

20/02/2026

FINANCES Hebdo
Premier hebdomadaire de l'information financière

Habitat rural

L'État opère un recentrage stratégique

Le Maroc amorce une nouvelle étape dans sa politique de l'habitat, avec l'ambition de stabiliser les populations et de desserrer la pression sur les villes.

Des mesures de soutien vont ainsi être lancées cette année pour encourager la construction de logements dans les campagnes.

Par C. Jaidani



► La promotion de l'habitat rural permettra de réduire la pression urbanistique sur les villes.

Face à une démographie galopante et au développement économique, le Maroc a toujours placé la question du logement au cœur de ses priorités publiques. Longtemps, cette politique s'est toutefois concentrée sur les espaces urbains, laissant en retrait le monde rural. Conscient de ce déséquilibre, l'Exécutif a engagé une série de mesures visant à combler ce retard, dont le lancement, cette année, d'un programme de subventions destiné à faciliter l'accès direct au logement en milieu rural. L'annonce a été faite par Fatima Ezzahra El Mansouri, ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville. Le dispositif repose prin-

“

Le ministère ambitionne de soutenir l'auto-construction de maisons de petites surfaces à travers l'exonération de la TVA et d'autres mesures fiscales.

cipalement sur un allègement des procédures d'obtention des autorisations de construire. Ces mesures s'inscrivent dans le prolongement d'une réforme du système de planification urbaine, qui a permis l'approbation de 135 plans de développement rural entre 2021 et 2025.

Pour Driss Effina, professeur d'économie et président du Centre indépendant des études stratégiques, «le développement de l'habitat dans le monde rural permettra d'assurer un équilibre territorial à travers la lutte contre l'exode rural. La population résidant dans la campagne représente 40% du nombre total des Marocains. L'assouplissement du cadre législatif est déterminant pour accompagner et soutenir ce programme. Ainsi, une circulaire conjointe des départements de l'Intérieur et de l'Habitat a permis de simplifier la condition d'une superficie mini-

male pour la construction. Car, jusqu'alors, pour obtenir une autorisation de construire d'une maison à la campagne, il fallait posséder un terrain de 10.000 m². Cette superficie a été ramenée actuellement à 2.500 m²». Le programme intègre les spécificités du logement rural à travers trois catégories de constructions. La première concerne des habitations de type standard, inspirées des maisons urbaines. La deuxième, qualifiée de «maison rurale», privilégie l'usage de matériaux locaux adaptés aux conditions climatiques, notamment aux fortes amplitudes thermiques. La troisième catégorie cible les constructions précaires, que le programme ambitionne de faire disparaître en raison des risques qu'elles présentent en matière de sécurité et de qualité.

Intervenant devant la Chambre des représentants, la ministre a précisé que «cette nouvelle approche vise à réduire les dis-

parités territoriales et à accompagner le développement des agglomérations émergentes. L'objectif affiché est la réalisation de logements intégrés aux services publics de base, incluant l'accès à l'eau potable, à l'électricité, à l'assainissement et aux infrastructures de communication».

S'appuyant sur une étude menée en 2017, Fatima Ezzahra El Mansouri a estimé que «cette politique contribuera à la stabilisation des populations rurales et à l'allègement de la pression exercée sur les villes, favorisant ainsi un urbanisme mieux maîtrisé». Elle a également souligné le caractère inédit de cette orientation, rappelant qu'il s'agit du «premier gouvernement à accorder une attention spécifique à l'habitat rural».

Le modèle retenu tient compte des usages et des modes de vie propres aux zones rurales, où la notion d'espace demeure centrale et peu compatible avec des logements de petite surface. En effet, la population rurale ne peut pas se contenter d'un appartement de 50 m² comme c'est le cas dans les villes. Dans ce cadre, le ministère prévoit de «soutenir l'auto-construction de maisons de petite superficie, notamment à travers des exonérations de TVA et d'autres incitations fiscales».

A ce stade, les caractéristiques techniques détaillées du modèle d'habitat rural n'ont pas encore été rendues publiques. En parallèle, le département de l'Habitat poursuit la généralisation des documents d'urbanisme. A ce jour, 84% des communes rurales en sont dotées et 135 ont bénéficié de plans de masse approuvés. Le ministère a par ailleurs identifié un périmètre de 3.144 douars couvrant une superficie de 99.000 hectares, au profit de 1,4 million d'habitants. Une seconde phase est prévue, visant 494 douars supplémentaires sur 30.000 hectares, pour une population estimée à 285.000 habitants. ♦