

La production de logements baisse de 11,5% au premier semestre

- Seulement 104 200 unités ont été achevées, les mises en chantier stagnent à 150 200 réalisations.
- Le moyen standing se porte bien avec une progression de la production de 7% et une croissance des mises en chantier de 37% ■ Les lancements et les achèvements de villas s'effondrent avec des chutes respectivement de 61 et 79%.

La production de logements flanche. Sur le premier semestre, 104 200 unités ont été achevées, selon les chiffres officiels du ministère de l'habitat, dont *La Vie éco* a pu avoir la primeur. Cela marque une baisse de 11,5% par rapport à la même période de 2013. Les promoteurs immobiliers ne se bousculent vraisemblablement pas pour boucler leurs programmes dans un marché qui reste peu réceptif. Il faut dire que des signaux annonciateurs de cette baisse sont apparus, notamment le recul continu des mises en chantier sur les derniers mois. Une baisse des lancements d'unités affecte en effet la production à quelques mois d'intervalle, considérant un cycle de production moyen de trois ans dans le secteur. Mais une stabilisation est visible à présent du côté des mises en chantier : plus de 150 200 unités ont été lancées sur la première moitié de 2014, soit à peu près le même volume enregistré au premier semestre 2013. Une tendance qui, si elle dure, laisse présager un retour à l'équilibre de la production.

Les volumes de production et de mises en chantier se répartissent entre les logements à proprement parler, les opérations de lotissement ainsi que les unités de restructuration. Ces dernières portent essentiellement sur des équipements dans des quartiers d'habitat non réglementaire. Elles totalisent 15 300 unités achevées (en baisse de 27% sur une année glissante) et 36 800 unités mises en chantier (en hausse de 97%) à fin juin. S'agissant des lotissements, ils affichent une situation sinistrée sur toute la ligne avec un recul de 38% de la production, à 14 716 lots et une dégringolade de 58% des mises en chantier, à



16 700 unités. Cela laisse un volume de 67 850 logements produits, en légère baisse de 1,11% sur une année glissante. Tandis que les mises en chantier de logements approchent les 97 690 unités, en progression de 5,5%.

Reprise dans le social

Si l'on détaille par segment de logement, il ressort que les unités sociales semblent reprendre du poil de la bête après un passage à vide sur les derniers mois. Près de 26 800 logements à 250 000 DH ont en effet été livrés au premier semestre 2014, soit une hausse de 33,4% par rapport à la même période de l'année passée, et près de 31 000 nouvelles unités ont été initiées dans l'intervalle, en croissance de 13%. Cette bonne tenue contraste au passage avec la situation des lots sociaux qui semblent avoir nettement moins la cote, enregistrant une baisse de production de 23%, à 6 991 unités et une décline des mises en chantier de 65%, à 11 700 lots. La question se pose toutefois quant à la capacité du logement social à se maintenir à l'ave-

PRÈS DE 26 800 LOGEMENTS À 250 000 DH ONT ÉTÉ LIVRÉS AU PREMIER SEMESTRE 2014, SOIT UNE HAUSSE DE 33,4% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE PASSÉE, ET PRÈS DE 31 000 NOUVELLES UNITÉS ONT ÉTÉ INITIÉES DANS L'INTERVALLE, EN CROISSANCE DE 13%

nir en locomotive du secteur immobilier. Les signatures de conventions sur le premier semestre 2014 n'ont en effet porté que sur 40 400 unités alors qu'elles ont pointé à plus de 600 000 unités sur toute l'année 2010 et se sont maintenues au-dessus de la barre de 200 000 logements conventionnés annuellement en 2012 et 2013. Si le ralentissement ne touche encore que les intentions d'investissement, il devrait tôt ou tard nécessairement se transmettre au volume de projets effectivement initiés.

L'essoufflement du social devrait probablement faire progressivement passer la main au segment du moyen standing. Cela est à vrai dire déjà perceptible puisque les opérations de ce genre ont induit une production de 7 362 logements au premier semestre, en croissance de près de 7%. Surtout, les mises en chantier sur le segment intermédiaire progressent de manière notable : +37%, à 12 300 habitats. Ce volume est certes soutenu par le dispositif étatique du logement à la classe moyenne qui a permis l'engagement de plus de 13 100 habitats entre 2013 et 2014, mais il dénote aussi du fait que les promoteurs se décident de plus en plus à investir le segment du moyen standing, recelant un important gisement de demandes.

L'auto-construction rattrapée par la crise

L'auto-construction de maisons "beldi" est en revanche moins bien lotie. Ce dernier segment qui a évolué à contre-courant du marasme de l'immobilier sur les dernières années semble à présent rattrapé par la morosité.

Les achèvements de maisons "beldi" ont en effet baissé de 10% au premier semestre 2014, à 27 100 unités, tandis que les mises en chantier, totalisant 43 800 maisons sur la période, reculent de près de 5%. Cela fait au passage baisser la part de l'auto-construction à moins de 40% dans la production globale de logements au lieu de son niveau historique de plus de 50%. Cette méforme peut se justifier par le récent renchérissement des prix des matériaux de construction (www.lavieeco.com). Celui-ci pénalise en effet en première ligne les initiateurs d'auto-constructions qui acquièrent leurs intrants au fur et à mesure de l'avancement de leur chantier.

Un autre segment qui ne s'affiche pas au mieux de sa forme est le logement à faible VIT (140 000 DH). Sa production de 1 528 unités sur la première moitié de 2014 accuse en effet une baisse de 46% conjuguée à une chute des mises en chantier de 8%, à 1 335 unités. Ce qui assombrit davantage le tableau est que les conventions conclues au premier semestre au niveau du segment portent sur des volumes bien maigres en comparaison avec les débuts du dispositif. Seuls 318 logements à 140 000 DH ont fait l'objet de conventions contre 4 600 l'année passée et plus de 11 600 en 2010.

Les villas complètent le groupe des segments malmenés au premier semestre 2014. Celles-ci ont vu autant leur production que leurs mises en chantier s'effondrer sur la période. Tout juste 276 villas ont été achevées sur la première moitié de l'année, soit 79% de moins que l'année dernière, et ce sont à peine 255 unités qui ont été initiées, en chute de 61% ■

REDA HARMAK