

Le secteur de l'immobilier en chute libre

Quand le bâtiment ne va plus

DÉGRINGOLADE. Dans un pays qui accuse un déficit en logements, une crise financière et de liquidation de stocks ravage les gros opérateurs immobiliers. Un signe de détresse pour un secteur considéré comme une locomotive de l'économie.

PAR MAROUANE KABBAJ

Alliance croule sous le poids de l'endettement, Addoha engage une restructuration financière, la CGI vit ses mauvais jours... La crise financière et de liquidité dans laquelle sont plongés les gros opérateurs immobiliers se confirme de jour en jour. Un signe de détresse pour un secteur de l'immobilier qui cumule stocks invendus, projets immobiliers en veilleuse, ventes en baisse, insolvabilité de certains acquéreurs, essoufflement des deux garanties de l'Etat au logement social, regrette Youssef Benmansour, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). «Le phénomène des stocks invendus est apparu il y a 1 an. Il est dû à une faiblesse de la demande, à l'octroi de moins de crédits bancaires, à l'insolvabilité des acquéreurs, à une clientèle MRE et étrangère en proie à la crise économique dans le pays de résidence, et qui investit de moins en moins. Tous ces facteurs réunis font que les stocks deviennent importants et impactent par conséquent les trésoreries des

grandes entreprises et par ricochet celles des PME», explique-t-il. Les grandes entreprises, comme les PME, commencent à dégraisser pour minimiser les charges. C'est une vérité que même le président de la FNPI ne cache pas. Les PME sont beaucoup plus touchées par ce phénomène de licenciement puisqu'elles ont moins de travail et embauchent traditionnellement le plus de main d'œuvre. «Le secteur des matériaux de construction, qui dépend du secteur de la construction, subit lui aussi cet effet négatif. L'immobilier, en particulier, et le BTP, en général, ne sont pas en bonne santé depuis quelque temps déjà», lance sur un ton aigri Youssef Benmansour.

Essoufflement des garanties

Qu'est-ce qui empêche l'immobilier de se redresser sachant, à titre d'exemple, que dans le segment du logement social des dizaines de convention ont été signées entre la tutelle et les professionnels. Pour M. Benmansour, le financement mis en place par l'Etat -Fogarim et Fogalog- ne sont pas disponibles. En chiffres, l'essoufflement des deux

«L'immobilier, en particulier, et le BTP, en général, ne sont pas en bonne santé depuis quelque temps déjà.»

Youssef Benmansour,
président
de la FNPI.



CREDIT PHOTO: DR

garanties face au ralentissement de tout le secteur n'est plus à démontrer. Fogarim a profité à 1.051 bénéficiaires au cours du mois de février 2015, pour un montant de prêts de 172,06 millions de dirhams. Des chiffres en net recul par rapport aux réalisations à fin février 2014.

Perte pour les cimentiers

Passons à l'indicateur principal du marché de l'immobilier: le ciment. Là aussi, pour la troisième année consécutive, le marché marocain du ciment a connu des baisses successives de 1,6% en 2012, 6,3 en 2013 et 5,4% en 2014. Avec 14,1 millions de tonnes, le niveau de consommation du ciment au Maroc en 2014 est retourné à celui de 2008. Le dynamisme qui a caractérisé la dernière décennie est bien révolu alors que d'importants programmes d'augmentation de capacités de production et de modernisation des équipements ont été engagés.



«Il y a une relation de cause à effet quand on sait que 80% de la consommation de ciment va à la construction de logements, dont 45% sont réalisés en auto-construction. Cela est également en rapport avec les projets mis en chantier, notamment dans le segment du logement social, pour lequel des dizaines de conventions ont été signées sans grandes réalisations sur le terrain. De son côté, le projet de logement moyen standing pour la classe moyenne n'a pas connu d'évolution notable alors qu'il a été discuté, réfléchi, et négocié tout au long de l'année 2014», confie un professionnel du secteur.

Pour s'en convaincre davantage, durant l'année 2014, la production de logements a chuté de 3,3% avec une diminution de 1,1% en nombre d'unités sociales et économiques et une baisse de 8% des mises en chantier, comparativement à 2013.

Ce n'est pas tout. La demande se tasse, alors que beaucoup plus de concurrents investissent dans ce segment du logement social. Ce qui fait que l'offre est devenue plus importante que la demande. Dans le moyen standing, les négociations avec les professionnels autour du programme de relance de ce segment, initié par le ministère de l'Habitat, n'ont pas abouti. Les promoteurs immobiliers n'ont pas renoncé à une série de revendications sous prétexte qu'ils ne s'en sortiraient pas s'ils vendent un logement moyen standing, dans des grandes villes comme Casablanca et Rabat, où le foncier se fait rare et devient cher, à 6.000 Dh/HT/m². En plus, ils demandent que là où l'urbanisme n'autorise que des R+4, on leur accorde le droit, à titre exceptionnel, à des R+6 ou R+7, pour réaliser des profits. La flambée des prix du foncier est une réalité. La spéculation en est

la principale cause. L'Etat ne joue pas son rôle de régulateur. Un laisser-aller qui, ajouté aux retards sur la production des documents d'urbanisme et à l'absence d'outils d'informations et d'observatoires qui donnent des données fiables sur les besoins en logements par ville, exacerbe la situation déficitaire du secteur.

La demande se tasse

C'est donc la fin d'une période de période d'euphorie qu'a connue l'industrie de l'immobilier, avoue Youssef Benmansour. Les prix qui dégringolent à Casablanca et Tanger sont la meilleure illustration du retournement du marché immobilier. Mais cela ne veut pas dire pour autant que le marché devient plus accessible pour les acquéreurs. Car là où le bât blesse, c'est que les crédits immobiliers ont connu une baisse importante en 2014.

Nul besoin de rappeler que quand l'immobilier va, tout va. Et quand le secteur éternue, l'économie s'enrhume. La montée des risques a poussé le secteur bancaire à adopter une politique prudentielle rigoureuse.

Même Bank Al Maghrib s'en mêle. La banque centrale suit de près l'évolution du secteur, mais n'arrive pas à trouver la bonne formule pour stopper la crise. Une commission interministérielle, composée de représentants des départements de l'Habitat, de l'Intérieur, de l'Economie et des Finances et de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire national, se réunit régulièrement avec les professionnels. Rien de concret pour l'instant à même de changer le statu quo. Dans un pays qui connaît un déficit en logements, la situation du secteur risque d'entraîner toute l'économie dans une spirale de crise sans précédent ■