

CONTRIBUTION
A UNE ANALYSE STATISTIQUE DU MARCHÉ
DES LOGEMENTS AU MAROC

L'article paru dans le n° 6 du *Bulletin économique du Maroc* sur « Le mouvement de la construction à Fès », ainsi que les renseignements périodiques sur le développement de la construction au Maroc ont inspiré l'étude suivante dont nos lecteurs ne manqueront pas d'apprécier les suggestions.

L'analyse statistique du marché des logements vise à chiffrer tour à tour l'offre et la demande de logements en examinant ces deux éléments dans leurs aspects à la fois qualitatifs et quantitatifs.

1° Offre de logements. — A cet égard il convient de ne faire usage que de statistiques ayant trait au logement et par conséquent de proscrire tous autres facteurs tels que le nombre des constructions, le nombre d'appartements, la valeur des constructions. En effet le nombre des constructions est celui de toutes les constructions, y compris les garages, les hangars, les édifices administratifs, les bâtiments industriels, qui ne servent pas au logement.

La valeur des constructions n'a d'intérêt en valeur absolue et en valeur de comparaison, du point de vue logement, — il en est autrement du point de vue financier, — que si on l'affecte d'un coefficient qui est celui du coût de la construction.

Le nombre d'appartements est un élément utile. Néanmoins, comme les « appartements » peuvent être : grands ou petits, confortables ou non, au nombre d'appartements doit être préféré le nombre de mètres carrés construits, consacrés à l'habitation, rapproché du coût moyen, pondéré par le prix de construction.

Enfin, il faut distinguer les constructions indigènes des constructions européennes.

Les municipalités publient mensuellement leurs autorisations de construire sous une forme assez complète, mais, en général, sans l'accompagner d'un résumé dépouillant et clarifiant l'ensemble.

Au delà de ce premier stade mensuel, on retombe, pour les statistiques trimestrielles ou annuelles, dans le mélange de toutes les catégories, d'éléments différents.

Cette manière de procéder offre de graves inconvénients, car elle ne permet qu'à de rares initiés, qui se sont livrés à des pointages fastidieux, de suivre l'évolution réelle des logements créés. Elle ne met pas à la disposition des administrations et des particuliers des chiffres, permettant de suivre l'évolution de la production des logements européens et indigènes (maisons de rapport et villas, hôtels, nombre de mètres carrés couverts, coût pondéré des constructions). Elle ne met pas à la disposition des administrations et des particuliers ce chiffre essentiel, qui condi-

tionne le développement superficiel des villes : le nombre des mètres carrés employés dans les différents secteurs. Elle ne met pas à la disposition des administrations et des particuliers les chiffres ayant trait aux constructions administratives, aux constructions industrielles, aux constructions servant à la population flottante : hôtels, aux constructions à usage public : restaurants, boutiques, cinémas, hôpitaux, gares etc...

Il nous paraît que ce serait faire œuvre utile, et les frais en seraient minimes, que de standardiser les statistiques « constructions » des diverses villes, sous une forme voisine de la suivante :

1° Logement : a) villas ; b) immeubles de rapport ; c) hôtels ;

2° Bâtiments administratifs ;

3° Bâtiments publics (théâtre, cinémas, écoles, prisons) ;

4° Bâtiments commerciaux (boutiques, restaurants) ;

5° Bâtiments militaires ;

6° Bâtiments industriels.

Pour chacune de ces constructions, il serait indiqué :

Le nombre de mètres carrés de terrain occupés.

Le nombre de mètres carrés couverts (surface des planchers) ;

Le prix.

Le coût moyen du mètre carré de construction serait indiqué, mois par mois, et permettrait de rendre les prix des constructions édifiées comparables entre eux, d'année en année.

Les constructions indigènes seraient séparées des européennes.

Enfin, pour chaque secteur, le nombre de mètres carrés de terrain utilisés serait donné, mois par mois.

Voici pour la quantité.

La qualité (nature et taille des logements) ne saurait être abordée que lorsque ce premier stade serait au point.

2° Demande de logements. — Elle dépend du nombre des consommateurs et de leurs besoins. Le nombre des consommateurs est « la population résidante ». Leurs besoins effectifs varient avec leurs ressources et le coût des loyers.

Les statistiques quinquennales de la population sont absolument insuffisantes.

Les données annuelles, comme la fréquentation scolaire également.

Il semble que du côté de la direction des finances, on doive avoir des renseignements plus précis sur le nombre des contribuables : taxe à l'habitation et patentes.

Les statistiques indirectes : consommation d'eau, d'électricité, utilisation des transports en commun, ne donnent que des indications.

3° *Conclusions.* — Conclure à la prospérité, à la progression d'une ville, d'après les sommes investies en construction de logement, sur une durée de quelques années, c'est absurde. C'est prendre l'effet pour la cause. Les constructeurs ne connaissent pas exactement le chiffre sans cesse variable de la population, qui devrait être à la base de leurs décisions. Ils agissent surtout d'après : le coût de construction, des terrains et des capitaux, le prix des loyers, le nombre d'appartements vacants. La construction est un effet empirique de la prospérité, effet à retardement, effet qui la suit ou la précède un peu au hasard, sans données précises en tous cas, souvent orientée par d'autres raisons que celles qui sont propres à la ville elle-même.

Une ville est un complexe de population fixe et flottante, de richesse, de travail. Les constructions qu'on y édifie n'en mesurent nullement la santé.

Par contre, le bon état du marché immobilier dans une ville a une importance considérable. La population doit être bien logée, avec des loyers raisonnables, il doit y avoir des logements libres, en quantité modérée, pour que la concurrence joue entre les propriétaires. Ceux-ci doivent toucher des loyers suffisants, compte tenu du taux de l'argent.

Or, cet équilibre ne peut être obtenu que si l'offre de logements est sans cesse adaptée à la demande. Pour cela tous les producteurs devraient être sans arrêt, guidés par des statistiques complètes, claires et publiques, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Jean JAUREGUIBERRY.

Mouvement de la construction dans les villes érigées en municipalités.
(3° trimestre 1934)

VILLES	Nombre des autorisations accordées	Surfaces couvertes mq.	Nombre de logements édités	Valeur des constructions
Agadir	16	1.819	15	690.000
Azemmour	7	633	1	263.250
Casablanca	236	45.270	268	18.565.700
Fedala	5	316	2	89.400
Fès	48	9.397	27	2.548.200
Marrakech	24	3.425	17	1.368.000
Mazagan	94	2.279	21	510.100
Meknès	69	8.493	"	5.324.500
Mogador	4	240	4	60.000
Ouezzane	5	122	2	15.000
Oujda	48	4.433	30	1.026.200
Port-Lyautey	37	11.761	20	3.619.900
Rabat	157	34.619	179	11.306.800
Safi	23	2.315	23	688.700
Salé	33	4.077	48	1.223.100
Sefrou	9	425	1	113.500
Settat	8	540	8	90.000
Taza	50	1.210	6	456.000
Totaux	873	131.374	672	47.958.350

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION
AU MAROC

RAPPEL

de la valeur de la construction à Casablanca de 1918 à 1934.

	FR.
1918	20.525.000
1919	22.818.000
1920	65.822.000
1921	49.000.000
1922	40.971.000
1923	18.500.000
1924	15.500.000
1925	21.042.075
1926	52.055.075
1927	73.000.000
1928	126.385.000
1929	256.370.100
1930	217.342.400
1931	296.391.292
1932	159.989.245
1933	103.840.550
1934	72.381.650

ANNEE 1934	Nombre de demandes	Surface en mq.	Valeur approximative (Francs)
<i>Casablanca</i>			
Septembre	84	"	1.868.500
Octobre	147	"	6.087.900
Novembre	88	"	5.386.100
Décembre	"	"	1.194.000
<i>Rabat</i>			
Octobre	31	4.912	1.576.000
Novembre	56	15.717	7.650.000
<i>Marrakech</i>			
Octobre	10	1.439	332.250
Novembre	10	4.123	3.400.000
<i>Oujda</i>			
Septembre	"	"	350.500
Octobre	19	1.132	357.000
Novembre	36	4.198	1.165.000
<i>Port-Lyautey</i>			
Octobre	13	"	407.200
Novembre	10	"	2.250.000
<i>Tanger</i>			
Octobre	12	"	736.000
Novembre	84	"	1.000.000