

Immobilier : les mises en chantier baissent de 28% en 2013

■ La construction de 234 000 unités a été lancée, tous types de standings confondus, y compris l'auto-construction ■ Compte tenu des délais de réalisation, la production devrait fortement baisser sur les deux prochaines années ■ La production augmente de 17% par rapport à 2012, à plus de 166 500 habitats achevés, mais reste en dessous des attentes du ministère de l'habitat pour réduire le déficit en logements.

En dépit de tout ce qu'a traversé le marché de l'immobilier ces derniers mois, il faut croire qu'on n'est toujours pas au creux de la vague. Selon les statistiques officielles du ministère de l'habitat, dont *La Vie éco* a pu avoir la primeur, un peu plus de 234 000 unités, tous types de standings confondus, y compris l'auto-construction, ont été mises en chantier en 2013. Cela marque une baisse de 28% par rapport à 2012 où la construction de 306 649 unités avait été lancée. Pourquoi un tel recul est-il préoccupant ? Simplement parce qu'il pré- sage d'une baisse de la production de logements sur les prochaines années. Sachant que le cycle de construction des habitats au Maroc est en moyenne de 2 ans, il faut en effet s'attendre à ce que la production recule jusqu'en 2015, comme l'analyse habituellement le ministre de l'habitat, Nabil Benabdellah. Et encore, ces données pourraient être en dessous de la baisse réelle dans la mesure où elles incluent, en plus des logements, les lotissements qui contribuent à gonfler les chiffres.

En affinant l'analyse, il ressort que le logement social est le plus touché par la dégradation des mises en chantier. Seulement 39 053 logements à 250 000 DH ont en effet été initiés en 2013 contre 131 878 en 2012, soit une chute de 70%. Les promoteurs ne se contentent pas seulement d'initier moins de logements sociaux, ils sont aussi moins nombreux à demander des autorisations pour leurs projets : si 132 417 logements ont été autorisés en 2012, seulement 50 636 l'ont été en 2013, soit 60% de moins. Mécaniquement,



les nouveaux programmes de logements sociaux qui ont poussé comme des champignons depuis 2010 devraient se faire plus rares à moyen terme. Une situation à lier aux méventes actuelles sur le segment, rapportées par les promoteurs immobiliers au niveau de plusieurs villes. Mais cette méforme du logement social est contrebalancée par un bon comportement de l'auto-construction de maisons "marocaines". En effet, les mises en chantier de ce dernier segment, additionnées à celles du logement social, constituant ce que le ministère nomme les opérations économiques et sociales, totalisent 192 970 unités, réduisant la baisse à 28% par rapport à 2012.

Une autre catégorie qui, elle aussi, alimente la baisse des mises en chantier, mais dans une moindre mesure, est celle des opérations à faible valeur immobilière totale (logement à 140 000 DH). Avec 4 252 unités initiées sur ce segment en 2013, on en est à une baisse de 12%. Cela porte à croire que le segment a toujours du mal à trouver son rythme

de croisière, notamment auprès des promoteurs privés. En effet, près de 80% du volume mis en chantier est le fait d'Al Omrane. C'est dire que le département de tutelle, en dépit de tous ses efforts (nouvelle convention de partenariat public-privé, élargissement de la cible du logement à faible VIT...), ne parvient toujours pas à stimuler l'appétit des opérateurs privés pour le segment.

Le rythme se maintient dans le moyen standing

Au final, ce sont tout juste les opérations de moyen et haut standing ainsi que les villas qui apportent une contribution positive au total mis en chantier. Ces segments totalisent en effet 36 791 unités initiées en 2013 contre 33 963 l'année d'avant, soit une progression de 8%. Cette hausse est vraisemblablement moins le fait du haut standing que du moyen standing. En effet, ce dernier segment, qui recèle un important gisement de demandes, attire de plus en plus les promoteurs. A cela, il faut aussi ajouter les premiers effets du dispositif du

la période contre 145 536 produits en 2012, soit une progression de 17%. Nul doute que cette hausse est le résultat mécanique du rythme soutenu des mises en chantier sur les dernières années. Mais si l'on rappelle que l'Habitat table sur la production de 170 000 habitats par an d'ici 2016 pour pouvoir diviser par deux le déficit en logements à cet horizon, la production enregistrée en 2013 reste insuffisante avec un écart négatif de près de 3 500 habitats. Pire, la répartition de cette production est loin de se conformer à l'objectif fixé par le département de tutelle pour chaque segment.

Par exemple, 29 688 habitats à 250 000 DH ont été achevés l'année passée. Cela fait certes une hausse de 8% par rapport à 2012. Reste que la tutelle espère plutôt la livraison de 100 000 habitats sociaux par an, soit plus de trois fois ce qui a été effectivement réalisé. Certes, l'Habitat a encore entre les mains un total de conventions signées correspondant à plus de 900 000 logements, qui n'ont pas encore été mis en jeu par les promoteurs. Mais quand on voit la pente descendante sur laquelle sont engagées actuellement les mises en chantier de logement sociaux, il y a de quoi être inquiet. Les unités à 140 000 DH, avec une production de 4 354 logements en 2013, en baisse de 7% sur une année, paraissent elles aussi loin de l'objectif. En effet, la tutelle ambitionne de reloger quelque 170 000 familles au moyen de ces logements entre 2012 et 2016, ce qui suppose en théorie la production de plusieurs dizaines de milliers d'habitats de ce genre par an ■

REDA HARMAK

CE SONT LES OPÉRATIONS DE MOYEN ET HAUT STANDING AINSI QUE LES VILLAS QUI APPORTENT UNE CONTRIBUTION POSITIVE AU TOTAL MIS EN CHANTIER. CES SEGMENTS TOTALISENT EN EFFET 36 791 UNITÉS INITIÉES EN 2013 CONTRE 33 963 EN 2012, SOIT UNE PROGRESSION DE 8%

logement subventionné pour la classe moyenne. En effet, même si ce produit en est encore à ses débuts, un total de 6 193 logements est déjà engagé répartis entre 2 513 logements pour le secteur privé et 4 256 unités pour Al Omrane.

Tout cela étant, il faut préciser que la production de 2013, autrement dit les produits achevés sur l'année, reste bien orientée. Quelque 166 556 unités (lotissements inclus) ont été terminées sur