



المندوبية السامية للتخطيط

ⵜⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵜⴰⵎⴰⵏⵉⵜ | ⵙⴰⵏⵓⵏⵉⵔ

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN

LES STATISTIQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE EN MILIEU URBAIN

RÉGION GUELMIM OUED NOUN 2021



DIRECTION RÉGIONALE DU PLAN-REGION GUELMIM OUED NOUN

SOMMAIRE

PREAMBULE

1- Aperçu méthodologique de l'opération 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 résultats de l'opération des statistiques sur les autorisations de construire en 2021

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

2.2. Prédominance des constructions 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 2021

2.5. Evolution des indicateurs de construction entre 2020 et 2021

2.6. Evolution des indicateurs de construction entre 2020 et 2021

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 2021.

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.

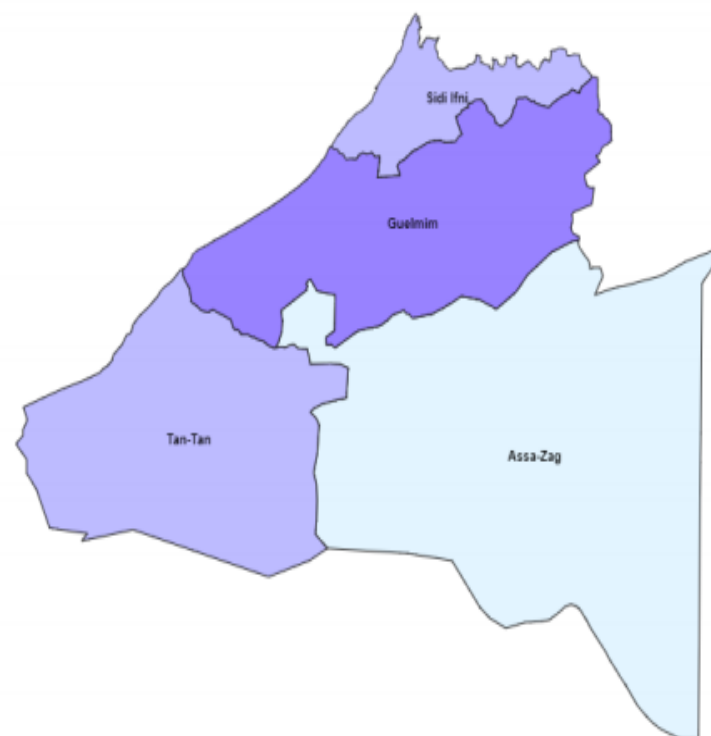
1- APERCU METHODOLOGIQUE DE L'OPERATION DES STATISTIQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

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, etc..)

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.

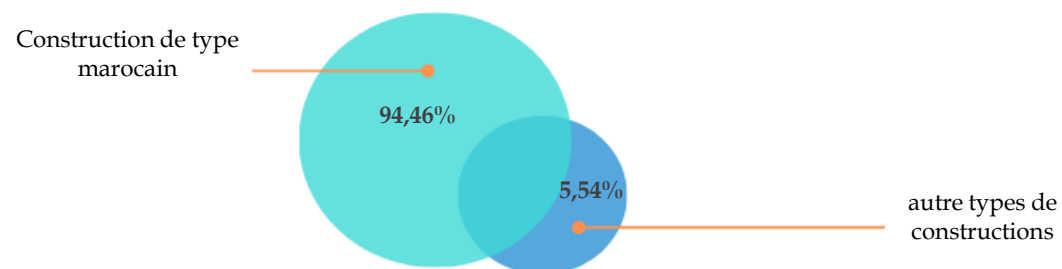
2. LES RESULTATS DE L'OPERATION DES STATISTIQUES DES CONSTRUCTION EN 2020

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

Le nombre de constructions autorisées durant l'année 2021 au niveau des communes en milieu urbain de la région est de l'ordre de 1353, marquant ainsi une augmentation par rapport à l'année 2020 (1170). Soit près de 94,46% des autorisations en 2021, ont concerné les Constructions de type marocain. Alors que le reste des autorisations délivrées par les communes urbaines se rapporte aux autres types de constructions(immeuble pour habitation, industrie et commerce...).

Répartition des autorisations de construire en 2021 selon la catégorie de construction

CATÉGORIE DE CONSTRUCTION	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (ADC)	
	EFFECTIF	%
Immeuble pour habitation	2	0,15
Villa pour habitations	3	0,22
Construction de type marocain	1278	94,46
Industrie et commerce	25	1,85
Santé	1	0,07
Enseignement	25	1,85
Autre administrations	5	0,37
Divers(garage,mosqué...)	14	1,03
total	1353	100






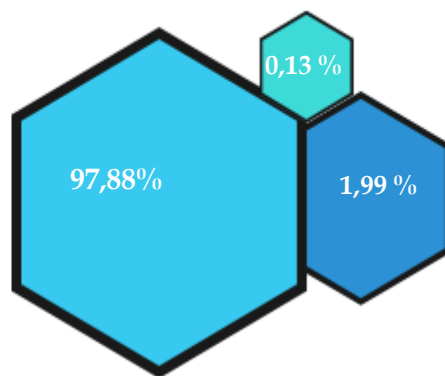
2.2 Prédominance des constructions de logements de type marocain

En prenant en considération uniquement les trois types de construction destinés aux logements, on constate que les constructions de type marocain représentent près de 97,88% des logements autorisés.

Ainsi, en termes de nombre d'autorisations de construire, les constructions de type marocaine sont de l'ordre de 94,46% 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 2021 selon les catégories de construction destinées à l'habitation

-  Construction de type marocain
-  Immeuble pour habitation
-  Villa pour habitations



CATÉGORIE DE CONSTRUCTION	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (ADC)		LOGEMENTS	
	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%
Immeuble pour habitation	2	0,15	46	1,99
Villa pour habitations	3	0,22	3	0,13
Construction de type marocain	1 278	94,46	2 264	97,88
Industrie et commerce	25	1,85	0	0
Santé	1	0,07	0	0
Enseignement	25	1,85	0	0
Autre administrations	5	0,37	0	0
Divers(garage,mosqué...)	14	1,03	0	0
total	1 353	100	2 313	100

2.3 Autorisations de construire selon les provinces de la région en 2021

- ❑ Nombres d'autorisations de construire délivrées au cours de l'année 2021 est de l'ordre de 1 353 autorisations.
- ❑ La répartition géographique des autorisations de constructions en 2021 est comme suit : 47,45% à Tan tan, 34,44% à Guelmim, 7,39% à Assa-Zag et 10,72% à Sidi Ifni.
- ❑ Quant à la répartition des logements autorisés par province en 2021 (environ 2 313 logements) est la suivante : Guelmim 43,36%, Tan Tan 41,85%, Sidi Ifni 10,59%, et Assa-Zag 4,19% de l'ensemble des logements autorisés.

2.4 Autorisations de construire selon la nature des travaux et la catégorie de construction en 2021

- ❑ La majorité des logements construits dans le cadre de nouvelles constructions : **75,39%** des autorisations de construire concerne les nouvelles constructions, suivi de la surélévation avec **19,81%** et le reste à savoir l'agrandissement, modification ou bien transformation n'est que de **4,8%** .




2.5. La surface bâtie, surface du plancher et valeur déclarée des constructions autorisées en 2021

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 2021, ont été bâtis sur une surface totale bâtie de près de 163 535,57 m².
- ❑ La surface du plancher, correspondant aux constructions autorisées en 2021, s'élève à 323 972,76 m².
- ❑ Les constructions de type marocain représentent plus que la moitié de la surface totale bâtie 72,65% ,82,42% de la surface du plancher et près de 80,06% 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 (2021)

CATÉGORIE CONSTRUCTION	NOMBRE D'AUTORISATION		SURFACES DES PLANCHERS M ²		SURFACE BÂTIE M ²		VALEUR PRÉVUE EN DH	
	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%	EFFECTIF	%
 Immeuble pour habitation	2	0,15	6 651	2,05	1 474	0,90	6 651 000	1,77
Villa pour habitations	3	0,22	1 102	0,34	875	0,54	1 102 000	0,29
 Construction de type marocain	1 278	94,46	267 019,28	82,42	118 819,56	72,66	300 330 110	80,06
Industrie et commerce	25	1,85	24 173,75	7,46	18 167,75	11,11	34 521 825	9,20
Santé	1	0,07	472	0,15	472	0,29	472 000	0,13
 Enseignement	25	1,85	16 987	5,24	16 636,53	10,17	23 414 000	6,24
Autre administrations	5	0,37	3 584	1,11	3 584	2,19	4 062 000	1,08
Divers(garage,mosqué...)	14	1,03	3 983,73	1,23	3 506,73	2,14	4 574 495	1,22
total	1 353	100	323 972,76	100	163 535,57	100	375 127 430	100

Indicateurs moyens de la construction selon la catégorie de construction (2021)

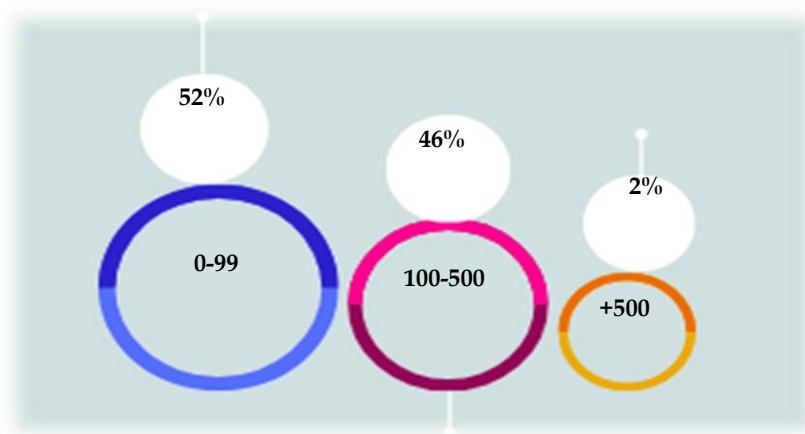



Catégorie Construction	Valeur déclarée (en DH)	Surface de plancher (en m ²)	Surface bâtie (en m ²)
Immeuble pour habitation	3 325 500	3 325,5	737
Villa pour habitations	367 333,33	367,33	291,67
Construction de type marocain	235 000,09	208,94	92,97
Industrie et commerce	1 380 873	966,95	726,71
Santé	472 000	472	472
Enseignement	936 560	679,48	665,46
Autre administrations	812 400	716,8	716,8
Divers(garage,mosqué...)	326 749,64	284,55	250,48
total	277 256,05	239,45	120,87

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 2021

	surface bâtie (m ²)			total
	0-99	100-500	+500	
Immeuble pour habitation	-	-	2	2
Villa pour habitations	-	2	-	2
Construction de type marocain	690	586	3	1279
Industrie et commerce	13	9	3	25
Santé	-	1	-	1
Enseignement	-	18	7	25
Autre administrations	-	1	4	5
Divers (garage, mosqué...)	5	6	3	14
total	708	623	22	1353

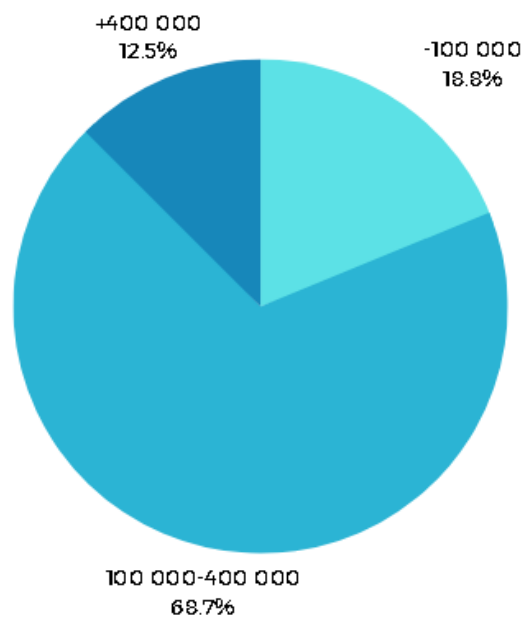


Prédominance des constructions bâties sur des lots de superficie inférieure à 100 m²

- Plus de la moitié des constructions autorisées dans la région Guelmim Oued Noun en 2021, soit 52%, 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 97%).
- 46% 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%).
- 2% des constructions autorisées seront bâties sur une superficie plus de 500 m² (la catégories la plus dominantes et l'enseignement 31%) .

Répartition des autorisations de construire selon les tranches des valeurs déclarées et la catégorie de construction en 2021

	Immeuble pour habitation	Villa pour habitations	Construction de type marocain	Industrie et commerce	Santé	Enseignement	Autre administrations	Divers (garage,mosqué...)	total
-100.000	-	-	248	4	-	-	-	3	255
100.000-400.00	-	3	886	15	-	17	1	7	929
400.000 et plus	2	0	144	6	1	8	4	4	169
Total	2	3	1 278	25	1	25	5	14	1 353



- ❑ Les projets dont les coûts de construction a été estimé à plus de 400.000 DH, Représentent 12,5% du total de constructions autorisées.
- ❑ 69,3% des autorisations de construire destinées au Construction de type marocain ont une valeur déclarée entre 100 000dh et 400 000dh.

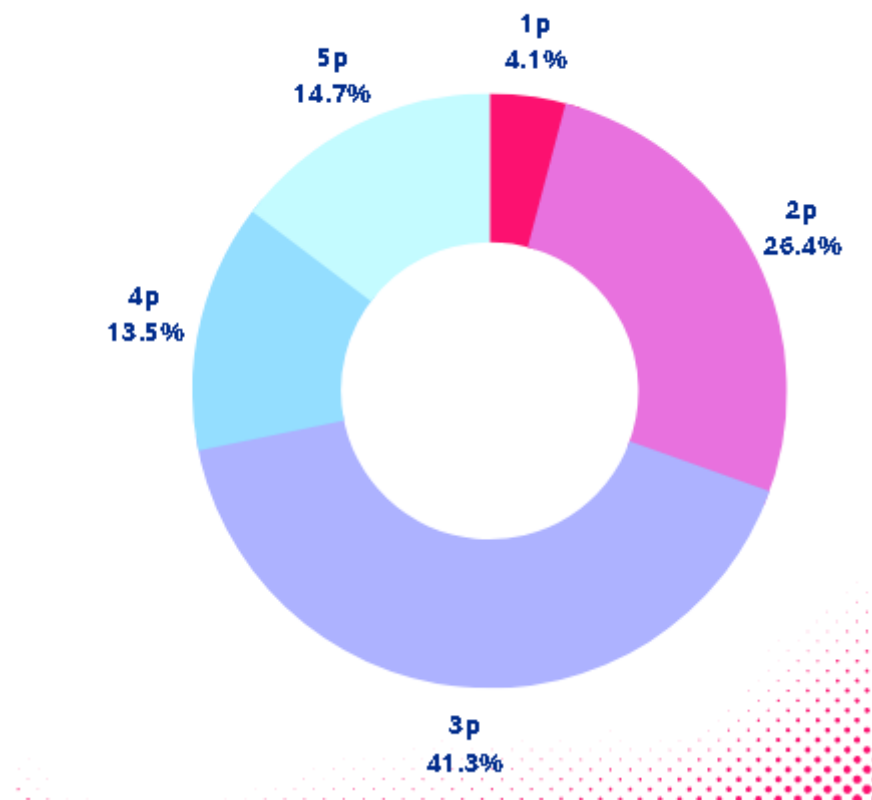
Répartition des autorisations de construire selon la catégorie du demandeur et la nature des travaux 2021

Catégorie du demandeur nature des travaux	Particuliers nationaux	Autre administration d'Etat	Autres	total
Constructions nouvelles	987	32	1	1020
Agrandissements	56	-	-	56
Surélévations	268	-	-	268
Transformation	8	-	-	8
Autres travaux	1	-	-	1
total	1 320	32	1	1 353

97,56% des autorisations de construire ont été délivrées, en 2021, aux particuliers nationaux ,24,06% aux Autre administration d'Etat.

Structure des logements selon le nombre de pièces 2021

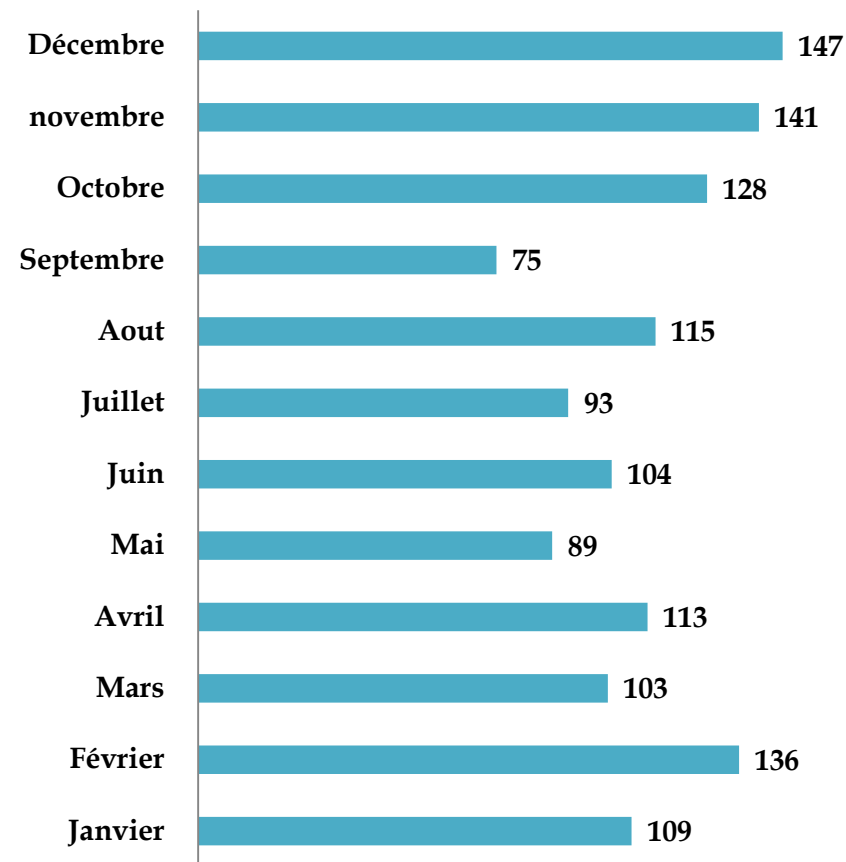
Nombre de pièces par logement	Logements	
	Effectifs	%
1 pièce	95	4,1
2 pièce	610	26,4
3 pièce	955	41,3
4 pièce	313	13,5
5 pièce	340	14,7
Total	2 313	100



- ❑ L'effectif total des logements autorisés durant l'année 2021 a atteint 2 313 unités .
- ❑ L'examen du nombre des logements autorisée durant 2021 selon le nombre de pièces montre que les logements de 3 pièces sont majoritaires , avec 41,3% du nombre total des logements prévus. Ceux de 2 pièces occupent le second rang avec 26,4%. autrement dit, plus des deux tiers des logements prévus sont des habitations de 2 à 3 pièces .

Répartition des autorisations de construire selon les mois en 2021

Les mois	Autorisations de construire
Janvier	109
Février	136
Mars	103
Avril	113
Mai	89
Juin	104
Juillet	93
Aout	115
Septembre	75
Octobre	128
novembre	141
Décembre	147
Total	1353



- ❑ Plus que la moitié des projets en 2021, soit 51,66%, ont été autorisés durant la second semestre et 48,34% 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 147 projets, soit 10,86% du total des autorisations de construire de l'année, suivi par le mois de novembre avec 141 autorisations.
- ❑ Le dernier trimestre vient en première position ,en 2021, avec 30.74% en terme de nombre des autorisations de construire.

2.6. Evolution des indicateurs de construction entre 2020 et 2021

❑ Nombres d'autorisations de construire délivrées au cours de l'année 2021 est de 1353 autorisations contre 1170 en 2020.

❑ Le montant global de l'investissement prévu à l'achèvement de ces constructions est estimé à 375 127 430 dirhams en 2021 contre 347 371 140 dirhams en 2020 .

❑ La répartition géographique des autorisations de constructions en 2021 est comme suit : 47,45% à Tan tan, 34,44% à Guelmim, 7,39% à Assa-Zag et 10,72% à Sidi Ifni.

❑ Concernant la répartition géographique des logements autorisés en 2021 environs 2313 (1878 en 2020) logements est la suivante :Guelmim 43,36% (45,36%), Tan Tan 41,85%(41,58 %), Sidi Ifni 10,59 (7,18%), et Assa-Zag 4,19% (5,85%) de l'ensemble des logements autorisés.

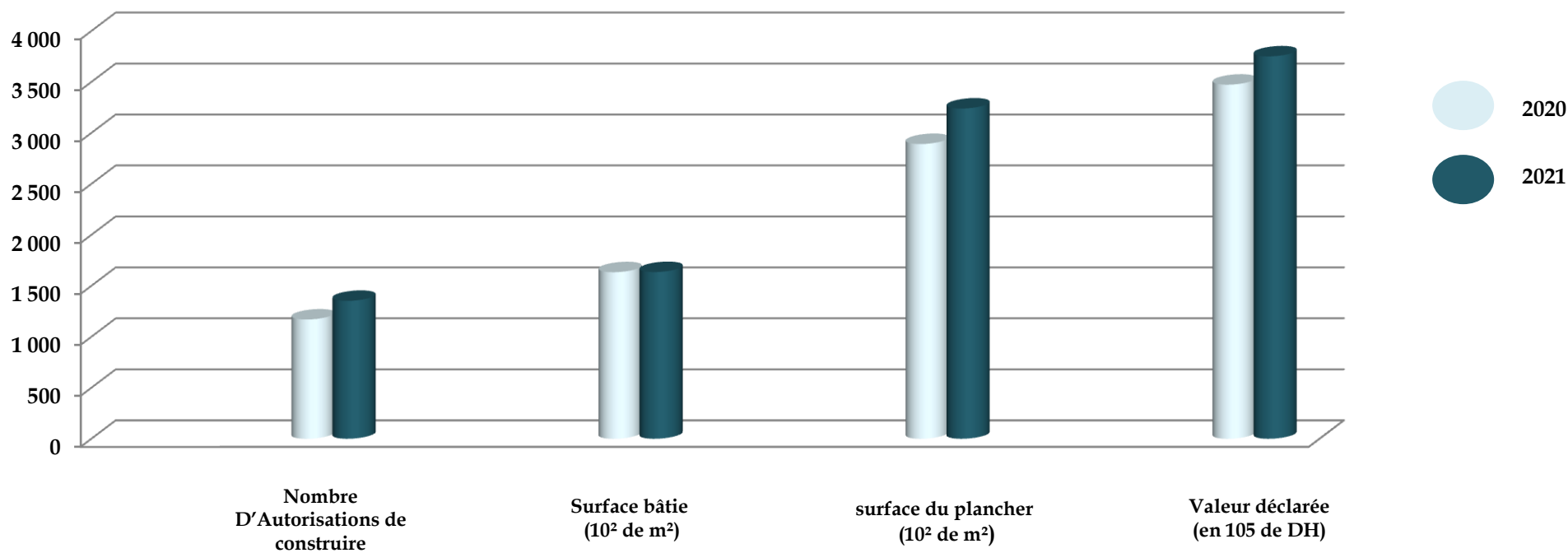
❑ La majorité des logements construit dans le cadre de nouvelles constructions représentant ainsi un taux de 81,88%(74,8% en 2020) suivi de la surélévation avec 15% (19.9% en 2020)et le reste a savoir l'élargissement des étages, modification ou bien transformation n'est que de 3,11 % (5,2% en 2020).

❑L'habitation type marocain (CTM) est la catégorie la plus dominante de l'année 2021 avec 97,88%(98,9% en 2020) des logements.

❑ Les logements en 3 pièces constituent 41,3 %(37,75 % en 2020) du total des logements autorisés suivi des logement a 2 pièces avec un taux de 26,4 %(29,9% en 2020).

❑Or, les logements en 4 et 5 pièces ne représentent respectivement que 13,5%(15,12en 2020) et 14,7 %(14,32 2020) et 1 pièce 4,1%(2,87 %en 2020).

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)
2020	1 170	1 633,83	2 891,75	3 473,71
2021	1 353	1 635,35	3 239,72	3 751,27





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