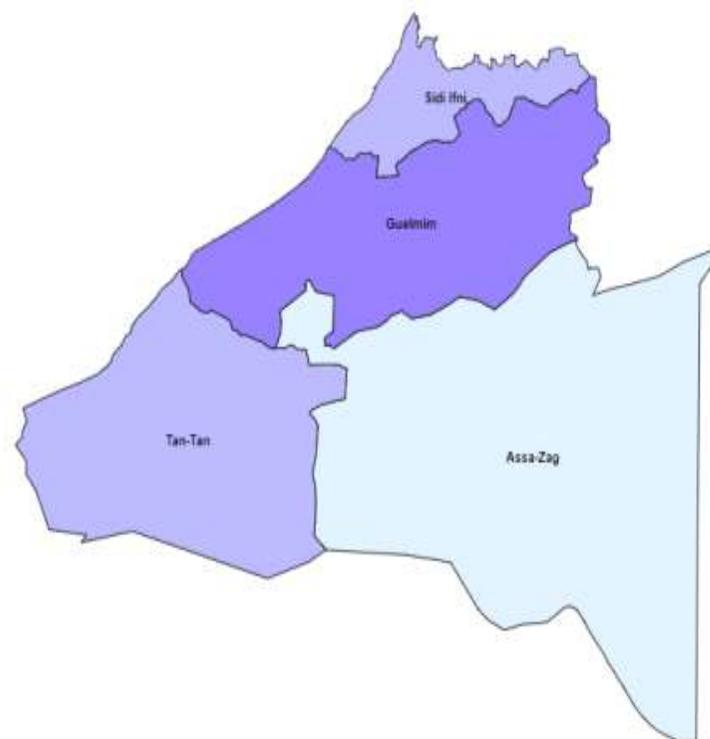
1- APERCU METHODOLOGIQUE DE L'OPERATION DES STATISTIQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

1.1. Champ de l'opération des statistiques sur les autorisations de construire

➤ L'enquête sur les autorisations de construire est une enquête par correspondance auprès des services relevant des communes en milieu urbain au niveau régional. Elle consiste à la collecte des autorisations de construire et des permis d'habiter qui sont délivrés chaque mois à la DR par les dits services.

Répartition des communes couvertes par l'opération des statistiques sur les autorisations de construire selon les provinces de la région

PROVINCES	COMMUNES EN MILIEU URBAIN
Assa Zag	Assa
	Zag
Guelmim	Guelmim
	Bouizakaren
Tan-Tan	Tan-tan
	Eloutia
Sidi Ifni	Sidi Ifni
	lakhsass



1.2. Objectifs de l'opération des statistiques sur les autorisations de construire

- ❖ L'opération des statistiques sur les autorisations de construire (ADC) menée par la Direction régionale vise la collecte des informations relatives au secteur du bâtiment à travers les autorisations de construire d'une part, et à travers les permis d'habiter ou certificats de conformité d'autre part. elle permet l'élaboration des données qui retracent l'évolution de l'activité du secteur aux niveaux local et régional .
- ❖ Les statistiques des constructions servent, d'une part , à établir les valeurs de certains agrégats économiques, notamment la formation brute du capital fixe (FBCF) et d'autre part, à offrir aux décideurs et aux analystes de la conjoncture des moyens d'évaluer l'activité du secteur du bâtiment sur le plan économique et social.



1.3. Questionnaire

➤ Les données collectées à travers les bulletins sur les autorisations de construire (ADC) se rapportent aux différentes caractéristiques de la construction telles qu'elles sont prévues au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire (questionnaire autorisation de construire) et telles qu'elles se présentent une fois la construction achevée (questionnaire construction achevée). Il s'agit notamment du:

- Numéro de l'autorisation de construire,
- La date d'obtention de cette autorisation
- La catégorie de construction (immeuble, villa, autres constructions pour habitation, construction industrielle ou commerciale, santé enseignement, autres administrations, divers)
- La nature des travaux (construction nouvelle, agrandissement, surélévation, transformation, autres)
- La surface bâtie (en mètre carré)
- La surface de plancher (en mètre carré)
- La valeur estimée de la construction (en DH)
- Prix du mètre carré couvert
- La période probable d'achèvement des travaux de construction etc
- Nombre de logements prévus dans la construction
- La catégorie du demandeur de l'autorisation(particuliers, sociétés, administrations, ets..)

1.4. Concepts et définitions

Les statistiques élaborées à travers le questionnaire autorisation de construire ont un caractère prévisionnel. En effet, toutes les constructions autorisées sont des constructions prévues au moment de l'obtention de l'autorisation de construire et non pas des constructions réalisées.

Par contre, les statistiques dégagées des permis d'habiter (questionnaire des construction achevées) se rapportent aux constructions déjà réalisées.

Afin de mieux comprendre les différents résultats figurant dans ce document, il convient de préciser les principaux concepts utilisés aussi bien au niveau du questionnaire de l'enquête qu'au niveau d'analyse des résultats

Catégorie de construction

Les catégories de construction prévues par l'enquête de la construction sont au nombre de six et se définissent comme suit :

Immeuble : construction pour habitation collective composée au minimum de trois logements et de deux niveaux en plus du rez-de-chaussée.

Villa : construction composée au plus de deux logements ou de deux niveaux non compris le sous-sol et le jardin.

Construction de type marocain (CTM) : construction pour habitation ne répondant pas aux critères des immeubles et des villas.

Construction industrielle ou commerciale (CIC) : ensemble d'ateliers, de hangars ou de magasins destinés à servir comme local de production, de transformation ou de distribution de biens et de services.

Construction administrative : toute construction dont la structure et la conception du plan est destinée à servir comme local à usage administratif et qui était autorisée pour cet usage (bureau, école, hôpitaux, sièges, etc).

Autres constructions : il s'agit de toutes les constructions non résidentielles autres que celles qui viennent d'être citées.

Autres concepts de l'opération des statistiques des constructions

Logement : pièce ou ensemble de pièces comportant au moins une autre pièce de service (W.C, cuisine, etc) avec une entrée indépendante.

Pièces d'habitation : sont considérées comme telles, les chambres à coucher, les salles à manger, les salons, les pièces de séjour, etc. en sont exclus les couloirs, les cuisines, W.C salles de bain, etc.

Surface bâtie : elle est définie comme étant égale à la surface couverte du rez- de-chaussée.

Surface du plancher : c'est la surface couverte du rez-de-chaussée plus celle de tous les étages constituant une construction.

Valeur de la construction déclarée : c'est la somme des dépenses prévues liées directement à la construction à l'exclusion du prix du terrain.

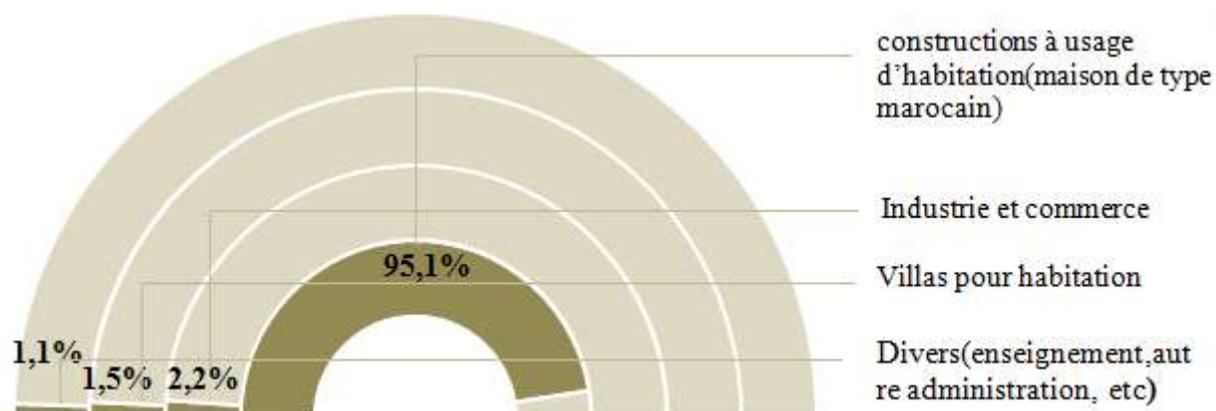
2. LES RESULTATS DE L'OPERATION DES STATISTIQUES DES CONSTRUCTION EN 2020

2.1.le secteur du logement polarise l'essentiel des autorisations de construire

Le nombre de constructions autorisées durant l'année 2020 au niveau des communes en milieu urbain de la région est de l'ordre de 1170, marquant ainsi une régression de 1,01% par rapport à l'année 2019. Soit près de 96,66% des autorisations en 2020, ont concerné le secteur du logement (villas et maison de type marocain ou autres constructions à usage d'habitation). Alors que 3,33% du nombre total des autorisations délivrées par les communes urbaines se rapporte aux constructions destinées à d'autres usages (industrie et commerciale, enseignement, autres administrations,etc)

Répartition des autorisations de construire en 2020 selon la catégorie de construction

CATÉGORIE DE CONSTRUCTION	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (ADC)	
	EFFECTIF	%
Constructions à usage d'habitation(maison de type marocain)	1113	95,1
Villas pour habitation	18	1,5
Industrie et commerce	26	2,2
Divers(enseignement Autre administrations,etc)	13	1,1
Total	1170	100

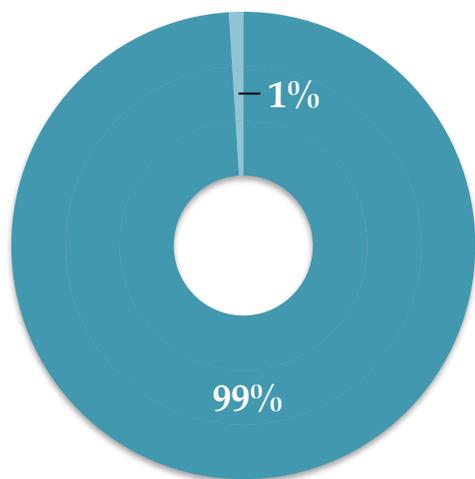


2.2 Prédominance des construction de logements de type marocain

En prenant en considération uniquement les deux types de construction destinés aux logements, on constate que les construction de type marocain représentent près de 99% des logements autorisés.

Ainsi, en termes de nombre d'autorisations de construire, les constructions de type marocaine sont de l'ordre de 95,1% de l'ensemble des autorisations délivrées parmi les constructions autorisées destinées à l'habitation.

Répartition des autorisations de construire délivrées et des logements prévus en 2020 selon les catégories de construction destinées à l'habitation



- constructions à usage d'habitation(maison de type marocain)
- Industrie et commerce

CATÉGORIE DE CONSTRUCTION	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (ADC)		LOGEMENTS	
	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%
Construction de type marocain	1113	95,1	1858	99
Villas pour habitation	18	1,5	20	1
Industrie et commerce	26	2,2	-	-
Divers(enseignement Autre administrations,etc)	13	1,1	-	-
Total	1170	100	1878	100

2.3 Autorisations de construire selon les provinces de la région en 2020

- ❑ Nombres d'autorisations de construire délivrées au cours de l'année 2020 est de l'ordre de 1170 autorisations.
- ❑ La répartition géographique des autorisations de constructions en 2020 est comme suit : 49,4% à Tan tan, 32,2% à Guelmim, 9,4% à Assa-Zag et 8,8% à Sidi Ifni.
- ❑ Quant à la répartition des logements autorisés par province en 2020 (environ 1878 logements) est la suivante : Guelmim 45,3%, Tan Tan 41,5%, Sidi Ifni 7,1%, et Assa-Zag 5,8% de l'ensemble des logements autorisés.

2.4 Autorisations de construire selon la nature des travaux et la catégorie de construction en 2020

- ❑ La majorité des logements construits dans le cadre de nouvelles constructions : **74,8% des autorisations de construire concerne les nouvelles constructions**, suivi de la surélévation avec **19,9%** et le reste à savoir l'élargissement des étages, modification ou bien transformation n'est que de **5,2%**.
- ❑ Construction de type marocain est la catégorie la plus dominante de l'année **2020** avec **98,9%** des logements, suivie par les villas avec **1,0%**.

2.6. La surface bâtie, surface du plancher et valeur déclarée des constructions autorisées en 2020

A fin de mieux cerner l'analyse; les éléments suivant donnent des caractéristiques inhérentes aux constructions prévues. Il s'agit notamment des variables suivantes : surface bâtie, la surface du plancher et la valeur déclarée.

❑ Les constructions autorisées durant l'année 2020, ont été bâtis sur une surface totale bâtie de près de 163 382,9 m².

❑ La surface du plancher, correspondant aux constructions autorisées en 2020, s'élève à 289 174,6 m².

❑ Les constructions de type marocain représentent plus que la moitié de la surface totale bâtie 59,5% ,74,8% de la surface du plancher et près de 70,7% de la valeur déclarée.

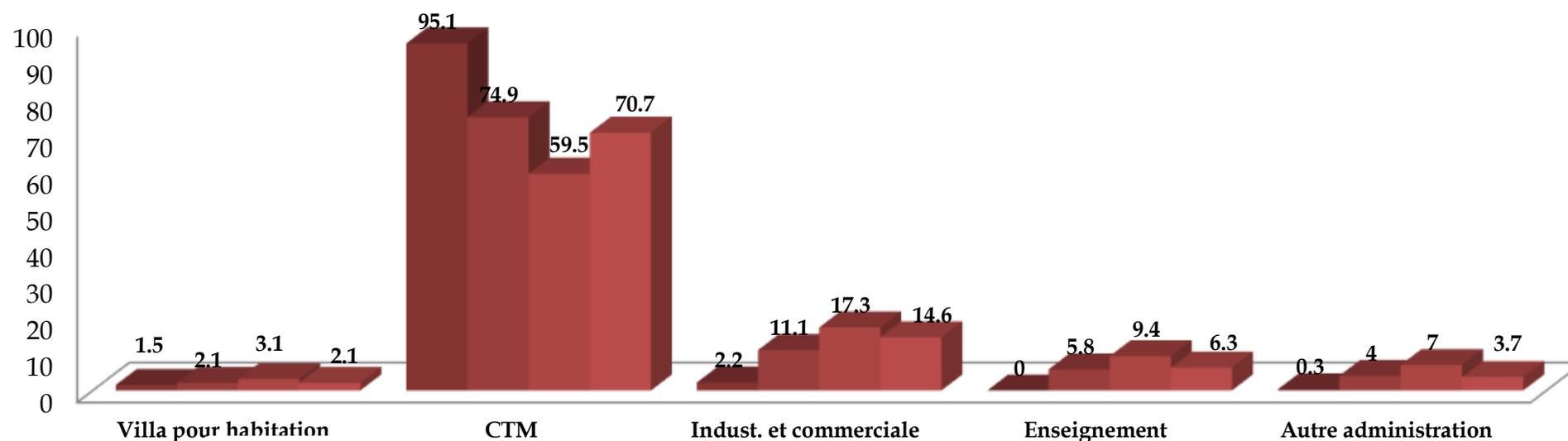
❑ Villa pour habitation présente une autre configuration. Avec seulement 1,5% du nombre total des autorisations de construire, il constitue 3 % de la surface total bâtie, 2,1% de la surface du plancher et 2 % de la valeur déclarée.

❑ Les autorisations de construire concernent aussi les

constructions de type industriel ou commercial ainsi que d'autres constructions non destinées à l'habitat, telles que les mosquées, les garages, établissements d'enseignement, etc. La part de la valeur déclarée, de surface du plancher et de surface bâtie correspondent auxdites catégories de construction sont de l'ordre de 27,1%, 22,9% et 37,4% respectivement .

Répartition de la surface bâtie, de la surface du plancher, de la valeur déclarée et du nombre d'autorisations de construire selon la catégorie de construction (2020)

CATÉGORIE CONSTRUCTION	NOMBRE D'AUTORISATION		SURFACES DES PLANCHERS M ²		SURFACE BÂTIE M ²		VALEUR PRÉVUE EN DH	
	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%
Villa pour habitation	18	1,5	6185	2,1	4983,1	3,1	7191500	2,1
Construction Type Marocaine (CTM)	1113	95,1	21652,5	74,9	97230,7	59,5	245696975	70,7
Indust. et commerciale	26	2,2	32203,8	11,1	28305,8	17,3	50724225	14,6
Enseignement	7	0,6	16668	5,8	15343	9,4	21959000	6,3
Autre administration	4	0,3	11550	4	11505	7	12816400	3,7
Divers	2	0,2	6015,4	2,1	6015,4	3,7	8983040	2,6
Total	1170	100	289174,6	100	163382,9	100	347371140	2,1



Indicateurs moyens de la construction selon la catégorie de construction (2020)

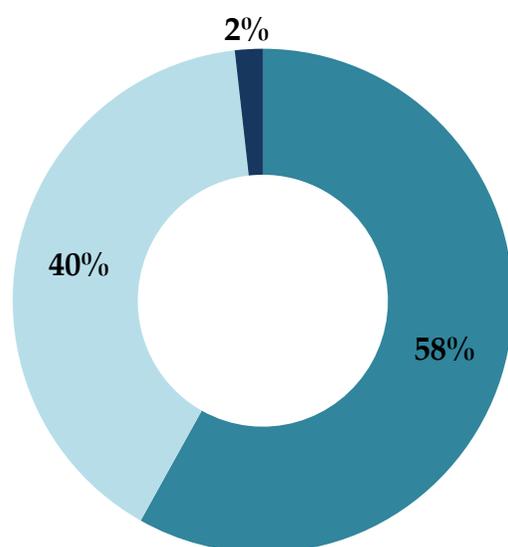
Catégorie Construction	Valeur déclarée (en DH)	Surface de plancher (en m ²)	Surface bâtie (en m ²)
Villa pour habitation	399527,78	343,61	276,84
Construction Type marocaine :CTM	220752,00	194,57	87,36
Indust. et commerciale	1950931,73	1238,61	1088,68
Enseignement	3137000,00	2381,14	2191,86
Autre administration	3204100,00	2887,50	2876,25
Divers	4491520,00	3007,68	3007,68
* Total	296898,41	247,16	139,64

** Il s'agit de la valeur moyenne des totaux des indicateurs de déférent catégorie de construction .*



Répartition des autorisations de construire selon la classe de surface bâtie et la catégorie de construction 2020

	Villa pour habitation	CTM	Indust. et commerciale	Enseignement	Autre administration	Divers	Total
0-99	0	666	12	1	0	1	680
100-500	17	443	7	0	2	0	469
500 et Plus	1	4	7	6	2	1	21
Total	18	1113	26	7	4	2	1170



Prédominance des constructions bâties sur des lots de superficie inférieure à 100 m²

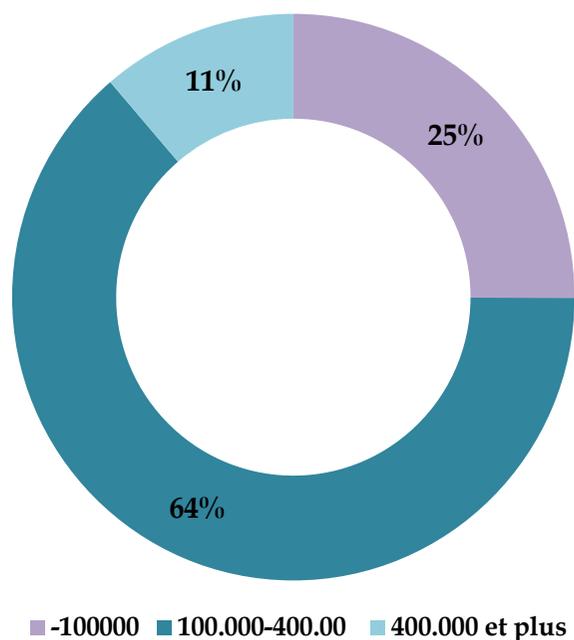
Plus de la moitié des constructions autorisées dans la région Guelmim Oued Noun en 2020, soit 58%, sera bâtie sur une superficie de moins de 100 m² (dans cette tranche de superficie la catégorie la plus dominante est la Construction Type Marocaine CTM par 98%).

40,08% des constructions autorisées seront bâties sur une superficie comprise entre 100 m² et 500 m² (la catégorie la plus dominante est la CTM par 94%).

1,80% des constructions autorisées seront bâties sur une superficie plus de 500 m² (les catégories les plus dominantes sont l'industrie, commerciale et l'enseignement 33% et 29% respectivement du total). ces autorisations de construire sur des lots de 500m² et plus.

Répartition des autorisations de construire selon les tranches des valeurs déclarées et la catégorie de construction en 2020

	Villa pour habitation	CTM	Indust. et commerciale	Enseignement	Autre administration	Divers	Total
-100000	0	288	4	0	0	1	293
100.000-400.00	9	721	12	1	2	0	745
400.000 et plus	9	104	10	6	2	1	132
Total	18	1113	26	7	4	2	1170



- ❑ Les projets dont les coûts de construction a été estimé à plus de 400.000 DH. Représentent 11.3% du total de constructions autorisées.
- ❑ 50% des autorisations de construire destinées au villa pour habitation ont une valeur déclarée supérieur à 400 000dh. en ce qui concerne les CTM la dite proportion s'élève à 9,3%.

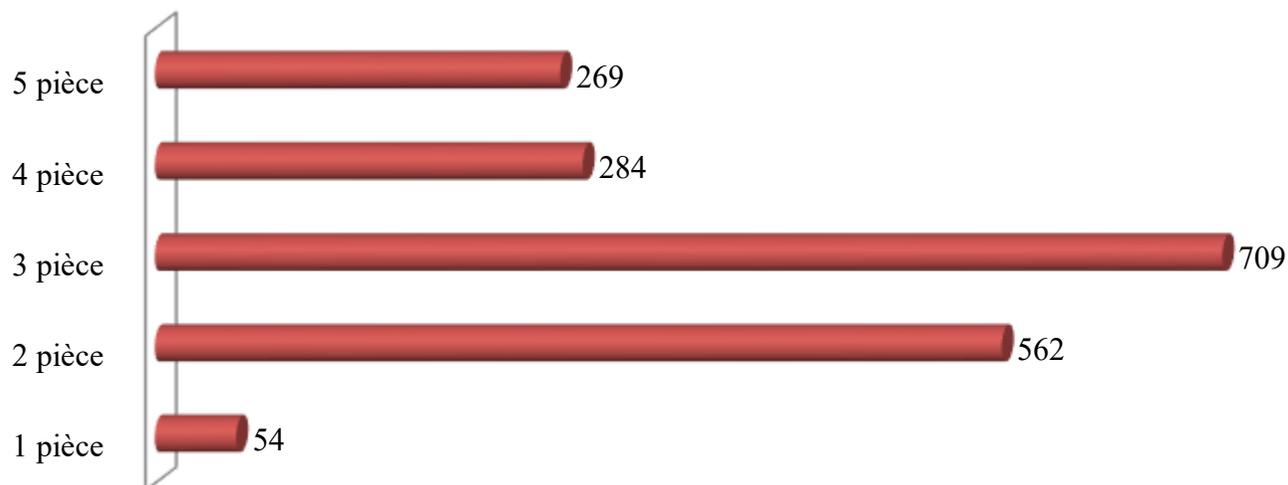
Répartition des autorisations de construire selon la catégorie du demandeur et la nature des travaux 2020

Catégorie du demandeur nature des travaux	Particuliers nationaux	Particulier étrangers	Entreprises privées	divers	total
Constructions nouvelles	822	-	-	-	822
Agrandissements	51	-	-	-	51
Surélévations	233	-	-	-	233
Transformation	7	-	-	-	7
Autres travaux	-	-	-	-	-
total	1113	-	-	-	1113

100% des autorisations de construire ont été délivrées, en 2020, aux particuliers nationaux : 73,8% des autorisations de construire ont été destinés aux nouvelles constructions, 20,9% au surélévations et le reste pour agrandissements.

Structure des logements selon le nombre de pièces 2020

Nombre de pièces par logement	Logements	
	Effectifs	%
1 pièce	54	2,88
2 pièce	562	29,93
3 pièce	709	37,75
4 pièce	284	15,12
5 pièce	269	14,32
Total	1878	100

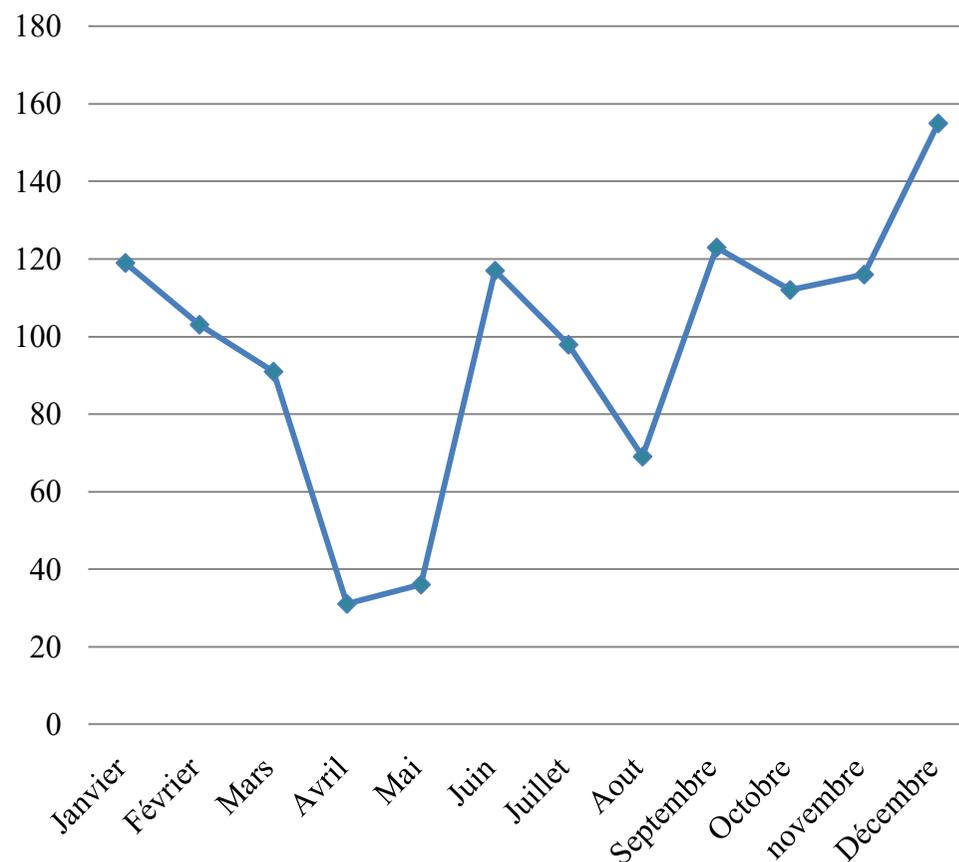


❑ L'effectif total des logements autorisés durant l'année 2020 a atteint 1878 unités .

❑ L'examen du nombre des logements autorisée durant 2020 selon le nombre de pièces montre que les logements de 3 pièces sont majoritaires , avec 37,75% du nombre total des logements prévus. Ceux de 2 pièces occupent le second rang avec 29,93%. autrement dit, plus des deux tiers des logements prévus sont des habitations de 2 à 3 pièces .

2.5.Répartition des autorisations de construire selon les mois en 2020

Les mois	Autorisations de construire
Janvier	119
Février	103
Mars	91
Avril	31
Mai	36
Juin	117
Juillet	98
Aout	69
Septembre	123
Octobre	112
novembre	116
Décembre	155
Total	1170



❑ Plus de la moitié des projets en 2020, soit 57,52%, ont été autorisés durant le second semestre et 42,47% au première semestre.

❑ Une différenciation de la répartition des autorisations de construire par mois a été également notée. Le mois de Décembre vient en première position avec 155 projets, soit 13,25% du total des autorisations de construire de l'année, suivi par le mois de septembre avec 123 autorisations.

❑ Le dernier trimestre vient en première position ,en 2020, avec 32.7% en terme de nombre des autorisations de construire , alors que le premier trimestre représente 26.7%.

2.6. Evolution des indicateurs de construction entre 2019 et 2020

❑ Nombres d'autorisations de construire délivrées au cours de l'année 2020 est de 1170 autorisations contre 1182 en 2019.

❑ Le montant global de l'investissement prévu à l'achèvement de ces constructions est estimé à 347 371 140 dirhams en 2020 contre 453 438 253 dirhams entre 2019.

❑ La répartition géographique des autorisations de constructions en 2020 est comme suit : 49,48% à Tan Tan, 32,22% à Guelmim, 9,48% à Assa-Zag et 8,8% à Sidi Ifni.

❑ Concernant la répartition géographique des logements autorisés en 2020 environs 1878 (1998 en 2019) logements est la suivante : Guelmim 45,36% (54%), Tan Tan 41,58% (34,13%), Sidi Ifni 7,18% (7,5%), et Assa-Zag 5,85% (4,3%) de l'ensemble des logements autorisés.

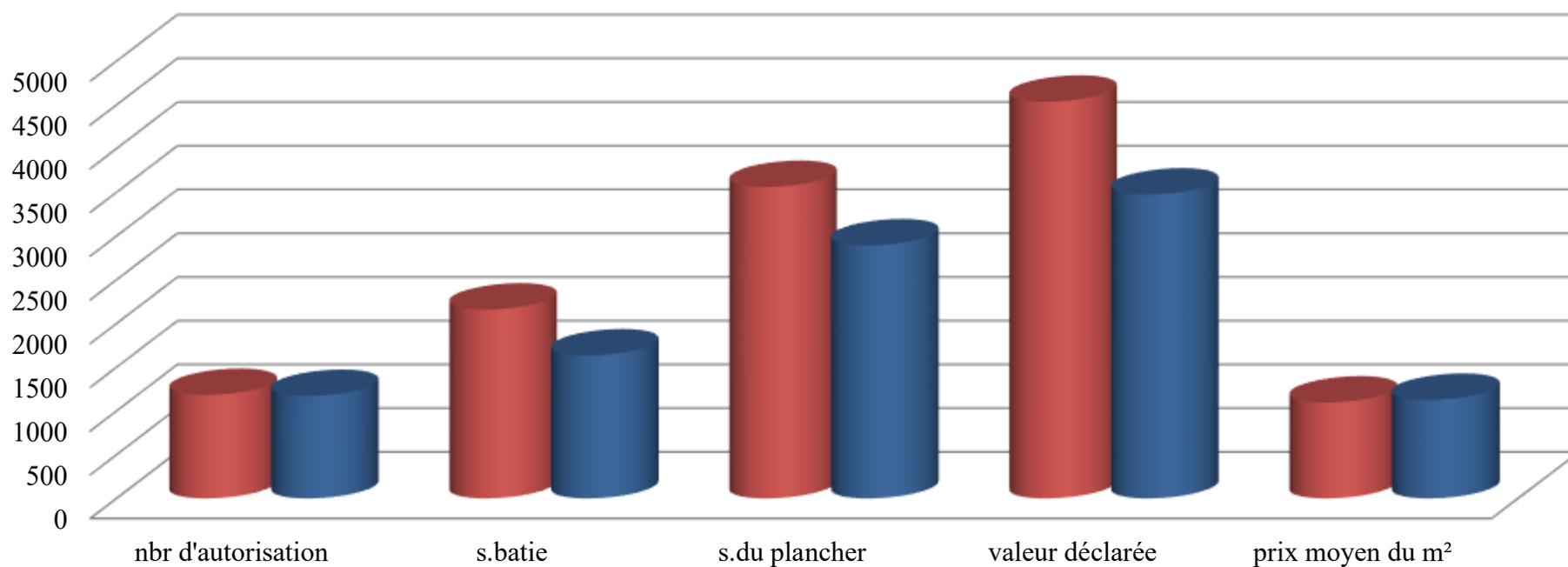
❑ La majorité des logements construit dans le cadre de nouvelles constructions représentant ainsi un taux de 74,8%(73,26% en 2019) suivi de la surélévation avec 19.9% (22,84% en 2019)et le reste a savoir l'élargissement des étages, modification ou bien transformation n'est que de 5,2% (3,81% en 2019).

❑ L'habitation type marocain (CTM) est la catégorie la plus dominante de l'année 2020 avec 98,9%(93,65% en 2019) des logements, suivie par les villas avec 1.0%(2,45% en 2019).

❑ Les logements en 3 pièces constituent 37,75 %(40,24% en 2019) du total des logements autorisés suivi des logement a 2 pièces avec un taux de 29,9%(34,28% en 2019).

❑ Or, les logements en 4 et 5 pièces ne représentent respectivement que 15,12%(10,61% en 2019) et 14,32%(12,11% en 2019) et moins de 1 pièce environs 2,87%(2,75% en 2019).

Années	Nombre D'Autorisations de construire	Surface bâtie (10 ² de m ²)	surface du plancher (10 ² de m ²)	Valeur déclarée (en 10 ⁵ de DH)	Prix moyen du m ² couvert
2019	1182	2158,62	3560,15	4534,38	1095,6
2020	1170	1633,83	2891,75	3473,71	1126





**HAUT COMMISSARIAT AU PLAN
DIRECTION RÉGIONALE DU PLAN - GUELMIM OUED NOUN**

B.P. : 291 Guelmim

Tél/Fax :05 28 87 21 70

e-mail : hcp.dr.guelmim@hcp.ma