

# Immobilier: La crise ébranle tout l'écosystème

- **Ciment, béton, carrelage, sanitaire, ascenseurs... la baisse d'activité généralisée**
- **Les délais de paiement s'allongent encore plus**
- **Les entreprises incapables de renverser la tendance**

LA crise que traverse l'immobilier commence à irradier vers tout l'écosystème. Quincaillerie, sanitaire, système de sécurité, mobilier, ascenseurs... Les secteurs amont subissent de plein fouet la Bérézina de l'immobilier. «Depuis le début de l'année, alors que certains pans de l'export comme l'automobile, l'électronique et l'aéronautique se maintiennent, les importations d'intrants ont subi une forte baisse», relève Rachid Tahri, président de l'Association des freight forwarders. La baisse d'activité est généralisée à toute la profession et dure depuis début



Les opérateurs du BTP attendent le déblocage des crédits nécessaires au lancement des différents projets structurants programmés: ports, autoroutes, barrages, etc. pour renflouer leurs carnets de commandes (Ph. Jarfi)

mal, tout un pan de l'économie en pâtit. «La situation est catastrophique. Notre usine accuse une baisse d'environ 50% du chiffre d'affaires depuis l'année dernière. Janvier dernier, nous avons consta-

nier impute la conjoncture dans le secteur au resserrement des conditions de crédit. «Les banques sont devenues plus regardantes en matière de financement du secteur à cause de la crise de l'immobilier et de la situation de Maghreb Steel. Or, cet opérateur fabrique des produits plats destinés à l'industrie et non au BTP», ajoute-t-il. Rappelons que les sidérurgistes ont réclamé des mesures de sauvegarde pour une durée de quatre années. Les banques attendraient d'avoir de la visibilité par rapport à cette décision avant de rouvrir les vannes du crédit.

Outre le ciment, le secteur du béton n'est pas mieux loti. «En ce moment, il y a une grosse mévente dans le secteur du béton que nous attribuons à deux facteurs. Le premier concerne le rétrécissement du marché de l'immobilier à cause de la diminution de la production de logements. Le deuxième porte sur l'allongement des délais», affirme Azzeddine Abaakil, président de l'Association de l'industrie du béton (AMIB). L'allongement des délais de paiement est dû au retard de paiement du secteur public et semi-public pour réduire le déficit budgétaire et les délais imposés par les grandes sociétés immobilières aux entreprises en raison de la mévente des logements.

Plusieurs secteurs croulent sous l'effet des impayés. L'Association de l'industrie du béton, par exemple, estime «qu'environ 10% des créances sont maintenant irrécouvrables».

Le phénomène des impayés est devenu un cercle vicieux. Les clients n'arrivent pas à honorer leurs dettes car ils n'arrivent pas à se faire rembourser eux-mêmes. «Auparavant, nous installions les ascenseurs tout en sachant que les appartements étaient souvent vendus bien avant leur achèvement. Les professionnels

n'avaient donc pas de soucis d'impayés à se faire. Mais depuis quelques mois, ils sont plus prudents», reconnaît Najib Ammor, gérant de Delta Ascenseurs. En ce moment, les promoteurs immobiliers peinent à liquider leur stock. Ce qui retarde les nouveaux engagements et se répercute sur les carnets de commandes de toute la constellation d'intervenants de l'immobilier.

## Effet à retardement

DANS certains secteurs, l'impact de la mauvaise conjoncture de l'immobilier est plus lent. C'est le cas de la céramique et du sanitaire. «La particularité de notre secteur réside dans le fait que nous sommes sollicités en fin de chantier pour l'installation du carrelage et des équipements sanitaires. Mais nous sentons déjà que beaucoup de projets sont à l'arrêt et que les nouveaux chantiers démarrent difficilement ou tardent à être lancés», explique Mohsine Lazrak, président de l'Association professionnelle des industries céramiques. Les professionnels constatent également que bon nombre d'investisseurs hésitent à concrétiser leurs projets faute de visibilité. «Il y a en ce moment une certaine détérioration du moral des entrepreneurs. Cette situation est confirmée par notre prospection, notre circuit de distribution et nos commerciaux», ajoute Lazrak. □

Dans une conjoncture économique dégradée, marquée par l'entassement des impayés, l'application de pénalités de retard devient un luxe que les fournisseurs ne peuvent s'offrir. «Nous ne sommes pas en mesure d'imposer des délais de paiement fixes, d'autant plus que notre priorité est d'abord de vendre», précise Lazrak. Des fournisseurs sont plutôt dans la logique du recouvrement du principal.

Certains opérateurs anticipent une embellie à plus ou moins brève échéance. «Généralement, à quelques mois des élections, nous constatons le lancement de plusieurs chantiers. Ce qui génère du business pour toutes les entreprises du secteur du BTP», ironise le patron d'une usine de sidérurgie. D'autres estiment qu'ils doivent prendre leur mal en patience car ce sera bientôt ramadan, puis les deux fêtes religieuses, le retour à la campagne pour le travail des champs. Une période de l'année où la plupart des ouvriers sont en vacances. □

Hassan EL ARIF

Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com

## Les mises en chantier se font rares

LA baisse des mises en chantier dans l'immobilier est l'origine de la crise qui frappe tout l'écosystème. En effet, les chiffres officiels du ministère de l'Habitat indiquent que 218.957 unités, dont 180.00 logements économiques et sociaux, ont été mises en chantier en 2014 et sont en cours de construction en 2015 contre 234.013 en 2013. Le nombre de projets de logement social autorisés en 2014 s'élève à 48.721 unités contre 87.624 en 2013, soit une chute de 44%. Par ricochet, la consommation de ciment en 2014 s'est élevée à 14 millions de tonnes contre 14,86 millions en 2013, soit un repli de 5,4%. Une baisse évidemment attribuée au recul enregistré par les mises en chantier. □

janvier. Le constat est le même: la baisse de l'import est généralisée chez la plupart des commissionnaires pour les mêmes secteurs. L'écrasante majorité des entreprises déclare que les carnets de commandes sont vides. Le proverbe dit quand l'immobilier va, tout va. Mais quand il va

té une baisse de 30% des ventes. Cela s'explique par la récession du secteur immobilier. Les plus grandes sociétés immobilières ont décidé de réduire leur production en attendant de liquider leur stock d'invendus», explique le directeur général d'une usine de sidérurgie. Ce der-