

Immobilier: La filière en baisse de régime

• **Le gel de la production des gros promoteurs impacte la sous-traitance**

• **L'arrêt des chantiers peut entraîner un déficit des volumes dès 2016**

C'EST un secret de Polichinelle: les ventes se font au compte-gouttes dans l'immobilier. L'accalmie est quasi générale au niveau des transactions, tous segments confondus, reconnaît Youssef Iben Mansour, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Pour autant, les prix ne baissent pas à Casablanca et Rabat. Cette exception sur les prix s'explique principalement par la forte demande sur les deux grandes agglomérations. En revanche, il y a eu de fortes corrections des prix sur le reste du pays, essentiellement à Marrakech, Fès, Tanger, Oujda, Kénitra, Meknès... Curieusement, il n'y a eu aucun indicateur chiffré ni statistiques officielles sur le secteur depuis début 2015. Ce qui annonce une tendance baissière.

Tout un écosystème en sursis!

LA situation préoccupante des majors de l'immobilier risque d'avoir des effets pervers sur l'ensemble de la filière. En plus des arrêts de chantiers, des baisses des volumes, des suppressions d'emplois... l'amont et l'aval de la filière (à savoir les architectes, les ingénieurs, les entreprises tous corps d'état... essentiellement des PME et TPE) risquent de mettre la clé sous le paillason faute de commandes. Pour le moment, cet écosystème en sursis dépend des marchés publics, en attendant la mise en place de mesures d'urgence pour relancer la machine. □

Une situation qui s'est compliquée depuis l'annonce par les majors du gel des programmes de construction (Addoha) ou encore les difficultés financières du groupe Alliances. Les retombées des méformes de gros producteurs vont certainement avoir des impacts sur l'ensemble de la filière. «Il y a forcément un impact. Mais ce qui me préoccupe personnellement, c'est l'impact au niveau de la production de logement», s'inquiète le président de la FNPI. Pour la corporation des promoteurs, si les grandes entreprises baissent la cadence, cela impliquerait forcément une réduction du volume de logements dans les prochaines années. Autres conséquences, des arrêts de chantiers et des entreprises (gravitant autour des grosses productions)

qui se retrouveront en cessation d'activité (voir encadré). Un scénario qui annonce des suppressions d'emplois dans un secteur fortement demandeur/employeur de main-d'œuvre. «Tout l'amont de la filière risque d'en pâtir», prévient Iben Mansour. A la FNPI, l'on s'attend à des retombées à partir de 2016 avec toutes les conséquences sur l'ensemble de la filière. Car 2015 sera consacrée à la liquidation des stocks existants. «Il y aura peut-être

même niveau de ventes que l'année dernière, mais la production et les mises en chantier vont connaître une disette. Au bas mot, il y aura un déficit de 15.000 à 20.000 logements en moins d'ici un ou deux ans», pronostiquent des promoteurs.

Dans ce contexte marqué par la morosité, le salut de la filière est intimement lié au véritable démarrage du dispositif de logements pour classe moyenne. Reste que le modèle actuel, tel que pensé par les pou-

voirs publics, ne séduit pas les producteurs. «Tant que nous n'avons pas résolu l'équation du foncier, le modèle de logement pour classe moyenne sera voué à l'échec. Prétendre pouvoir vendre à 6.000 DH HT à Casablanca est tout sauf viable économiquement», insiste Youssef Iben Mansour. □

Amine ATER

Pour réagir à cet article:
courrier@economiste.com