



المركز الجهوي للاستثمار - سوس ماسة فريدة  
Centre Régional d'investissement - Sous Massa D'Agadir



الأكاديمية المغربية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجهوي للاستثمار  
المركز الجهوي للاستثمار

# LE SERCTERUR IMMOBILIER ET LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION AU MAROC

SEPTEMBRE 2011

Beatriz Cerezo Monje  
Rosalva Espino Ramírez  
Cristina Silvera Roig



Unión Europea  
Fondo Europeo de Desarrollo Regional  
Invertimos en su futuro

# **INDEX**

## **1. INTRODUCTION AU SECTEUR IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION**

### **1.1. LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION**

### **1.2. LE SECTEUR IMMOBILIER**

#### **1.2.2. PRIX**

## **2. LEGISLATION.**

## **3. ORGANISMES EN LIEN AVEC LES SECTEURS**

## **4. ANALYSE DE LA DEMANDE**

### **4.1. LE CIMENT**

## **5. INVESTISSEMENTS**

## **6. AIDES A L'INVESTISSEMENT**

### **6.1. AIDES A L'INVESTISSEMENT DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA**

## **7. ANALYSE DE L'OFFRE**

### **7.1. OFFRE DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA**

### **7.2. OPPORTUNITES D'AFFAIRES DANS LA REGION**

### **7.3. DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES CONSTRUCTRICES**

#### **7.3.1. ENTREPRISES CONSTRUCTRICES DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA**

## **8. APPELS D'OFFRES**

## **9. FOIRES**

## **10. BIBLIOGRAPHIE**

# 1. INTRODUCTION AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER ET AU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

## 1.1. LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le secteur de la construction est un des plus dynamiques au Maroc, et sa participation dans le PIB national ne cesse d'augmenter. C'est également le secteur qui reçoit le plus d'investissements étrangers, et le secteur le plus important en matière de création d'emplois.

En ce qui concerne le PIB, la contribution du secteur était de 6,2% en 2009. Entre 2002 et 2009, la valeur ajoutée du secteur a enregistré une croissance de 111,13% et en 2010 cette valeur ajoutée a augmenté de 2,6% de plus, atteignant les 47 milliards de dirhams, selon le Haut Commissariat au Plan.

En 2010, le secteur a employé près de 1.029.000 travailleurs, soit 9,9% de la population active, et en 2011 ce chiffre a augmenté de 151.000 nouveaux emplois, 65.000 en milieu urbain et 86.000 en milieu rural.

Le tableau suivant du Ministère de l'Economie et des Finances du Maroc montre l'évolution du secteur ces six dernières années. On peut remarquer que l'activité a augmenté, sauf une légère chute en 2008 et en 2009 à cause de la crise financière. Cependant, les chiffres du secteur sont très bons et évoluent favorablement.

TRAVAUX PUBLICS (BTP)						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Activités des cimenteries</b>						
Importation de ciment hydraulique (en milliers de tonnes)	98	138	358	531	150	435
Ventes totales de ciment (en milliers de tonnes)	102 89	113 57	127 87	140 48	145 20	145 71
<b>Nombre d'autorisations de construire</b>	<b>505</b> <b>70</b>	<b>500</b> <b>52</b>	<b>540</b> <b>65</b>	<b>520</b> <b>55</b>	<b>496</b> <b>59</b>	

<b>Structure (En %)</b>						
Immeubles	13,6	15,0	14,4	12,3	11,6	
Villas	5,8	5,5	4,5	3,9	3,8	
Habitation type marocain	72,0	72,1	73,4	76,5	77,4	
Bâtiments commerciaux et industriels	7,5	6,5	6,7	6,7	6,5	
Bâtiments administratifs	0,4	0,4	0,5	0,2	0,3	
Autres	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	
	<b>117</b>	<b>114</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	
<b>Prix moyen du m<sup>2</sup> couvert (DH)</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	
Immeubles	112	119	117	125	118	
Villas	112	144	151	144	163	
Habitation type marocain	155	110	111	115	114	
Bâtiments commerciaux et industriels	127	112	115	126	121	
Bâtiments administratifs	126	156	159	160	161	
Autres	149	125	132	127	135	
	<b>568</b>	<b>621</b>	<b>624</b>	<b>593</b>	<b>506</b>	
<b>Surface construite (En milliers de m<sup>2</sup>)</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	
<b>Surface au sol (En milliers de m<sup>2</sup>)</b>	<b>155</b>	<b>174</b>	<b>170</b>	<b>157</b>	<b>138</b>	
	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	
<b>Valeur prévue (En millions de DH)</b>	<b>197</b>	<b>229</b>	<b>222</b>	<b>213</b>	<b>188</b>	
	<b>25</b>	<b>88</b>	<b>39</b>	<b>06</b>	<b>58</b>	

**Source** : Calcul de la DEPF avec les valeurs de :

- Ministère de l'Industrie, du Commerce et des nouvelles technologies.

- Haut commissariat au Plan.

- Association Professionnelle des Cimenteries du Maroc.

Source: Ministère de l'Economie et des Finances du Maroc.

En ce qui concerne le segment des logements sociaux, il y a des opportunités attractives d'affaires, car en ce moment l'offre est insuffisante pour la demande qui existe. D'autre part, le système éducatif suppose une opportunité pour les entreprises du secteur de la construction, car en 2012 la construction de 4.000 centres éducatifs et l'agrandissement de ceux qui existent sont prévues.

Concrètement, dans la région de Souss Massa Drâa, la contribution du secteur au PIB de la région est de 6%.

## **1.2. LE SECTEUR IMMOBILIER**

Le secteur de l'immobilier au Maroc connaît un rythme de production accélérée depuis 2000 et depuis l'entrée en vigueur de l'article 19 de la Loi des finances de 1999, article qui stipule l'exonération de tous les impôts en faveur des promoteurs immobiliers, qu'ils soient publics ou privés. Il représente actuellement 8% du PIB national, et ce boom est dû à l'énorme déficit en logements dont souffre le pays à cause de l'exode massive vers les zones urbaines, aux changements dans les structures familiales et sociales, ainsi qu'aux besoins de constructions modernes qui s'adaptent aux standards internationaux. Le secteur de la promotion immobilière au Maroc s'articule autour de deux axes : maisons de type marocain et appartement, en plus du tourisme. Il est également dirigé à la population nationale, car 20% de la demande provient d'acheteurs étrangers, français en général et marocains résidents à l'étranger.

Le manque de professionnalisme, les prix des hypothèques et d'autres facteurs freinent l'expansion du secteur. C'est pour cela que le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a lancé une série de mesures pour réformer le secteur immobilier :

- Généralisation des agences urbaines sur tout le territoire national.
- Création de 103 guichets uniques.
- Loi de la copropriété.
- Code de l'urbanisme.

### **1.2.1. PRIX**

Bien que le Ministère de l'Habitat ait annoncé un projet de création d'un baromètre officiel de prix, actuellement il n'en existe aucun officiel pour connaître les prix des logements dans les différentes villes. Les seuls chiffres sont ceux des agences immobilières et ils montrent qu'il y a eu des augmentations de prix de presque 150% dans certaines régions. Les raisons sont multiples : spéculation, faiblesse des hypothèques, montée des prix des matériaux de construction et développement de projets de construction de luxe dans tout le royaume.

Pour contenir la montée des prix, le gouvernement s'est fixé comme priorité urgente la régulation du marché immobilier, la stabilisation des prix et la diversification de l'offre pour que toutes les classes puissent accéder à un logement.

## 2. LEGISLATION

Les lois les plus importantes du secteur sont :

- **Loi 12/90 relative à l'urbanisme :**

Cette loi établit le schéma directeur d'aménagement urbain et coordonne les actions de planification menées à bien par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les organismes. Ce schéma d'aménagement a pour objectif de :

- Déterminer le meilleur plan, en termes économiques et sociaux, pour chaque territoire.
- Déterminer les nouvelles zones d'urbanisation et les dates pour leur ouverture, les terres agricoles et les zones forestières, dont les limites sont fixées par voie réglementaire.
- Fixer la destination des sols.
- Définir les principes d'assainissement des points de rejets d'eaux usées et les déchèteries domestiques.

- **Loi 25/90 relative à l'urbanisation, aux groupes de logements et aux morcellements :**

Les dispositions de cette loi sont :

- Tous les projets d'urbanisation sont subordonnés à une autorisation administrative. (Il faut souligner qu'au Maroc, le silence administratif, passé trois mois, est un oui).
- Pour obtenir cette autorisation, les projets d'urbanisation doivent correspondre à un architecte, ingénieur, ou à d'autres spécialistes, si nécessaire. Pour le cas des architectes, ils doivent être inscrits au collège des architectes du Maroc. (Il n'est pas nécessaire d'être de nationalité marocaine, mais d'être enregistré comme architecte au Maroc).
- L'autorité compétente pour l'acceptation d'un projet peut apporter des modifications, qu'elle considère utiles, aux projets.

- La vente et la location doivent être prévues dans cette loi ; dans cette loi il est rapporté que les actes doivent être réalisés après les travaux d'équipement urbanistique.

- **Dahir N° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales :**

Cette loi établit les dispositions pour le développement des agglomérations rurales, ainsi que la division des zones distinctes :

- Zones réservées à l'installation des bâtiments d'exploitation agricoles.
- Zones réservées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie.
- Zones pour lesquelles tout type de construction est interdit.
- Le tracé des voies principales de circulation.
- Espaces réservés aux lieux publics.
- Espaces réservés aux bâtiments de services publics comme les installations type souk et similaire.

- **Loi 18/00 relative à la Propriété commune des bâtiments :**

Elle régle la propriété commune ou la copropriété des bâtiments et la définit comme la propriété des bâtiments construits et divisés en appartements, ou locaux dont les propriétaires sont des personnes différentes, et dans lesquels chaque propriétaire dispose d'une partie privée et une part des parties communes.

Tous les bâtiments en copropriété doivent être contrôlés par un règlement intérieur élaboré par le propriétaire initial ou par les copropriétaires en respectant les dispositions de la présente loi. Si aucun règlement intérieur n'existe, un règlement de type copropriété sera appliqué. Le règlement de copropriété traite obligatoirement les éléments suivants :

- Les parties privatives et communes et les conditions de leur usage.
- Les règles relatives à l'administration des parties communes et des droits d'en profiter.
- Les règles de gestion de copropriété, l'organisation de l'assemblée générale, les critères de sélection du président de la communauté et de son assistant ou, en cas contraire, du conseil syndical.

Sur la base de la loi, il est obligatoire d'accompagner le règlement de la copropriété des plans architecturaux et des plans topographiques adoptés qui définissent les parties privées et communes. Une copie de cette documentation, et des documents de modifications, doivent être donnés aux bureaux de conservation hypothécaire du lieu du bâtiment et doit accompagner tous contrats d'achat et de vente qui concernent une partie de la copropriété.

D'autre part, il existe un syndicat formé par tous les copropriétaires, qui les représente et qui a pour objectif la conservation du bâtiment et l'administration des parties communes. Il est administré par une assemblée générale et dirigé par un président.

Les autres lois importantes du secteur sont :

**Dahir N° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) sur la promulgation de la Loi 10-03 relative à l'accessibilité.**

**Dahir N° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) sur la promulgation de la Loi N°12-03 relative aux études de l'impact sur l'environnement.**

De la même manière, la conformité des normes internationales sur les mesures préventives contre les catastrophes naturelles, représente un grand problème dans le pays à cause de la faiblesse des lois sur le respect et la méconnaissance. C'est pour cela que les normes en matière de construction sont actuellement en phase de révision. Il faut mentionner la nouvelle réglementation sismique, **Décret N° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002)** qui adopte le règlement de la construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments et qui fixe les règles parasismiques et qui institue le Comité National d'Ingénierie parasismique.

Cependant, il existe beaucoup de lois qu'il convient de connaître pour évoluer dans ce secteur au Maroc. Avec le lien suivant, vous pouvez avoir accès à toutes les lois relatives à la construction et à l'immobilier : <http://batimentmaroc.com/texteslois.php>.

### 3. ORGANISMES EN RELATION AVEC LE SECTEUR

- **Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire au Maroc**, dont dépendent :

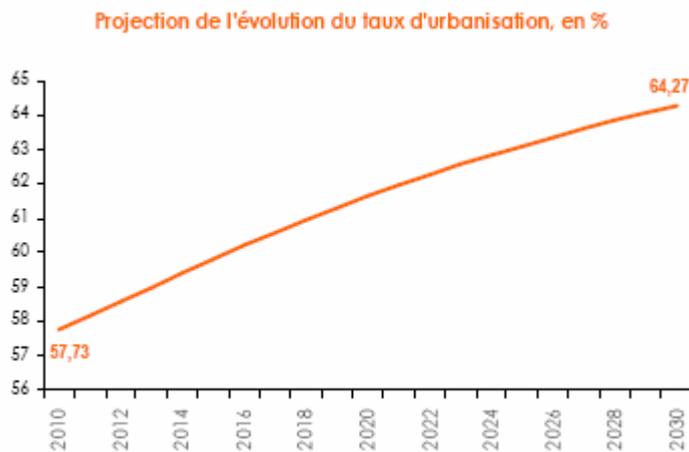
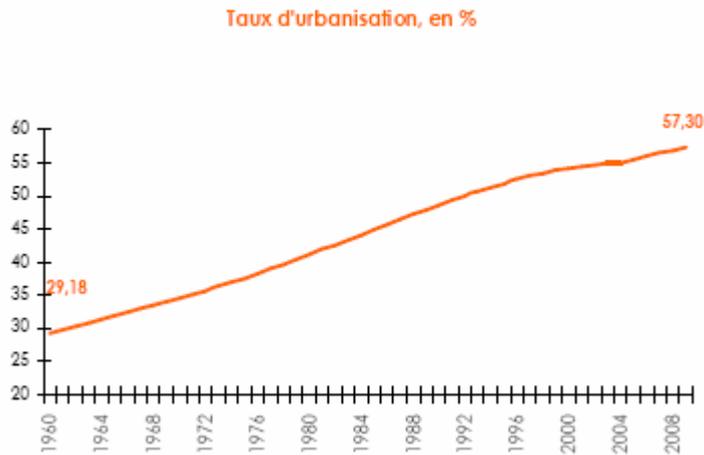
- Direction de l'Aménagement du Territoire
- Inspections Régionales de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
- Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- Al Omrane : ce groupe est celui qui met en marche tous les programmes publics en matière de construction et d'aménagement :
  - o Création de nouvelles villes.
  - o Aménagement et planification urbaine.
  - o Eradication des quartiers de bidonvilles avec le programme « villes sans bidonvilles ».
  - o Modernisation des agglomérations urbaines.
  - o Réhabilitation du patrimoine dans les médinas et ksour.
  - o Autres opérations d'aménagement et construction de bâtiments.

- **Fédération Nationale de Bâtiment et des Travaux Publics**: Organisation qui représente 5.000 entreprises dans le secteur du BTP, dont 60% sont dédiées à la construction.

### 4. ANALYSE DE LA DEMANDE

L'exode de la population marocaine vers les zones urbaines sur les côtes du royaume n'a cessé d'augmenter depuis l'indépendance. Le taux d'urbanisation est passé de 29,2% en 1960 à 57,3% en 2009. En 2010, la population du Maroc s'est élevée à plus de 32 millions d'habitants, dont 55% vivent en zones urbaines et le reste en zones rurales. Il est prévu qu'en 2030 la population urbaine soit de 24,41

millions. Le tableau suivant montre l'évolution du taux d'urbanisation et les prévisions.



Source : Haut Commissariat au Plan

La conclusion que l'on peut faire après avoir analysé le tableau c'est que le marché de la construction continuera à augmenter et quelle présente de bonnes opportunités d'affaires.

En nous concentrant sur la région de Souss Massa Drâa, en 2009 il y avait 3.289.000 habitants et le taux de croissance était de 1,7%. Au total, 1.429.000 vivaient en zones rurales et 1.860.000 en zones urbaines. Cependant, ces chiffres s'inversent, et la région est une des premières régions en croissance dans ce secteur.

Selon une étude de la région de Souss Massa Drâa, financée par l'Union Européenne, il est prévu qu'en 2013 dans la région d'Agadir, il y aura besoin de 150.000 logements en plus. Ceci est dû au développement de la région, et à l'autoroute Agadir-Marrakech et au développement de Taghazout qui feront que la demande augmentera.

#### **4.1. LE CIMENT**

Le développement de l'industrie du ciment est fortement lié au développement économique, et la consommation de ciment reflète l'état du secteur de la construction. Au Maroc, le secteur du ciment compte 4 entreprises qui exploitent 9 usines et 4 stations de polissage, et produit 11 millions de tonnes à l'année. Ces entreprises sont Lafarge Maroc, Asment Temara, Holcim y Ciments du Maroc; cette dernière dispose d'une usine dans la région de Souss Massa Drâa à Chtouka Ait Baha, inaugurée en septembre 2008 pour répondre à la demande de la région, surtout du secteur touristique. Cette cimenterie a une capacité de production de 2,2 millions de tonnes par an.



Cimenterie de Cimentos du Maroc dans la Région de Souss Massa Drâa

Le tableau suivant montre l'évolution de la consommation totale de ciment dans les différentes régions, pour le mois d'août 2011, en comparaison avec le mois d'août 2010. On voit comme Souss Massa Drâa Marrakech, Rabat, Casablanca et Tanger absorbent la majorité de la consommation.

Mois d'août	2011		2010		diferencia %	
	Mois	Total	Mois	Total	Mois	Total
Ventes en Tonnes	1.062.015	10.664.085	1.113.230	10.061.374	-4,60%	5,99%

MIX							
N	REGION	août - 11	août -10	différence (%)	Total 2011	Total 2010	différence (%)
1	Oued Ed-Dahab-Lagouira	4.572	5.069	-9,81%	46.091,24	52.397	-12,0%
2	Laayoun-Boujdour-S.Elhamra	15.388	15.460	-0,46%	157.671,96	120.332	31,0%
3	Guelmim-Es-Smara	13.668	14.066	-2,83%	191.016,32	148.876	28,3%
4	Souss-Massa-Draa	93.818	96.200	-2,48%	1.063.208,74	997.729	6,6%
5	Gharb-Cherarda-B.Hssen	54.973	60.328	-8,88%	494.675,3	466.087	6,1%
6	Chaouia-Ourdigha	49.088	53.465	-8,19%	489.617,05	463.726	5,6%
7	Marrakech-Tensift-Haouz	106.543	106.046	0,47%	1.069.289,321	1.105.567	-3,3%
8	Oriental	61.277	76.388	-19,78%	910.780,27	856.178	6,4%
9	Grand Casablanca	191.567	186.178	2,89%	1.622.747,37	1.531.267	6,0%
10	Rabat-Salé-Zemmour-Zaer	92.856	92.453	0,44%	815.070,39	783.632	4,0%
11	Doukkala-Abda	65.234	68.333	-4,54%	572.851,91	597.801	-4,2%
12	Tadla-Azilal	52.623	30.956	69,99%	467.273,41	284.522	64,2%
13	Meknès-Tafilalt	53.564	68.137	-21,39%	599.985,05	620.651	-3,3%
14	Fès - Bouleman	52.778	46.514	13,47%	532.106,2	406.996	30,7%
15	Taza-Al Houceima-Taounate	28.277	49.940	-43,38%	443.445,13	440.677	0,6%
16	Tanger-Tétouan	125.789	143.697	-12,46%	1.188.255,57	1.184.936	0,3%
<b>Total</b>		<b>1.062.015</b>	<b>1.113.230</b>	<b>-4,60%</b>	<b>10.664.085</b>	<b>10.061.374</b>	<b>5,99%</b>

Source : Association Professionnelle des Cimenteries du Maroc.

## **5. INVESTISSEMENTS**

Le secteur est un de ceux qui reçoit le plus d'investissement direct étranger ; entre 2001 et 2009 il a reçu 17,2% du total des investissements, soit 39,1 milliards de dirhams. Selon le CRI-Agadir, en 2009, dans la région, 206 projets d'investissement ont été enregistrés avec un montant total de 26,747 millions de dirhams, dont 15,4% soit 4.129 millions de dirhams, était destiné au secteur du de Bâtiment Travaux Publics (BTP).

Marrakech et Agadir sont les deux régions qui résistent le mieux à la crise et qui continueront de recevoir des investissements surtout dans le BTP. Les derniers chiffres, fin juillet 2011, montrent que ça a été une mauvaise période pour les promoteurs immobiliers, car en comparaison avec le premier trimestre, il y a eu une baisse de 17,5% des ventes, et une récession des prix de 1,6% ce n'est pas le cas de Marrakech et d'Agadir, car ces deux préfectures continuent à recevoir des investissements, surtout dans le secteur de la construction, de l'immobilier et des services. Agadir a enregistré une croissance de 30,4% dans le BTP avec une augmentation des prix de 2% au second trimestre.

## **6. AIDES A L'INVESTISSEMENT**

Beaucoup d'actions sont réalisées pour dynamiser l'offre de logements ; en plus du budget du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le secteur a d'autres ressources pour stimuler l'offre entre 2010 et 2020 :

- Le Fond Hassan II pour le développement économique et social, qui contribue au financement de certains projets de logement social.
- Fond de la Solidarité de l'Habitat, créé en 1984, avec lequel on bénéficie d'un impôt de solidarité sur le ciment. Ces fonds sont destinés à la viabilisation des terrains pour les mettre à disposition des promoteurs.
- Il existe aussi des exonérations fiscales pour que les promoteurs réalisent des programmes de logements sociaux et ainsi réduire les prix.

## 6.1. AIDES A L'INVESTISSEMENT DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA ;

### Fonds Igrane :

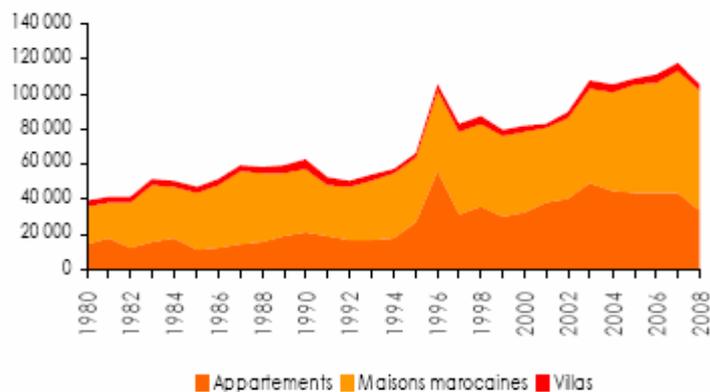


Crées en 2005, ces fonds investissent dans des projets ou des entreprises qui peuvent avoir un impact structurel dans la région au niveau de l'emploi, de la croissance économique ou du

développement des exportations. Ce fond finance également des projets clés identifiés comme prioritaires par le Conseil Régional Souss Massa Drâa, incluant le programme de l'eau, le développement d'un centre d'activité avancée dans l'agro-technologie, la création d'un centre de compétences en matière de pêche, le développement de l'industrie du cinéma et le développement des zones touristiques.

## 7. ANALYSE DE L'OFFRE

Le taux d'urbanisation au Maroc en 2005 était de 55,5%, en 2010 il a augmenté jusqu'à 57,7% de la population. Il est prévu qu'en 2030 il sera de 64,3%. Cela signifie qu'il faudra répondre à cette grande demande de logements. Le graphique suivant montre le nombre de logements construits au Maroc de 1980 à 2008, et on peut voir clairement comment ils se sont multipliés ; malgré la légère chute ces dernières années, la demande continuera à augmenter, et l'offre devra suivre cette tendance.



Source : Haut Commissariat au Plan.

Ces dernières années, l'activité s'est centrée sur la création de nouveaux logements ainsi que sur la restructuration et l'élimination des quartiers de bidonvilles existants dans le pays. Quelques programmes :

- **PROGRAMME "VILLES SANS BIDONVILLES"**

Dans la lutte contre l'habitat insalubre, le gouvernement a créé le plan "villes sans bidonvilles" avec lequel il cofinance des projets de construction de logements sociaux. Pour cela de grandes entreprises opèrent comme Addoha, AL OMRANE et la CDG.

- **PROGRAMME "VILLES NOUVELLES"**

Il s'agit d'un programme de création de 15 nouvelles villes satellites ou de villes dotoirs à Marrakech, Rabat, Casablanca, Tanger, Agadir, Essaouira, etc. Elles prétendent assumer le déficit de logements et diminuer la saturation et la concentration d'habitants dans les grandes villes. Deux villes pilotes ont été lancées à Tamansourt et Tamesna.

- **PLAN AZUR**

Pour dynamiser le secteur touristique, le gouvernement marocain a lancé le programme Plan Azur qui consiste à créer sept nouvelles stations balnéaires. Pour le financement de ces projets, la CDG (Caisse de Dépôt et de Gestion du Maroc), quelques collectivités locales, l'Etat et les Fonds Hassan II sont responsables en grande partie des investissements réalisés, attribuant le reste aux promoteurs et aux constructeurs de renom internationale.

## - **PLAN RENOVOTEL**

Le Plan Renovotel est un fond destiné à financer des programmes de rénovation d'établissements hôteliers. Il s'agit d'un fond dont la gestion dépend à parts égales de la CCG (Caisse Centrale de Garantie) et de la DAD (Dar Ad Damane).

## **7.1. OFFRE DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA**

Dans la région, de nombreux projets sont menés à bien avec les programmes "**villes sans bidonvilles**" et "**Programmes de logements à bas coût**" (ce programme ambitieux prévoit la construction de 7.850 logements à bas coût entre 2008 et 2012, ainsi que la construction de villas, d'appartements, de commerces et de parcelles).

Pour ces programmes de nombreux projets d'aménagement sont menés à bien, pour lesquels 3.137 hectares sont mobilisés :

- 7.271 ha sont réservés à l'habitat, aux commerces et aux bureaux.
- 3.961 ha pour le tourisme (animation touristique, activités annexes...)
- 1.905 ha pour l'industrie.

Sur le site Internet de l'Agence Al Omrane Agadir, <http://www.alomraneagadir.ma/index.php>, tous les projets publics qui sont développés dans la région sont décrits. En voici quelques uns :

- **Ville nouvelle de Tagadirt (Drarga)**. Les travaux ont déjà commencé. Située en direction de Marrakech, les travaux dureront 10 ans, et seront divisés en deux grandes phases. La première phase concerne la réalisation de la conception urbanistique. Le projet, qui est développé sur une surface de 1.000 hectares offre une capacité de logement estimée à 44.300 unités dont presque 50% de la production sera réalisé en collaboration avec des entreprises privées par appels d'offres. Le coût global est estimé à 2.86 millions de dirhams.
- **Zone d'Urbanisation Nouvelle Tarmigte « Zaouit Sidi Othmane » (Ouarzazate)**. Actuellement les travaux sont arrêtés. Surface : 318 ha.

- **Zone d'Urbanisation Nouvelle de Sidi Bibi (Chtouka ait Baha).** Les travaux sont assez avancés. Surface : 240 ha.

#### **Appartements :**

- **AL ISKANE.** Lieu : **Al Houda – Agadir.**  
Nouvelle génération d'ensembles résidentiels de haut standing.



#### **Commerces :**

- **COMPLEXE AL WARDA.** Lieu : **Dcheira – Agadir.** 34 commerces ayant plusieurs surfaces destinées au commerce direct, qui donneront du dynamisme à la ville.



## **7.2. OPPORTUNITES D'AFFAIRES DANS LA REGION.**

Ce secteur représente de nombreuses opportunités d'affaire attractives. Certains projets qui vont être menés à bien, également dans le cadre de programmes mentionnés précédemment et qui montrent l'importance que prend la région :

- **AL BARAKA**

Accord : 8 avril 2010.

Lieu : C. Agadir – Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Projet : 1341 logements sociaux ; 425 logements à bas coût ; 127 commerces

- **NESMA**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Oled Temía - Province Taroudannt

Projet : 127 logements sociaux ; 203 logements à bas coût.

- **ANZA**

Accord : 2 juillet 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 285 logements sociaux ; 64 commerces

- **TR1**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Sidi bibi - Province Chtouka ait Baha

Projet : 60 logements sociaux, 92 logements à bas coût.

- **N'ZAHA**

Accord : 6 mai 2010

Lieu : C. Ait Melloul - Préfecture Inezgane Ait Melloul

Projet : 1022 logements sociaux.

- **AL FARAH ILOT 10**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 104 logements sociaux.

- **SALAM**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Tiznit - Province de Tiznit

Projet : 84 logements sociaux ; 100 logements à bas coût ; 14 commerces.

- **ABARAZE 4&6**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 46 logements sociaux ; 116 logements à bas coût.

- **ABARAZE 5**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane.

Projet : 40 logements sociaux ; 77 logements à bas coût.

- **ALBASSATINE**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 924 logements sociaux ; 940 logements à bas coût ; 20 commerces.

- **TARIK EL KHEIR ILOT 02**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 382 logements sociaux ; 12 commerces.

- **AL AFAQ**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Dcheira - Préfecture Inezgane Ait Melloul

Projet : 286 logements à bas coût.

- **ABARAZE 1,2 & 3**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 114 logements sociaux; 188 logements à bas coût

- **IMMEUBLE TR2**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Sidi Bibi - Province Chtouka ait Baha

Projet : 40 logements sociaux ; 118 logements à bas coût

- **JNANE ADRAR**

Accord : 6 mai 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 708 logements sociaux ; 320 logements à bas coût ; 20 commerces

- **TALAINT 2**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Lqlia - Préfecture Inezgane Ait Melloul

Projet : 202 logements à bas coût

- **AL FARAH ILOT 6**

Accord : 29 julio 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 164 logements sociaux ; 26 commerces

- **ADRAR TR1**

Accord : 2 juillet 2010

Lieu : C. Agadir - Préfecture Agadir Ida Outanane

Projet : 144 logements sociaux ; 50 commerces

- **NESMA I**

Accord : 29 juin 2010

Lieu : C. Ouled teima - Province Taroudant

Projet : 45 logements sociaux ; 284 logements à bas coût.

### 7.3. DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Les entreprises de la construction se concentrent, bien entendu, dans les grandes agglomérations. Le secteur compte 52.000 opérateurs dont 58% sont des entreprises de construction. La distribution géographique de ces entreprises est la suivante: Casablanca 40%; Rabat-salé 18%; Marrakech 8%; **Agadir 8%**; Fez 6%; Tanger 3%; Settat 3%; El Ayouné 2%; Autres 12%.

#### 7.3.1. ENTREPRISES DE CONSTRUCTION DANS LA REGION DE SOUSS MASSA DRÂA

- **Addiche:** Résidences, usines. +212 5 (28.83.72.48)
- **ALAZhar:** Résidences, hôtels, hôpitaux, usines. +212 5 (28.23.16.55)
- **Askhor Témara:** Résidences. +212 5 (37.60.13.71)
- **Atlas énergie-Atner:** Résidences. +212 5 (35.58.06.42)
- **Auxibéton:** Résidences, réformes. +212 5 (37.86.36.40)
- **B.c.I:** Résidences, réformes, usines. +212 5 (23.31.62.37)
- **Bensaid entreprise:** Résidences. +212 5 (37.78.13.49)
- **EIFadel travaux:** Résidences. +212 5 (23.48.91.24)
- **Emteyco Maroc:** Résidences, usines. +212 5 (22.59.20.49)
- **Fidel construction:** Résidences, hôtels, hôpitaux, maintenance. +212 5 (37.86.30.74)
- **H.e.b.entreprise:** Résidences. +212 5 (35.27.75.30)
- **Hydroma:** Centres sportifs et de loisirs. +212 5 (28.20.42.25)
- **Kbtp entreprise:** Résidences, usines. +212 5 (28.23.53.22)
- **Ouarrache:** Résidences, hôtels, hôpitaux, usines. +212 5 (37.59.58.78)
- **Raja Binaa:** Résidences, usines, hôtels, hôpitaux. +212 5 (37.80.83.71)
- **Bensaid:** Résidences. +212 5 (37.78.13.49)

## 8. APPELS D'OFFRES

Les appels d'offres au Maroc, ainsi que dans la région de Souss Massa Drâa sont nombreux et attractifs ; de plus, le secteur de la construction et de l'immobilier représentent deux des grands bénéficiaires.

Pour être à jour avec les appels d'offres, il est possible de visiter quelques sites Internet qui concentrent les annonces avec des informations détaillées :

[www.proexca.es](http://www.proexca.es): Site du bureau de commerce extérieur du Gouvernement des Canaries.

[www.africainfomarket.org](http://www.africainfomarket.org): la meilleure plateforme espagnole sur l'information économique d'Afrique.

<http://www.afdb.org/en/>: Site de la Banque Africaine de Développement

[https://webgate.ec.europa.eu/europeaid/online-](https://webgate.ec.europa.eu/europeaid/online-services/index.cfm?ADSSChck=1274192100950&do=publi.welcome&userlanguage=es)

[services/index.cfm?ADSSChck=1274192100950&do=publi.welcome&userlang](https://webgate.ec.europa.eu/europeaid/online-services/index.cfm?ADSSChck=1274192100950&do=publi.welcome&userlanguage=es)

[uage=es](https://webgate.ec.europa.eu/europeaid/online-services/index.cfm?ADSSChck=1274192100950&do=publi.welcome&userlanguage=es): Site Internet de Développement et de Coopération de la Commission Européenne.

[www.alomrane.ma](http://www.alomrane.ma)

<http://www.mhu.gov.ma/Pages/default.aspx>: Site Internet du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire au Maroc.

Bien que ces concours publics soient caractérisés par une concurrence exacerbée, ceux-ci ne sont pas impossibles à gagner, car récemment deux entreprises canariennes ont été élues pour mener à bien des projets importants d'aménagement dans la Région de Souss Massa Drâa :

En novembre 2010, l'UTE des architectes canariens Beltrán-Cabrera-Trujillo a gagné un appel d'offres pour le "Schema Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Agadir" qui couvre Agadir Ida Outanane, Inezgane Ait Melloul et quelques communes de la province de Chtouka Ait Baha. L'étude d'aménagement, qui sera réalisée sur 26 mois, couvre 19 communes dont 6 sont urbaines et le reste est rural. Cela représente 28% de la population rurale de Souss Massa Drâa et 60% de la population urbaine.

Un autre cabinet canarien, MPTC Arquitectos S.L.G. ont été adjudicataires en décembre 2010 du "Plan d'Aménagement du Quartier Industriel d'Agadir".

## 9. FOIRES

Les foires les plus importantes du secteur qui ont lieu dans la région de Souss Massa Drâa sont :

- **Batexpo** : Foire de rencontre, d'échange, d'innovation et de développement des entreprises dans le secteur des Travaux Publics, de l'Habitat et des Bâtiments de la région de Souss Massa Drâa. La dernière édition (la 6<sup>e</sup>) a eu lieu du 16 au 19 juin 2011 à Agadir.
- **Logimo. Salon International du Logement et de l'Immobilier** : la 13<sup>e</sup> édition a eu lieu à Agadir du 24 au 27 février 2011, l'objectif principal de cette foire est de favoriser le contact entre les entreprises du secteur immobilier et les consommateurs. Les prochaines éditions auront lieu à :
  - o Casablanca : 14<sup>e</sup> édition, du 8 au 11 décembre 2011 .
  - o Marrakech : 15<sup>e</sup> édition, du 23 au 26 février 2011.
  - o Tanger : 16<sup>e</sup> édition, du 21 au 24 juin 2012.
- **La Semaine du Bâtiment** : La dernière édition a eu lieu du 4 au 7 mars 2011, et sa fréquence est annuelle. Il a lieu à Marrakech, et il s'agit d'une réunion à laquelle participent les clients principaux et les fournisseurs de l'industrie de la construction.
- **Iskane Expo** : C'est une exposition annuelle, qui a eu lieu pour la dernière fois en avril-mai 2011 à Casablanca.
- **BTP** : Il s'agit d'un salon international annuel sur les travaux publics, dont la dernière édition a eu lieu en mai 2011 à Casablanca.
- **SIB, Salon International du Bâtiment** : A lieu à Casablanca en novembre 2011, et est annuel.
- **Interbat** : Salon International de l'Industrie de la Construction, qui a lieu au Centre International des Conférences et des Expositions Route d'El Jadida de Casablanca. La première édition a eu lieu en juin 2011, et l'édition suivante est prévue pour 2013. Il s'agit d'un salon réservé aux professionnels du secteur (industrie, investisseurs, professionnels de la construction, promoteurs et constructeurs immobiliers), et à la presse spécialisée.

## 10. BIBLIOGRAPHIE

- Monographie de la Région du Souss Massa Drâa.  
<http://www.cgem.ma/doc1/ed-cgem/siege/ur/souss/1.pdf>
- Lois relatives au secteur de la construction et de l'immobilier.  
<http://batimentmaroc.com/texteslois.php>
- CRI-Agadir.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire du Maroc
- Conseil Régional du Souss Massa Drâa.
- Association Professionnelle des Cementoier du Maroc.
- Haut Commissariat au Plan
- Ministère de l'Economie et des Finances du Maroc.
- Al Omrane
- Africainfomarket, [www.africainfomarket.org](http://www.africainfomarket.org)
- Interview avec Manar Alaoui Hassani, chargée du département de promotion et de coopération du CRI-Agadir.
- CRI-AGADIR news. N°13–Décembre 2010. [http://www.cri-agadir.com/elements/cr\\_i\\_news/CRI-news13.pdf](http://www.cri-agadir.com/elements/cr_i_news/CRI-news13.pdf)

<http://actualite-immobilier.blogspot.com/2009/04/le-marche-de-limmobilier-marocain-sous.html>