



Construction En chute libre depuis des années, le BTP devra reprendre des couleurs avec l'essor du logement intermédiaire.

Logement

Banco pour la classe moyenne

L'année 2013 a fini d'achever les espoirs d'un retour de l'euphorie immobilière des années 2000. Pour reprendre des couleurs, le secteur n'a que le choix de servir la classe moyenne. Les besoins s'élèvent à 20.000 unités. C'est pain bénit!

Par Sabrina Belhouari

Quel est l'avenir de l'immobilier et sur quelle catégorie miser désormais? Cette question se justifie d'autant plus que le social, dernière zone de croissance après l'écroulement du segment luxe, a connu ses pires années en 2013.

La hausse de 37% de 2011 par rapport à l'année 2010, passant de 98.823 unités en 2010 à 135.442 en 2011, n'a pas continué. Le secteur est aujourd'hui dans une réelle impasse. Pour pouvoir formuler une réponse, la profession,

représentée par la FNPI, a annoncé en novembre dernier son intention de lancer une étude dans le but d'anticiper la demande et identifier les produits à proposer sur la prochaine décennie. En attendant les résultats, on peut néanmoins faire une hypothèse selon laquelle l'avenir est dans le logement pour classe moyenne. Cette catégorie, estimée à 53% de la population, selon les données du HCP, affiche un besoin de 20.000 logements. Le marché représente ainsi une bonne opportunité pour les opérateurs car encore vierge. En effet, à aujourd'hui la classe moyenne ne dispose pas de produits dédiés et se trouve dans l'obligation de se rabattre sur le social à défaut d'avoir les moyens du haut standing. Cette hypothèse se trouve plus ou moins appuyée par une enquête du site d'annonces en ligne Avito.ma. Exploitant les données de sa base, ce dernier dresse un profiling assez intéressant de l'évolution de la demande adressée à l'immobilier. L'analyse porte sur cinq villes: Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger et Agadir

Le site revendique une valeur totale de 11,5 milliards de dirhams des

BAISSE DES PRIX EN PERSPECTIVE

Sur les prix, les analystes d'Avito.ma ne prévoient pas d'augmentation significative des prix en 2014, la valeur de certains biens pouvant même baisser à long terme, notamment pour les logements en suroffre. Il est clair qu'il y a un effet de réajustement dans le secteur de l'immobilier, qui réagit à la stagnation des deux produits phares des dix dernières années : le social et le luxe, en faveur du logement pour la classe moyenne. Relais de croissance pour l'immobilier pour 2014. L'enquête Avito montre aussi que les prix sont généralement bien supérieurs à la valeur réelle du bien sauf pour le cas des logements économiques à Rabat où les prix sont de 11% moins chers par rapport à la moyenne nationale. Ainsi, à Casablanca, le prix au m² des appartements de haut standing dépasse de 21% la moyenne marocaine. Cet écart est de 9% pour les logements économiques. A Rabat, les appartements de haut standing sont plus chers de 30%.

transactions immobilières réalisées par son biais, à un rythme de ventes et de locations de plus de 15.000 appartements chaque mois. Selon Avito, l'appartement est le type d'habitation le plus demandé et vendu. Les biens qui comprennent 3 chambres sont de loin les plus fréquemment

mis en vente avec actuellement plus de 23.000 annonces sur le portail. Ils représentent ainsi plus de 47 % de la valeur totale des appartements mis en vente sur le site. Viennent ensuite les appartements avec deux chambres (18,5%) et quatre chambres (17%). En queue de peloton les studios. Ils sont les moins disponibles à la vente avec seulement 564 annonces (1,14%).

Suroffre

«Notre étude indique qu'il y a 13% de plus d'appartements de 40 à 60 m² à Casablanca que ce que le marché casablançais demande», observe Badr Bouslikhane, DG Avito.ma. Paradoxalement, «pour les appartements de 60 à 100m², il y a une offre inférieure de l'ordre de 6%». Il est clair ainsi qu'il y a crise, suroffre sur les segments les trop petits (social) et trop grands (luxe) appartements. Et que pour le logement moyen, l'offre est insuffisante. Sur les autres villes, c'est un peu la même chose. A Rabat, l'offre pour les très petits et les très grands appartements dépasse de loin la demande du marché. Quant à l'offre relative aux appartements de taille moyenne (de 40 à 60 m²), elle est pratiquement égale à la demande. Sur Marrakech, le haut standing rase les murs, ce qui n'est plus nouveau. Les biens de plus de 200 m² dépassent la demande de 40 % selon Avito. La ville enregistre toutefois une insuffisance d'appartements de 2 à 4 chambres. Mais le constat transversal est que la

Les biens qui comprennent 3 chambres sont de loin les plus fréquemment mis en vente sur le portail Avito.ma.

demande dans les grandes villes reste supérieure à l'offre, particulièrement pour la classe moyenne et pour des superficies dans une moyenne de 50 à 60 m². Conscient de ce déficit, le gouvernement avait mis sur la table en 2012 déjà un dispositif incitatif pour encourager la construction de logements dits pour classe moyenne, s'inspirant de son expérience concluante dans le social. L'offre n'a pas eu l'adhésion de la FNPI et l'Etat y est allé seul via Al Omrane. Avec un segment économique abattu, les promoteurs privés n'avaient pas trop de choix : faire montre de flexibilité quant au deal offert par l'Etat ou attendre le retour de l'euphorie d'antan. Ils ont tranché pour la première option en introduisant des modifications à la mouture gouvernementale qui ont eu l'aval de l'Exécutif, notamment pour la question du prix au m², qui est devenu de 6.000 dirhams TTC au lieu de 6.000 hors taxe. ■

sbelhouari@sp.ma