

Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمر العربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



LES PLANS RÉGIONAUX DE L'HABITAT : OUTILS DE GOUVERNANCE TERRITORIALE ET PLANIFICATION STRATÉGIQUE

LE FONCIER AU SERVICE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

TAOUFIK BAH, STATISTICIEN DEMOGRAPHIQUE, BET

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



الاراضي العربية ادارة
Arab Land Initiative

Logo de votre
organisation

CONTEXTE DU PLAN REGIONAL DE L'HABITAT (PRH)

A l'instar des pays arabes, le Maroc connaît une **urbanisation accélérée** (63% en 2024 contre 55% en 2004) ; ce qui engendre une forte demande en matière d'habitat, d'équipements et de services.

Cette situation interpelle les pouvoirs publics à préparer davantage les **territoires à la réception de ce nouveau flux urbain.**

Aussi et partant du choix du Maroc d'emprunter une gouvernance basée sur la régionalisation et la territorialisation des politiques publiques, le MATNUHPV a activé le **PRH dans sa vision prospective** engageant les différents partenaires sur la base d'études et de vision partagée et concertée pour chaque région.

CONTEXTE DU PLAN REGIONAL DE L'HABITAT (PRH)

À ce titre, le PRH a pour objectif l'établissement d'une **vision stratégique concertée** en matière d'habitat et adaptée au contexte de la région, laquelle doit être déclinée en **actions concrètes d'intervention** selon une **programmation et un plan d'action**.

Aussi, le PRH devra constituer une base pour quantifier et qualifier les besoins et attentes de la région en matière d'habitat.

En somme, le PRH se situe en tant que **document de planification stratégique** qui permet de territorialiser la politique de programmation en matière d'habitat à l'échelle régionale sur une durée de 10 ans, tout en tenant compte des documents d'aménagement et d'urbanisme en place.

OBJECTIFS DU PRH

Partant de cette vision, le PRH distingue 2 catégories d'objectifs:

- **Les objectifs stratégiques** (au nombre de 3):
 - 1. Adapter l'offre à la demande en habitat** en tenant compte des dynamiques locales, des dynamiques démographiques, des ménages additionnels, de la pression sur les marchés fonciers et immobiliers ;
 - 2. Disposer d'une vision stratégique sur 10 ans**, concertée d'intervention en matière d'habitat adaptée au contexte de la région étudiée
 - 3. Proposer un plan de gouvernance territoriale** précisant l'intervention des différents acteurs dans le cadre d'un système partenarial.

OBJECTIFS DU PRH

- Les **objectifs opérationnels** (au nombre de 5).
 1. **Etudier l'évolution du parc logement dans la région** (production, déficit, caractéristiques du parc logement, logements vacants...);
 2. **Définir la demande des ménages urbains et ruraux** en matière d'habitat par typologie, capacité financière...etc. ;
 3. **Prospecter les réserves foncières** disponibles à mobiliser pour la concrétisation des projets d'habitat ;
 4. **Analyser, cartographier et croiser** les données collectées et produites ;
 5. **Proposer une stratégie d'intervention** sur 10ans et **plan d'actions prioritaires**, et assurer sa validation au niveau régional.

PHASES DU PRH

- **Phase I: Elaboration de la méthodologie de l'étude**
- **Phase II: Enquête, diagnostic et analyse**
 - ✓ Présentation du contexte régional et état du parc logement;
 - ✓ Identification et estimation du besoin en logement;
 - ✓ Réalisation d'une enquête sur la demande en habitat;
 - ✓ Recensement et prospection du foncier mobilisable.
- **Phase III: Elaboration de la vision stratégique et son plan d'action.**
 - ✓ Croisement et analyse des données;
 - ✓ Définition d'une vision stratégique régionale d'intervention;
 - ✓ Programmation et plan d'action décennal

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

Pour répondre à ces objectifs, la démarche méthodologique préconisée s'articule autour de trois axes:

- Adoption de l'approche de développement intégré et durable;
- Prise en compte des impératifs issus de la nature multidimensionnelle du secteur de l'habitat;
- Conduite de l'élaboration du PRH selon une approche participative.

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

Aussi, les outils méthodologiques suivants sont mis en œuvre:

- Étude documentaire (rapports, études et enquêtes sur l'habitat, documents d'urbanisme);
- Entretiens auprès des personnes ressources représentant les différents intervenants publics et privés (régional et local);
- Enquêtes terrains (institutionnelle et Logement & Demande).

DIAGNOSTIC ET ANALYSE

CONTEXTE REGIONAL

- **Contexte naturel et économique de la région**
 - ✓ Caractéristiques naturelles et peuplement du territoire
 - ✓ Dynamique économique : secteurs clés et en émergence

- **Tendances récentes et projections démographiques**
 - ✓ Dynamique démographique globale et par milieu
 - ✓ Dynamique démographique provinciale
 - ✓ Dynamique démographique locale

- **Dynamiques urbaines et territoriales**
 - ✓ Dynamiques urbaines de la région et
 - ✓ Dynamique des mouvements migratoires
 - ✓ Dynamiques métropolitaines dans la région
 - ✓ Dynamique des petites et moyennes villes
 - ✓ Dynamique des centres ruraux émergents

DIAGNOSTIC ET ANALYSE

PARC LOGEMENT ET CONDITIONS D'HABITAT

▪ **Vocation et typologie du parc**

- ✓ Vocation du parc global
- ✓ Typologie du parc de la région
- ✓ Caractéristiques du parc vacant

▪ **Caractéristiques physiques et d'habitabilité du parc principal**

- ✓ Age, matériaux utilisés et état du parc
- ✓ Consistance, équipement et confort du parc principal
- ✓ Situation et environnement du logement
- ✓ Évaluation de l'habitat insalubre et des besoins en logements

▪ **Caractéristiques socio-économique des ménages**

- ✓ Densité, activité et revenu
- ✓ Dépenses en matière d'habitat
- ✓ Statut d'occupation et degré de satisfaction du logement

DIAGNOSTIC ET ANALYSE

ASPECTS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS DE LA DEMANDE

▪ Aspects quantitatifs de la demande

- ✓ Niveau et structure de la demande
- ✓ Principaux pôles d'attraction
- ✓ Trajectoires et motivations de la demande

▪ Aspects qualitatifs de la demande

- ✓ Typologie et consistance du bien demandé
- ✓ Statut d'occupation du bien demandé
- ✓ Mode d'acquisition du bien demandé

▪ Profil des demandeurs

- ✓ Genre et âge des demandeurs
- ✓ Niveau d'étude des demandeurs
- ✓ Situation familiale et activité des demandeurs

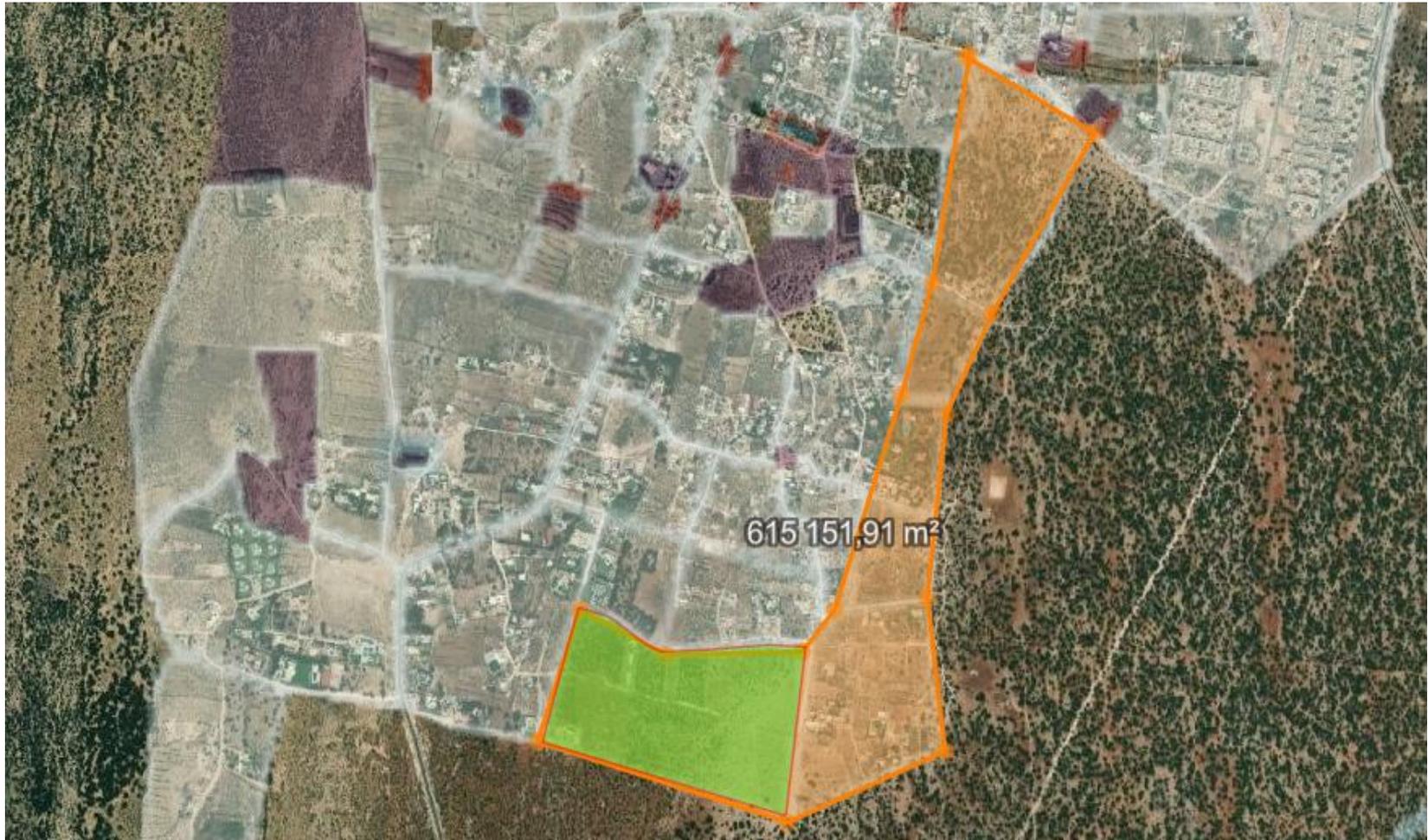
▪ Mobilité résidentielle antérieure et future

DIAGNOSTIC ET ANALYSE

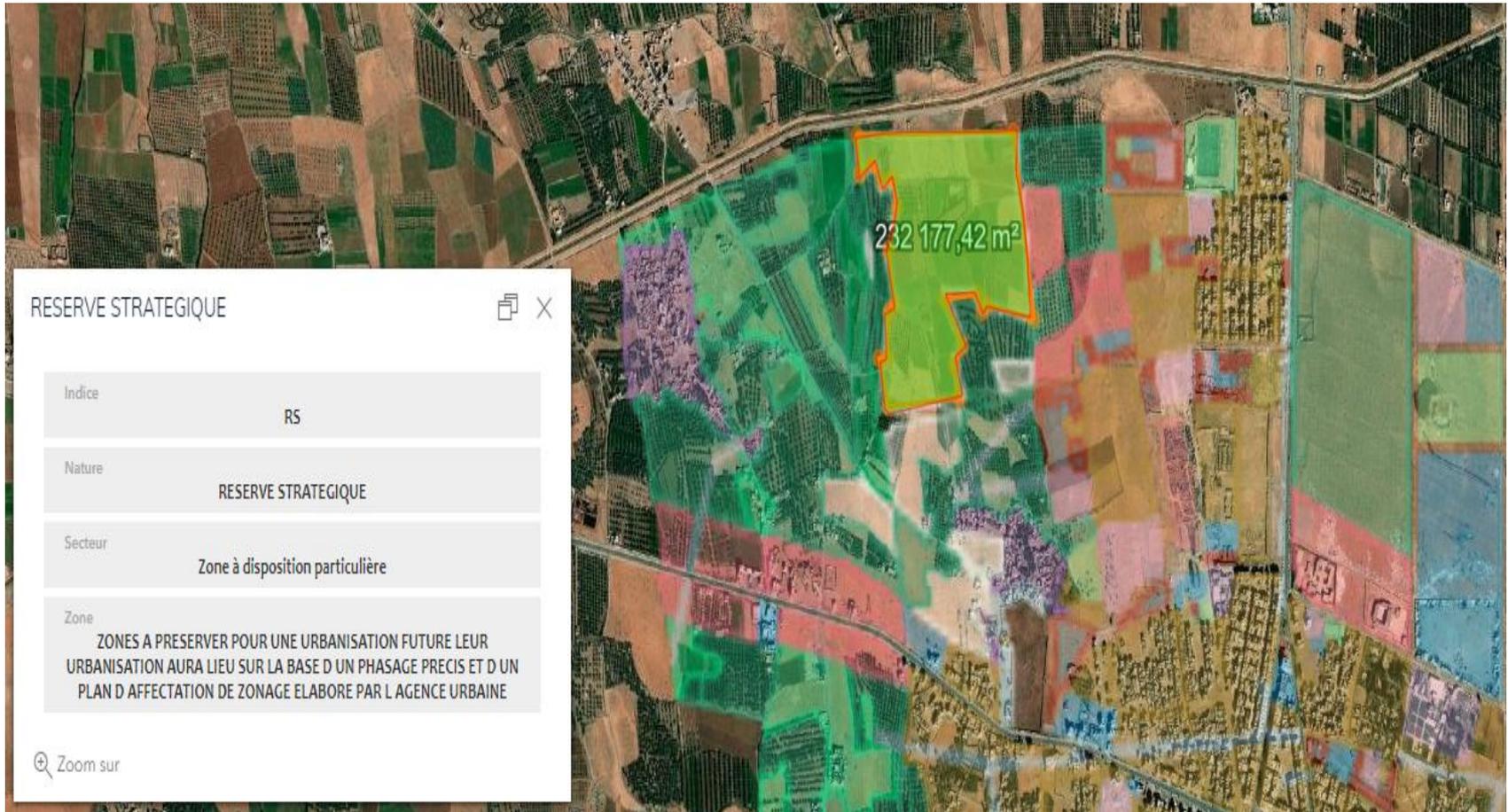
PROSPECTION FONCIERE

- **Prospection des réserves foncières disponibles et leurs caractéristiques** (localisation, statut juridique, régime foncier, superficie, prix estimatif, proximité aux équipements publics, affectation urbanistique, contraintes techniques, etc.)
- **Traiter et analyser et cartographier les données relatives au foncier** (fiches, tableaux de synthèse et un projet numérique du SIG...etc).

DIAGNOSTIC ET ANALYSE



DIAGNOSTIC ET ANALYSE



VISION STRATÉGIQUE D'INTERVENTION ET SON PLAN D'ACTION

CROISEMENT ET ANALYSE DES DONNÉES

- **Arrêter un constat général** sur le secteur de l'habitat au niveau de la région incluant toutes les composantes.
- **Capitalisation des résultats** précédents dans un projet SIG.
- **Organisation d'une formation** relative à l'utilisation desdits logiciels SIG au profit des cadres concernés du Ministère.

VISION STRATÉGIQUE D'INTERVENTION ET SON PLAN D'ACTION

DÉFINITION D'UNE VISION STRATÉGIQUE RÉGIONALE D'INTERVENTION

- **Définition d'une vision stratégique** d'intervention à l'échelle régionale sur 10 ans : orientations générales, priorisation des interventions de chaque localité, développement d'une offre ciblée;
- **Concertation de cette vision** avec les partenaires locaux et définition du rôle de chaque intervenant concerné;
- **Prise en considération** des projections et orientations des documents d'urbanisme, protection des bâtiments à vocation patrimoniale, potentialités foncières offertes, programmes de l'Etat, planifications sectorielles régionaux (SRAT et PDR), etc.);
- **Cartographie** de la géolocalisation des actions prévues;
- Instaurer des **mécanismes de régulation** de l'offre des logements;
- **Contraintes et recommandations**;
- Proposition d'un **dispositif de suivi et d'évaluation** de la mise en œuvre du PRH.

VISION STRATÉGIQUE D'INTERVENTION ET SON PLAN D'ACTION

PROGRAMMATION ET PLAN D'ACTION

- Elaboration d'une **programmation et d'un plan d'actions** à l'horizon retenu.
- Le **plan d'action** portera sur : les enjeux, les objectifs de l'intervention, consistance de l'offre, l'échéancier de réalisation, l'identification des partenaires et intervenants concernés, mécanismes de mise en œuvre (technique, financier, foncier, juridique, suivi, évaluation, etc.).
- Des **fiches techniques descriptives** par action
- Des **fiches récapitulatives** par préfecture et province seront présentées en annexe du PRH.

THANK YOU!

Pour plus d'informations, visitez :

Site Web 1

Site Web 2

ou contactez :

Nom : e-mail

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



الاراضي العربية ادارة
Arab Land Initiative

Logo de votre
organisation