

3. — PRODUCTION INDUSTRIELLE

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ DANS LES VILLES ET CENTRES DU MAROC

1^{er} trimestre 1935 (en milliers de kilowatt-heures)

VILLES OU CENTRES	1 ^{er} TRIMESTRE 1934			1 ^{er} TRIMESTRE 1935		
	Basse tension	Haute tension	Total	Basse tension	Haute tension	Total
Casablanca	4.098	7.368	11.466	4.674	6.605	11.279
Rabat-Salé	1.509	362	1.871	1.594	372	1.966
Fès	888	96	984	922	47	969
Marrakech	486	173	659	535	135	670
Meknès	530	106	636	565	117	682
Safi	89	154	243	110	155	265
Oujda	242	44	286	240	45	285
Mazagan	107	94	201	120	30	150
Port-Lyautey	202	35	237	178	45	223
Taza	118	»	118	113	»	113
Mogador	77	»	77	81	8	89
Sefrou	36	»	36	32	»	32
Petits réseaux	408	207	615	375	67	442
TOTAUX	8.790	8.639	17.429	9.539	7.626	17.165

PRODUCTION D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

de la société « Energie électrique du Maroc »
pendant le 1^{er} trimestre 1935.

	PRODUCTION totale en kwh. aux bornes des usines	PRODUCTION d'origine hydraulique	PRODUCTION d'origine thermique
1 ^{er} trimestre 1934	29.921.775	26.357.220	3.564.555
1 ^{er} trimestre 1935	30.293.403	25.729.740	4.563.663

4. — ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE MAROCAINE
VUE A TRAVERS L'ESSOR DE CASABLANCA.

L'expression « *Activité immobilière* » vise un problème d'une ampleur qui dépasse le cadre de cette étude, car elle englobe la propriété bâtie et non bâtie, urbaine et rurale, toutes les réalisations et transactions du domaine privé et public s'y rapportant, et par-là même s'étend aux problèmes d'urbanisme et de colonisation.

On peut cependant s'en tenir à une approximation suffisante de la question immobilière, si l'on tient compte de l'activité manifestée dans le département de la propriété privée, autant qu'elle s'applique aux constructions et aux terrains urbains, abstraction faite de la propriété rurale et du domaine public, qui présentent un caractère un peu spécial.

Chacun connaît l'importance prise par les transactions immobilières au Maroc où, en moins de vingt ans, la valeur d'un même terrain a pu passer de quelques sous à plusieurs centaines de francs.

Ce fait, courant dans chaque ville du Protectorat, est un indice des plus caractéristiques, car il suppose d'une part d'importants déplacements de la fortune privée et d'autre part de nombreuses opérations successives, à cadence accélérée.

CAUSES DE CETTE ACTIVITÉ

Cette activité a eu pour causes :

A l'origine, le développement économique et démographique du pays qui ont déterminé, en raison de la situation géographique du Maroc, à proximité de l'Europe occidentale, l'apport d'importants capitaux européens.

Ensuite, l'application d'un régime foncier parfaitement adapté, infiniment plus souple que l'ancien régime de droit marocain et que le régime actuellement en vigueur en France, qui a facilité les placements immobiliers.

La réglementation marocaine, en matière de droits immobiliers, se rattache au système des livres fonciers qui a fait ses preuves dans d'autres pays, et qui a été perfectionné ici dans le sens d'une plus grande simplicité.

La simple inscription (immatriculation) d'un immeuble bâti, sur les livres fonciers, suffit pour consolider définitivement les droits du propriétaire de cet immeuble, tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis de son vendeur.

Le titre foncier établi pour chaque immeuble constitue un véritable état civil, permettant de connaître son origine, les opérations successives dont il a été l'objet (mutations, charges hypothécaires, modifications de superficie ou d'alignement) et sa situation juridique constante, c'est-à-dire au moment même où ces renseignements présentent une utilité pour celui qui le consulte. La publicité de ces registres est en effet l'une des caractéristiques les plus intéressantes du régime institué au Maroc.

En vertu du principe général exposé ci-dessus, toute opération intéressant un immeuble ne peut produire tous ses effets à l'égard des tiers comme des parties elles-mêmes qu'à partir du moment où l'inscription en a été prise sur le registre foncier.

Même d'un exposé sommaire comme celui-ci, il ressort, à première vue, qu'un tel régime est de nature à donner toutes garanties aux acquéreurs, à rendre inattaquables toutes transactions régulières, enfin à créer en faveur d'opérations immobilières au Maroc un préjugé favorable, qui peut être déterminant pour le choix d'un placement de capitaux.

L'ensemble de ces facteurs donne à la fois l'explication de l'essor de l'activité immobilière au Maroc et des proportions prises par cette activité.

Afin d'éviter une série de chiffres fastidieux, nous avons borné notre étude à Casablanca où l'on retrouve dans des proportions plus importantes l'ensemble des caractéristiques qui se sont manifestées dans tous les centres urbains du Maroc.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE
A CASABLANCA

Avant l'institution du Protectorat et jusqu'en 1914, la construction européenne fut pratiquement inexistante à Casablanca, abstraction faite de rares édifices militaires et d'entrepôts destinés à des stocks de marchandises.

De 1914 à 1919. — La ville commence à se développer. Cependant, la guerre européenne ne permet pas à ce développement de prendre une extension normale. La construction manifeste faiblement son activité.

En 1919 et 1920. — Le retour à la confiance, provoqué par la fin des hostilités se reflète dans l'économie générale comme dans l'activité de la construction, qui atteint, en 1920, 66 millions de francs, chiffre imposant si l'on tient compte du pouvoir d'achat du franc pendant cette période.

En 1921. — Sous l'effet de la crise mondiale, qui sévissait à cette époque, la construction se restreint et tombe à 49 millions de francs.

De 1922 à 1926. — La restriction se poursuit, puis une reprise très lente va se manifester, mais qui ne suit que de très loin l'essor économique du Protectorat et l'accroissement de sa population. Cette période est celle de la prospérité en Europe, au cours de laquelle les capitaux disponibles sont investis sur place.

Par ailleurs, le Maroc reste encore insuffisamment connu, même du pays qui assure son protectorat.

La population de Casablanca avait atteint en 1926 le chiffre de 106.608 habitants, dont 24.984 Européens. Les constructions réalisées de 1914 à fin 1926, qui représentent dans leur ensemble une valeur de 300 millions de francs environ, étaient insuffisantes pour répondre aux besoins de cette population.

L'effort constructif a cependant été considérable en cette période où l'équipement du Maroc était à créer de toutes pièces, dans l'industrie de la construction comme dans les autres branches industrielles.

Il y a lieu de tenir compte que la valeur des constructions édifiées pendant ces années est à interpréter en fonction de la valeur du franc et compte tenu de son pouvoir d'achat dégressif.

En 1927 et 1928. — Une progression plus nette apparaît, sous la poussée du développement économique du pays.

De 1929 à 1931. — La construction se met résolument au niveau de l'économie générale. La crise des logements a fait monter le revenu des immeubles dans une proportion telle que d'abondants capitaux rendus disponibles en France viennent s'offrir pour aider de nouvelles constructions.

Le rendement des immeubles, qui laisse envisager un amortissement rapide, incite à des emprunts hypothécaires à des taux parfois très élevés.

Ces années ont vu grandir d'une façon inquiétante la faveur de l'hypothèque et c'est l'une des causes du mal dont souffre la propriété bâtie à l'heure actuelle.

L'industrie de la construction s'est équipée définitivement et manifeste son activité d'une façon remarquable dans la technique et la rapidité de ses réalisations.

En 1932. — La crise des logements n'existe plus que dans une faible mesure, suffisante toutefois pour justi-

fier un chiffre imposant de constructions dont le rendement financier se révèle encore comme des plus intéressants.

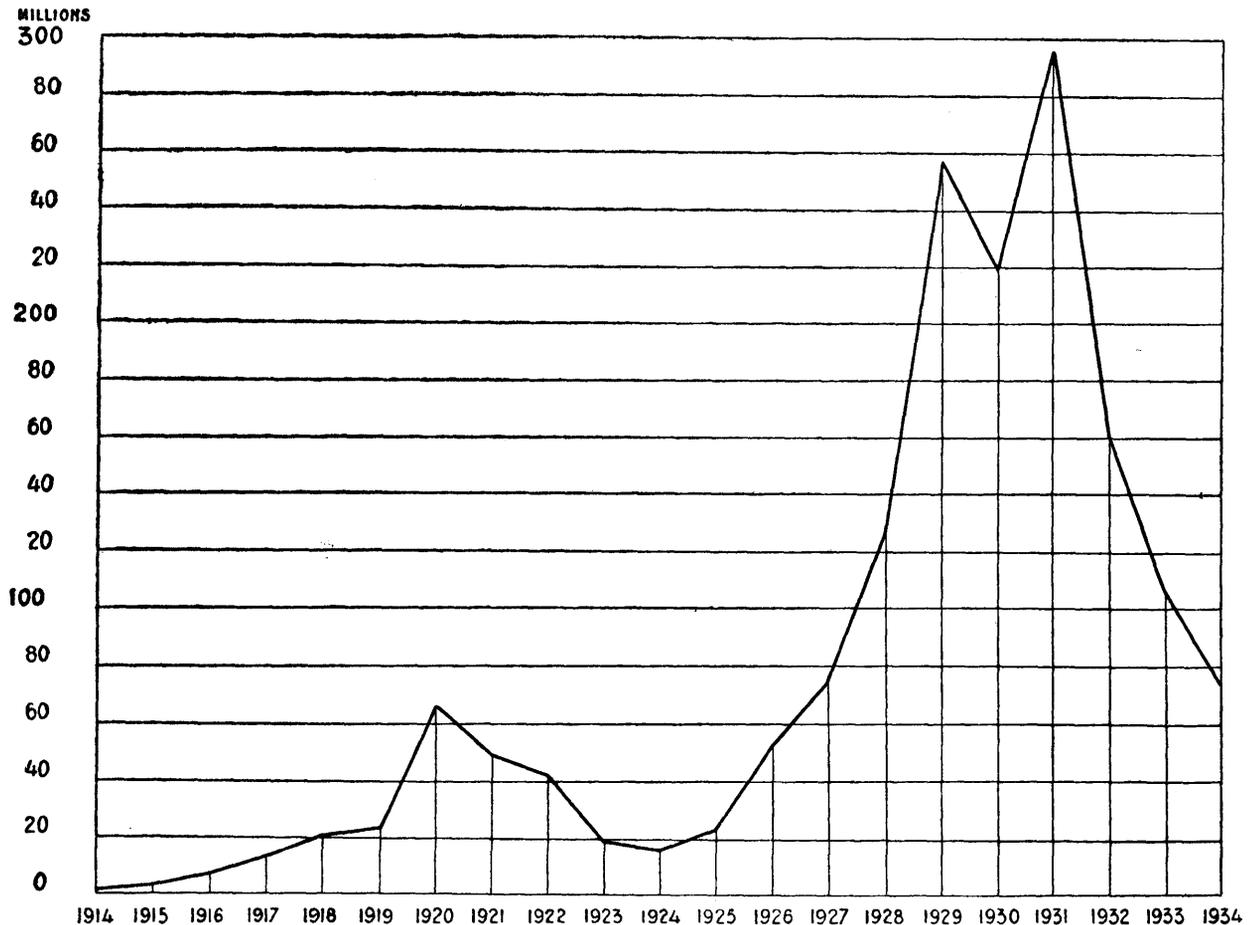
En 1933 et 1934. — Les effets de la crise mondiale s'ajoutent aux causes de régression, qui seraient apparues normalement, le volume des constructions déjà réalisées répondant, à cette époque, aux besoins de la population.

Par suite de la baisse des matières premières, le coût de la bonne construction des immeubles de rapport

qui était monté à 500 francs le mètre carré en 1930 et à près de 700 francs en 1931, redescend aux environs de 500 francs en 1933 et de 400 francs en 1934.

(Ces chiffres ne sont pas absolus ; ils s'appliquent à un genre déterminé de construction et doivent être examinés seulement pour servir de base à la comparaison des cours.)

L'examen du graphique ci-dessous indique nettement la marche annuelle des constructions de la ville de Casablanca, de 1914 à ce jour.



Ce graphique, établi d'après les statistiques municipales concernant les autorisations de bâtir, peut être considéré comme exact, les autorisations qui ne reçoivent pas d'exécution étant en nombre minime.

Dans les villes de l'intérieur, la construction a suivi une marche analogue, conditionnée par le développement régional : ainsi la consistance et la répartition des constructions européennes de Rabat ont été favorisées par sa population surtout administrative, dont les conditions de vie ne sont pas sujettes à de grosses fluctuations. Par contre, la prospérité que la ville de Fès a connue pendant la guerre du Rif, prospérité toute provisoire et à caractère exceptionnel, a eu sur les investissements immobiliers de cette ville une influence toute différente.

Cependant, en moyenne, la courbe des constructions pour chacune des villes du Maroc s'apparente à celle de Casablanca.

Le rendement locatif des constructions, au cours de ces périodes, a subi le même mouvement.

Le graphique ci-dessous indique l'évolution d'une courbe de loyers encaissés depuis 1930 dans un groupe d'immeubles de rapport situés en divers points de la ville de Casablanca.

Pour l'interprétation de ce graphique, il y a lieu de tenir compte que les baisses de rendement qui apparais-

sent chaque année entre juillet et octobre sont dues au jeu normal des déplacements de locataires (départs en France, déménagements effectués de préférence au moment du ralentissement des affaires). A ces déplacements correspondent des vacances d'appartements dues à la recherche de nouveaux locataires et à la nécessité de remettre les logements en bon état locatif.

La courbe de ce graphique est ascendante pendant les années 1930 et 1931. Pendant les années antérieures, non reportées sur ce graphique, on aurait pu observer une hausse de même nature, qui demanderait à être interprétée jusqu'en 1926 en fonction de la valeur de la monnaie.

De 1927 à 1930. — Le rendement amélioré des immeubles pouvait être attribué à l'insuffisance de logements qui avait provoqué une élévation du prix des loyers.

En 1931. — La courbe commence à baisser. Elle marque ainsi le retour à la normale, consécutif à l'édification d'un grand nombre d'immeubles permettant de répondre à la demande de logements ou tout au moins de se rapprocher de cette demande.

La courbe des autorisations de bâtir montre bien cette adaptation du rendement des immeubles au volume des constructions, compte tenu d'un décalage dans le temps qui correspond à la durée qui sépare le dépôt

de la demande d'autorisation de bâtir et la mise en location de l'immeuble terminé.

De 1932 à 1934. — A partir de 1932, la baisse s'accroît, le nombre des logements s'étant mis au niveau de l'accroissement de la population. Pour les immeubles anciens, il tend même à dépasser la demande.

A ces circonstances, s'ajoute l'influence de la crise économique qui agit, en l'occurrence, par une réduction des dépenses familiales chez les locataires.

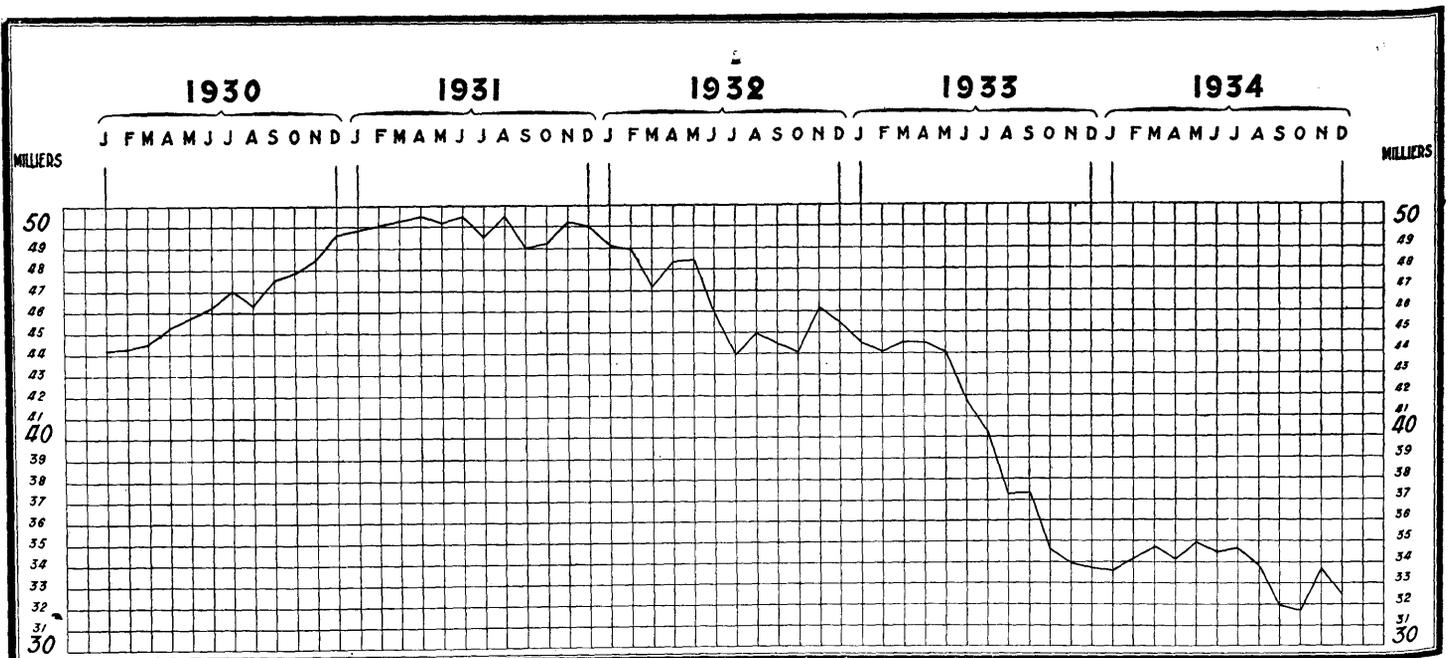
Nous arrivons ainsi à l'année 1934, qui reflète au maximum cette double influence mais qui reste, dans un certain sens favorable, du fait que le volume des constructions s'est réduit parallèlement et que le danger d'une crise des logements dans le sens d'une surabondance des locaux offerts n'apparaît pas comme immédiat.

La courbe ci-dessus s'applique à des immeubles construits depuis plus de dix ans. Si l'on se place au point

de vue du coût de la construction, le prix de revient de ces immeubles a été suffisamment bas, bien que les dépenses aient été engagées avant la baisse de la valeur du franc, pour que le rendement puisse en être considéré à tout moment comme rationnel.

Par contre, si l'on examine la courbe des loyers d'un immeuble construit en 1930-1931, à des prix de construction qui atteignaient jusqu'à 600 et 700 francs le mètre carré couvert, le rapport est beaucoup moins intéressant. Il reste cependant normal en chiffres absolus par comparaison au rendement des immeubles dans les autres pays, si l'on tient compte, d'une part, de la réduction générale de rentabilité et, d'autre part, de la sécurité reconnue à ce genre de placement.

Mais la situation devient nettement défavorable et parfois critique si l'immeuble a été construit avec des capitaux empruntés dont les intérêts doivent être servis à un taux élevé.



L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ACTUELLE

A l'heure actuelle où l'équipement industriel et le développement commercial du Maroc marquent une tendance à se stabiliser, la construction reflète cette tendance en réduisant sagement son activité.

La situation en 1934-1935 paraît normale, ce qui veut dire favorable si on la compare à celle de la plupart des autres branches d'activité économique.

Cette constatation marquera le point de départ des prévisions que l'on peut émettre sur l'avenir de l'activité immobilière au Maroc.

L'AVENIR DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'avenir amènera-t-il une reprise sensible, ou au contraire une régression de l'activité immobilière, ou encore une stabilisation de la situation telle qu'elle apparaît en 1934-1935 ?

a) *En faveur d'une reprise*, on peut dire que le Maroc est loin d'avoir atteint la position qu'il devrait occuper dans le monde.

Les ressources minières et certaines ressources agricoles sont encore insuffisamment exploitées.

La population indigène, sous l'influence d'une unité politique récemment instaurée et de conditions de vie plus rationnelles, tendra à s'accroître.

Les besoins, jusqu'à présent très frustes de cette population vont se développer, comme on a pu l'observer dans les pays plus anciennement soumis à la civilisation européenne.

Il s'ensuivra un accroissement du négoce, une circulation plus intense, de nouveaux investissements ou des réinvestissements plus importants de la part des entreprises déjà installées au Maroc et dont les actionnaires se recruteront de plus en plus parmi les habitants du pays.

Ces éléments concourent à la faveur d'une reprise mais ne sauraient à eux seuls la provoquer, le Maroc ne pouvant prétendre se désolidariser des autres pays au point de vue économique.

b) *L'éventualité d'une régression* par rapport au niveau actuel de l'activité immobilière n'est cependant pas à prévoir, à notre avis.

Après avoir perdu son caractère spéculatif du début, cette activité se présente telle qu'elle est dans les autres pays, c'est-à-dire comme un ensemble de réalisations sûres, réagissant aux grosses perturbations économiques avec un minimum de dégâts.

c) *En faveur d'une stabilisation*, on doit considérer à l'aide des arguments qui précèdent qu'au delà de 1934 la masse des constructions réalisées ne répondra plus qu'à des besoins démographiques.

Elle paraît donc devoir échapper en grande partie aux influences économiques et ne s'appliquer désormais qu'à un accroissement normal du nombre des locataires auquel il faudra qu'elle s'ajuste de toutes façons.

Cet accroissement se manifeste :

1° Par le jeu normal des excédents de naissances sur les décès qui est de 1,5 à 2 % pour la population européenne et de 2 à 3 % pour la population indigène.

D'après ces chiffres, qui proviennent d'une statistique récente, la population totale du Maroc devrait théoriquement doubler en vingt-cinq ou trente ans ;

2° L'excédent de l'immigration sur l'émigration, même restreint par la législation actuellement en vigueur ;

3° Le déplacement des fellahs vers la ville, qui nécessite l'extension des médinas ;

4° Le déplacement des israélites vers les quartiers européens ;

5° La recherche d'un plus grand confort dans la population musulmane, qui se traduit par des constructions nouvelles plus coûteuses ;

6° La tendance de plus en plus marquée de la population européenne de s'installer définitivement au Maroc et de ne plus considérer son séjour dans ce pays comme un passage qui doit prendre fin à l'âge de la retraite, par un retour en France. Cette tendance a été facilitée par certaines œuvres sociales créées par l'Union des familles nombreuses et l'Office des anciens combattants, en vue de vulgariser la construction à bon marché ;

7° Le développement économique du pays, qui n'a pas encore atteint son apogée et doit se poursuivre automatiquement.

L'exemple de l'Algérie, qui a tant d'analogie avec le Maroc, confirme cette thèse.

L'Algérie compte une population de 6.553.451 habitants, dont 5.632.633 musulmans et 920.788 européens.

Or, le premier recensement pratiqué en Algérie ayant dénombré la population en 1856 avait fait ressortir un chiffre total de 2.495.761 habitants dont 2.328.091 indigènes, 159.982 européens et 8.388 habitants comptés à part suivant le décret du 30 octobre 1930.

Ainsi, la population a presque triplé en Algérie en moins de cent ans.

CONDITIONS DE STABILISATION

Si l'évolution normale de cette activité, livrée à son propre développement paraît devoir échapper dorénavant à l'emprise des principales causes de perturbation, elle n'en demeure pas moins soumise à l'action de l'État, qui peut renverser toutes les prévisions.

L'action de l'État peut se manifester de plusieurs façons :

1° *D'une manière directe*, par l'institution d'impôts nouveaux. Dans certains pays, et notamment en France, l'activité immobilière a souffert terriblement d'une fiscalité excessive.

Les impôts qui grèvent la propriété au Maroc ont atteint un niveau qui ne doit plus être dépassé, puisque le rendement de la matière imposable a été ramené à un taux normal, au-dessous duquel les opérations immobilières ne présenteront plus d'intérêt.

Les indices très défavorables qui sont fournis par les ventes judiciaires, les actions en justice provoquées par le retard dans le règlement des intérêts de prêts hypothécaires, doivent être pris en considération ;

2° *D'une manière indirecte*, par l'adoption de mesures inspirées d'un désir à première vue louable et dont l'application se révèle parfois comme une gêne au libre développement économique du pays.

Plusieurs exemples illustrent cette thèse :

a) *Le dahir sur les lotissements du 14 juin 1933* qui, en compliquant à l'extrême et sans intérêt les formalités indispensables pour l'obtention des autorisations de lotir, a soulevé maintes critiques, en partie justifiées ;

b) *Le dahir du 20 octobre 1931 sur l'immigration aggravé par le dahir du 15 novembre 1934*, a contrarié

l'activité immobilière. Le but de ce dahir, qui est de lutter contre le chômage, ne peut être atteint que partiellement, car le chômage trouve au Maroc des causes internes provenant de la substitution, dans les postes subalternes, de la main-d'œuvre indigène à la main-d'œuvre européenne. On retrouve ici, en contact direct et sur un champ restreint, la concurrence de la main-d'œuvre qui est à l'origine de la concurrence entre les produits japonais et les produits anglais et européens.

La mesure prise pour empêcher l'immigration risquée, au contraire, d'étendre à la main-d'œuvre spécialisée la substitution qui s'était jusqu'alors réduite aux emplois secondaires.

Cette tendance s'est déjà manifestée dans certaines branches : ébénisterie, électricité, et dans le petit commerce d'alimentation et ferblanterie.

CONSÉQUENCES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

A l'heure actuelle, le total des investissements de la propriété urbaine bâtie dans les villes ou agglomérations du Maroc peut être évalué à 6 milliards et demi de francs comprenant la valeur des immeubles et celle des terrains sur lesquels ils sont édifiés, tant dans les quartiers européens que dans les médinas. (Valeur brute, ne comprenant pas les charges hypothécaires.)

Cette valeur résulte de la capitalisation de la valeur locative attribuée à ces immeubles par le fisc. On peut considérer comme suffisamment exact ce mode d'évaluation puisque, en définitive, le prix de vente d'un immeuble est fonction de son revenu locatif.

Or, un immeuble construit représente :

1° Un apport de capitaux ;

2° Une utilisation importante de main-d'œuvre (dans le coût total, la main-d'œuvre intervient en effet pour 30 %) ;

3° Une participation appréciable aux recettes budgétaires :

a) *Recettes douanières* sur l'importation. Il suffit pour se rendre compte du rôle joué par la construction dans le produit de ces recettes, de se référer au tableau ci-dessous représentant les importations pour 1933 d'un certain nombre de matériaux presque exclusivement destinés à la construction.

DÉSIGNATION	QUANTITÉS	
	importées (tonnes)	VALEUR EN FRANCS
Ciments	102.383	12.792.000
Bois	43.846	19.932.000
Fer	44.858	20.897.000
Plâtre et chaux	5.000	700.000
Marbres	1.743	658.000
Ferronnerie ...	13.984	14.496.000
Serrurerie	489	2.566.000
Vitrierie	1.820	1.794.000

b) *Impôts et taxes diverses* grevant la construction et le terrain.

Dans le produit des impôts divers, la taxe urbaine et les droits de mutation appliqués à la propriété bâtie interviennent pour 24 %.

Le rendement fiscal de la propriété bâtie est obtenu avec le minimum de frais administratifs en raison de la stabilité de la matière imposable et de la facilité de calcul des impositions ;

4° Le développement parallèle de l'industrie de la construction, de ses dérivés et du commerce en général.

Ainsi l'activité immobilière se présente comme l'un des principaux facteurs de la prospérité du pays.

ROUVIÈRE.

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION AU MAROC.

Il ne convient point de se laisser trop impressionner par la chute de la courbe à partir de 1931 car il conviendrait de rapprocher l'estimation en valeur du mouvement de la construction de l'estimation des surfaces construites (appréciée en mètres carrés). En réalité, sauf à Casablanca et à Meknès, on constaterait pour 1931 et 1932 une augmentation de la surface couverte. La baisse de la courbe provenant en grande partie de la chute des cours très sensible en ce qui concerne la main-d'œuvre et les matières premières.

Un examen rapide permet de constater, qu'en valeur la construction atteint en général son maximum en

1931, à l'exception de Fès et de Marrakech (1929) et Oujda (1930). On relèvera la résistance de Rabat qui rejoint en 1934 son chiffre de 1929, de Marrakech aussi. Meknès continue à s'orienter vers la construction de petites villas, Casablanca se devra de reconstituer au fur et à mesure les immeubles qui ne répondraient plus aux conceptions de confort moderne. Quant à Oujda, la courbe présente des variations moins sensibles en hausse et en baisse.

Jacques BRETAGNE.

