

Le foncier commercial en forte croissance

Immobilier

» Au moment où le résidentiel connaît une légère baisse à l'échelle nationale, mais aussi et surtout à Casablanca, l'immobilier commercial continue d'être sous tension. Certaines villes comme Tanger, Agadir et El Jadida profitent néanmoins d'une véritable croissance.

L'axe El Jadida-Kénitra qui comprend évidemment les deux plus grandes villes du Royaume, continue à faire de la résistance, bien que Casablanca et Kénitra soient touchés par une légère baisse. C'est ce qui ressort de la dernière publication par la Banque Centrale de l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI). Mais la lecture révèle une excellente tenue des prix des locaux à usage commercial, là où le résidentiel ne fait que s'effondrer.

Ce n'est guère une surprise que de voir Marrakech perdre pied, puisque depuis plusieurs mois la tendance est à la baisse. Mais pour ce premier trimestre 2014, l'heure est plutôt à l'accélération de la chute. En effet, les prix de l'immobilier ont reculé de 4,6% dans la ville ocre, marquant la plus forte baisse locale pour la période. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'indice des prix est resté pendant près d'une année dans une phase de croissance. En effet, entre le troisième trimestre 2012 et le quatrième 2014, l'évolution de l'indice des prix est restée positive.

Avec une hausse moyenne en glissement annuel de plus de 2%, la crise était donc bel et bien finie pour la ville ocre. Donc,



LE CHIFFRE

17,1 %

Les transactions ont enregistré des baisses significatives à Tanger (-17,1%), Oujda (-20,1%) et Agadir (-7,7%), en relation avec la contraction des ventes de l'ensemble des catégories de biens.

visiblement ce premier trimestre 2014, marque un retournement de tendance. Et la bonne nouvelle pour le secteur de l'immobilier, c'est que la baisse des prix provient principalement, d'après la Banque Centrale, du repli observé dans les prix des terrains urbains. Car, faut-il le rappeler,

une baisse des prix des terrains finit par se répercuter sur les prix des autres biens immobiliers, même si c'est avec un certain retard. De là pourrait surgir la relance dont le secteur a véritablement besoin au niveau de Marrakech.

Marrakech n'est pas la seule ville ayant connu une baisse. Kénitra avec -2,1%, Meknès (-3,7%) et Oujda (-2,8%) ont respectivement vu les prix de l'immobilier se replier. A Casablanca également, il y a quelques signes de baisse puisque l'IPAI y recule de 1,1% pour le premier trimestre 2014. Et d'après la Banque Centrale, «au niveau de Casablanca et Meknès, la baisse des prix trouve son origine principalement dans le repli qu'ont connu les prix de ventes des appartements et des terrains urbains». «Quant aux prix à Kénitra et Oujda,

expliquent toujours les auteurs de la publication, leur évolution s'explique principalement par la régression de ceux des appartements et des maisons».

Mais toutes les zones ne sont pas concernées par la baisse. La reprise est soit confirmée soit tout juste amorcée pour plusieurs localités. C'est le cas notamment d'El Jadida qui profite d'un bond de 5,6% de l'indice des prix de l'immobilier, mais également d'Agadir avec 4,4% et de Tanger qui gagne 1,9%. Toujours selon Bank Al Maghrib, à El Jadida et Agadir, l'augmentation des prix de l'immobilier s'explique par une tension sur l'ensemble des biens immobiliers qui ont progressé de manière comparable. En revanche, dans la capitale du Détroit, ce sont les terrains et les locaux commerciaux qui tirent les prix vers le haut. Cela est bien caractéristique de la ville de Tanger où il y a souvent eu une offre d'appartements supérieure à la demande. Cependant, la demande en locaux commerciaux issue du nouveau boom économique de la région était prévisible.

Quoiqu'il en soit, là où les prix augmentent, le nombre de transactions recule sensiblement. Ainsi, «elles ont enregistré des baisses significatives à Tanger (-17,1%), Oujda (-20,1%) et Agadir (-7,7%), en relation avec la contraction des ventes de l'ensemble des catégories de biens».

Néanmoins, pour Kénitra, la baisse des prix rime avec le recul des ventes de 2,6% en nombre, «sous l'effet du fléchissement des transactions concernant les terrains urbains, après la hausse très importante enregistrée un trimestre auparavant».

En revanche, les ventes ont augmenté de 2% à Casablanca, en relation avec la hausse de celles des locaux commerciaux et des biens fonciers.

IPAI	Variation (%)	
	T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
Global	0,0 ↔	0,1 ↗
Résidentiel	-0,4 ↘	-0,1 ↘
Appartement	0,5 ↗	-0,2 ↘
Maison	-3,3 ↘	-0,1 ↘
Villa	-3,5 ↘	-1,6 ↘
Foncier	0,4 ↗	0,8 ↗
Commercial	3,8 ↗	4,4 ↗
Local commercial	3,1 ↗	4,3 ↗
Bureau	8,6 ↗	7,9 ↗

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
Global	-2,6 ↘	10,1 ↗
Résidentiel	-3,3 ↘	10,0 ↗
Appartement	-2,4 ↘	12,5 ↗
Maison	-11,5 ↘	-17,9 ↘
Villa	-12,7 ↘	16,9 ↗
Foncier	-6,3 ↘	8,1 ↗
Commercial	16,9 ↗	16,0 ↗
Local commercial	15,7 ↗	14,3 ↗
Bureau	24,9 ↗	28,3 ↗

Le commercial a le vent en poupe

En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont crû de 3,8%, avec des hausses de 3,1% pour les locaux commerciaux et de 8,6% pour les bureaux. Et c'est une tendance que l'on observe non seulement à l'échelle nationale, mais qui est également vérifiée zone par zone.

Parallèlement, les transactions ont augmenté de 16,9%, reflétant un accroissement de 15,7% des ventes des locaux commerciaux et de 24,9% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix se sont également appréciés de 4,4%, suite à

l'augmentation de ceux des locaux commerciaux et des bureaux respectivement de 4,3% et 7,9%. S'agissant des ventes, leur nombre s'est amélioré de 16%, en liaison avec des augmentations de 14,3% du nombre de transactions concernant les locaux commerciaux et de 28,3% de celui des bureaux.

En revanche, l'indice des actifs résidentiels a baissé de 0,4%, traduisant une diminution des prix de 3,3% pour les maisons et de 3,5% pour les villas. En revanche, les prix des appartements se sont accrus de 0,5%. Quant au nombre de ventes, il a accusé un repli de 3,3% reflétant le recul de celles concernant les appartements de 2,4%, les maisons de 11,5% et les villas de 12,7%.

En glissement annuel, les prix se sont légèrement dépréciés de 0,1%, traduisant la baisse de ceux des appartements, des maisons et des villas. Le nombre de transactions a, quant à lui, augmenté de 10%, suite principalement à l'augmentation de 12,5% des ventes des appartements. Concernant le foncier, en glissement trimestriel, les prix ont augmenté de 0,4%, tandis que le nombre des transactions s'est replié de 6,3%.

Et en glissement annuel, les prix et le nombre des ventes se sont accrus respectivement de 0,8% et de 8,1%.

En somme, ceux qui attendaient une reprise des prix de l'immobilier résidentiel doivent se montrer patients. Alors que la tension sur le commercial devrait continuer à s'accroître. C'est en effet le paradoxe du secteur au Maroc. Faute d'une offre suffisante dans l'immobilier commercial et industriel, mais également dans les bureaux, et face à une demande de plus en plus croissante, il sera difficile d'endiguer la hausse des prix. ■

MAR BASSINE NDIAYE