

Grand angle

L'offre de Benabdallah aux promoteurs immobiliers

● Le secteur de l'immobilier pèse lourd dans l'économie nationale: il représente à lui seul 6,6% du PIB et emploie 1 million de personnes. Nabil Benabdallah, ministre de l'Habitat et de la politique de la ville, décline pour les Éco ses mesures en vue de la relance du secteur.

C'est une semaine décisive pour le secteur immobilier. La Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI) devrait soumettre, dans les prochains jours, sa copie au comité chargé d'étudier les propositions de dynamisation du secteur. Cette structure est constituée des secrétaires généraux de l'Intérieur, de l'Économie et des finances, de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, et de l'Habitat et de la politique de la ville. Ce comité s'est constitué suite à la réunion du 20 février dernier qui a rassemblé ces départements et la FNPI.

Hauteur et densité

Benabdallah suit de très près ces négociations. Le ministre veut prendre les devants et plaide pour une présence de l'État «sans interventionnisme», précise-t-il. Selon le ministre de l'Habitat, l'offre gouvernementale exclue toute mesure d'incitation fiscale. Benabdallah a présenté sa stratégie pour la dynamisation du locatif ainsi que l'état d'avancement des projets conventionnés. L'offre de Benabdallah compte surtout sur deux autres mesures phares. Premièrement, il s'agit de faciliter l'octroi des documents d'urbanisme; deuxièmement, d'offrir de nouveaux avantages sur le logement pour la classe moyenne. Pour améliorer la rentabilité de ces projets, le gouvernement propose d'augmenter la densité et la hauteur de ces logements. «Une circulaire est en préparation pour introduire une mesure nouvelle dans l'acte dérogatoire. Elle permettra d'améliorer le rendement et la rentabilité de ces projets en permettant une plus forte densité et la construction en hauteur», affirme Benabdallah.

Déséquilibre entre offre et demande

Face à la crise du secteur de l'im-



mobilier, le ministre se veut rassurant. «La situation est maîtrisée», martèle-t-il, durant une heure d'entretien. À ceux qui évoquent une crise du secteur, Benabdallah brandit une pléthore de chiffres. «Les achevements ont atteint, pour la seule année 2014, plus de 235.432 unités, et les mises en chantier dépassent les 296.000 unités. Ainsi, le déficit a été réduit de plus de 30% pendant la période 2012-2014, passant de 840.000 en 2011 à 583.000 en 2014», nous explique-t-il. Pour le ministre de l'Habitat, la difficulté du secteur réside dans l'inadéquation entre l'offre et la demande. «L'enjeu futur réside dans le développement du marché de l'offre en correspon-

dance avec les spécificités de la demande. La résolution de cette équation requiert la mise en place d'outils adaptés permettant l'amélioration des mécanismes de l'accession au logement», suggère-t-il.

Leçon d'Alliances

Pour Benabdallah, le secteur de l'immobilier a saisi le sens de la crise financière d'Alliances. «D'autres sociétés ont déjà réduit leur train de vie. Voyant l'évolution du secteur, elles ont compris qu'il fallait réduire l'endettement et revenir à des capacités d'actions plus rationnelles, et c'est tant mieux», commente-t-il. Le ministre issu du PPS affiche sa fibre socialiste. Il regrette que, malgré les

mesures de soutien de l'État, la politique de logement n'ait pas permis à «ceux qui sont en bas de l'échelle sociale d'accéder aux logements». Et de préciser sa pensée: «L'acquisition de logements pour cette catégorie passe par l'amélioration de leurs conditions de vie. Avec un emploi et une intégration au circuit économique, ils pourront acquérir ce logement». Cette population devrait bénéficier du produit à 140.000 DH, destiné aux acquéreurs ayant un revenu inférieur à deux Smig, sauf que ce programme n'a pas eu les faveurs des promoteurs. Le nombre de logements achevés

Le gouvernement veut augmenter la hauteur des logements destinés à la classe moyenne.

pour ce produit est d'à peine 30.000. Les sociétés de promotion immobilière ont préféré jeter leur dévolu sur le produit à 250.000 DH. Benabdallah sait aussi être réaliste. Dans le gouvernement Benkirane II, le patron du PPS perd les départements de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire en faveur de Mohand Laenser. «Cette situation est une réalité et il faut faire avec», se résigne-t-il. Et de rappeler: «Je le répète: l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat sont un ensemble qu'on ne peut pas diviser». Pour surmonter cette séparation, «nous faisons en sorte que distinction politique et administrative ne puisse pas freiner notre travail ensemble». D'ailleurs, «notre coordination est à la fois accrue et multiple. Elle s'opère sur deux niveaux qui sont bien sûr foncièrement complémentaires». ●

PAR SALAHEDDINE LEMAIZI
s.lemaizi@leseco.ma

Cour des comptes: Benabdallah persiste et signe

«Ce rapport n'est pas le Coran», lance Benabdallah à propos des documents de la Cour des comptes. Les remarques apportées par la Cour dans son dernier rapport sur le fonctionnement du Fonds de solidarité habitat et intégration urbaine ne laisse pas Benabdallah indifférent. Tout en précisant que les critiques de la Cour couvrent la période de l'ancien ministre de l'Habitat, Benabdallah assume «son choix politique dans la diversification des interventions du fonds». Ce compte d'affectation spéciale créé en 2002 est passé d'une caisse de subvention destinée au programme Villes sans bidonvilles à un outil de financement pour résoudre les problèmes de l'habitat menaçant ruine et de mettre à niveau les quartiers non réglementaires. «Nous avons élargi les missions du ministère pour qu'elles deviennent aussi le l'outil du département de la Politique de la ville. Ce fonds nous accompagne dans ce changement. C'est une perspective globale pour aller plus loin que la simple construction de béton».

«Pas de risque systémique dans l'immobilier»

● Nabil Benabdallah est aujourd'hui au chevet d'un secteur immobilier en pleine ébullition. Il livre son plan de bataille pour mener le navire Alliances à bon port et éviter à l'économie toute crise systémique, sans dépenser un dirham.

INTERVIEW

Nabil Benabdallah,
Ministre de l'Habitat
et de la politique de la ville

Les ÉCO : Plusieurs indicateurs montrent que le secteur de l'immobilier est en crise. Faut-il s'inquiéter ?

Nabil Benabdallah : Il faut analyser les choses avec beaucoup de pondération. Sur les dix dernières années, le secteur a connu une effervescence particulière. Cela a été possible grâce, d'abord, à une situation objective: la demande importante en logement. Ensuite, deux facteurs fondamentaux ont soutenu cette dynamique. Il y a, en premier lieu, les mesures de soutien pour le logement social. À partir de 2004, il y a eu une volonté gouvernementale d'aider le secteur immobilier. Le deuxième facteur tient à l'intervention du roi, en l'occurrence par l'intermédiaire des mesures fiscales adoptées en faveur du secteur en 2010. 1,2 millions de logements ont été promis depuis 2010 seulement. Pour des raisons diverses, comme le financement ou des problèmes de terrains non assainis, nous sommes à 520.000 logements livrés. Ce volume, connaissant une progression à deux chiffres, change le visage des villes et de tout un pays. Dans un marché quasi vierge, le Maroc a construit un demi-million de logements en moins de six ans. Il est donc compréhensible que la demande se tasse quelque peu.

Pour vous, le secteur ne traverse pas de crise ...

Non. Il y a juste un léger tassement. Les résultats financiers des acteurs immobiliers le confirment. Certaines de ces entreprises connaissent un léger recul mais d'autres ont annoncé des progressions importantes. En plus, tout dépend



des villes. Des régions connaissent un tassement car l'offre a été extrêmement abondante, comme pour Kénitra. Dans d'autres villes, il y a encore du grain à moudre. Le rééquilibrage du marché est en cours.

Pourtant, de grandes entreprises du secteur rencontrent difficultés financières....

Il s'agit d'une seule entreprise. Dans son cas, l'État et les différents acteurs ont pris la situation en main. Les choses sont en train de s'arranger progressivement pour éviter que cette société ne se retrouve dans un état de déconfiture totale. Fort heureusement, il est possible d'éviter un tel scénario. L'actif de la société lui permettra d'arriver à bout de ces problèmes financiers et de se débarrasser de certaines tares. Ceci est possible à la condition d'être encadré et accompagné par les différents acteurs et ministères concernés.

Comment l'État accompagne-t-il le groupe Alliances pour sortir de cette situation ?

Que les choses soient claires: il n'y aura pas d'argent public ou d'apport financier pour tirer cette société de la situation où elle se trouve en ce moment.

Comment accompagnez-vous actuellement cette entreprise ?

L'accompagnement doit permet-

tre à la société d'honorer ses engagements et de payer ses fournisseurs. Une évaluation des actifs de la société est en cours pour faciliter le règlement de ces engagements. Alliances a la possibilité de redémarrer, notamment dans le segment social. Deux secteurs plombent son bilan: la branche tourisme avec le projet Lixus et l'a branche construction qui connaît des difficultés majeures. Cependant, concernant le volet immobilier, la société se porte correctement, et ses perspectives sont bonnes.

Cette société ne fait-elle pas courir à l'ensemble de l'économie un risque systémique ?

Aujourd'hui, non, il n'y pas de risque systémique, d'autant plus que l'État et les banques sont présents. Nous faisons tout pour éviter qu'une telle situation se produise car nous savons ce que cela a coûté à d'autres pays. Nous veillerons à avoir une situation saine avec une croissance durant les années à venir. D'ailleurs, les premiers chiffres de 2015 témoignent d'une légère reprise.

L'État n'a-t-il pas failli à sa mission de régulation du marché immobilier et d'optimisation de la dépense fiscale destinée au secteur ?

Le secteur immobilier remplit deux rôles. Le premier concerne l'activité économique, en contribuant à la

croissance et à la création d'emploi. Le deuxième aspect est social. Ce secteur a apporté une réponse à la demande en logement qui nous a évité le développement de bidonvilles supplémentaire et de l'habitat insalubre. Une telle situation obligerait l'État à intervenir massivement dans des actions de mise à niveau urbaine. Tout cela coûte des milliards de dirhams. Nous avons pris conscience de la nécessité de réguler l'offre. Réguler non pas dans le sens d'un interventionnisme, mais il faut que l'État dispose d'indicateurs sur la demande, sa localisation et ses produits en détail. Pour cette raison, nous avons lancé une étude sur la demande en logement au Maroc. Cette étude est en cours. Elle vise à répondre à la question suivante: «Que veulent les Marocains comme logement ?»

Quelles sont les mesures de soutien prévues pour le secteur, suite à la réunion avec la FNPI en février dernier ?

Nous avons perçu une inquiétude chez les opérateurs. Pour éviter tout dérapage, nous avons voulu rassurer le secteur et montrer que l'État est présent. Bien sûr, la FNPI souhaite des mesures de nature fiscale. La position du gouvernement est qu'il n'est pas soutenable d'aller dans ce sens. En revanche, nous nous sommes engagés à ce que la délivrance des autorisations en matière d'urbanisme dépasse un certain nombre de carcans. Nous allons proposer d'éliminer l'intervention de la protection civile, ce qui pourrait constituer une avancée majeure. La deuxième proposition consistera à soutenir l'offre adressée à la classe moyenne.

Fini, la générosité fiscale du gouvernement avec les promoteurs ?

Dans l'état actuel des choses, le gouvernement ne peut offrir davantage, et les patrons comprennent notre position. À cela s'ajoute le fait que les mesures fiscales destinées au secteur ont créé des distorsions. Malheureusement, certains opérateurs abandonnent des secteurs industriels pour se diriger vers l'immobilier, attirés par les incitations fiscales.