

2016, une année qui s'annonce difficile pour le secteur

Immobilier. L'immobilier continue à vivre des jours difficiles. La série de réunions qui a eu lieu en février, en mars et en juin 2015 entre les quatre ministres de l'Intérieur, de l'Habitat, de l'Urbanisme, des Finances et la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers, s'est révélée infructueuse. Avec la persistance de la crise dans le secteur immobilier, les promoteurs commencent à perdre patience et appellent au secours les pouvoirs publics. PAR **S.ALATTAR**

De réunion en réunion, la même question revient : comment relancer le secteur de l'immobilier ? Or, ce qui est étrange dans le débat, c'est que face à la FNPI qui demande de nouveaux avantages fiscaux et urbanistiques, le ministère de l'Habitat n'a aucune politique alternative. Et le ministère des Finances ne veut pas entendre parler de nouvelles exonérations d'impôts. Alors que le débat tourne en rond, la crise du secteur s'aggrave, les invendus s'accumulent et beaucoup de chantiers sont à l'arrêt. Selon le ministère de l'Habitat, la tendance baissière est appelée à se poursuivre un certain temps encore. Au niveau de la production de logements, la baisse est inquiétante. Les mises en chantier ont baissé de -15% en 2015 et les promoteurs déposent de moins en moins de projets. Les crises financières d'Alliances, d'Addoha et les problèmes de gouvernance de la CGI ont impacté négativement le secteur et sur son image en interne et à l'international. Sur le front social, le nombre d'emplois créés par le secteur a baissé en 2015 de 50%, soit 30 000 emplois perdus durant cette année. Rappelons que d'après le ministère de l'Habitat, le secteur crée de 50 à 60 000 postes d'emplois annuellement. Pour ce qui est de l'intensité des transactions, la demande a beaucoup reculé en 2015, et les prix ont baissé de l'ordre de -15 à -20% le m². Dans certaines villes comme Tanger, Marrakech, Fès et Meknès, la surabondance de l'offre a conduit à un véritable effondrement



des prix. Sur le plan du financement, le tableau est également sombre. Selon les données du ministère de l'Habitat, le nombre de bénéficiaires de crédit immobilier durant l'année 2015 est de l'ordre de 6 974. Il s'agit du nombre le plus faible depuis 2005. La situation est plus grave dans le domaine de l'habitat social. Selon le département chargé de l'Habitat, la production dans le secteur du logement social a baissé de 40% entre Janvier et octobre de cette année et de 60% par rapport à l'année 2013. Le ministre de l'Habitat et de la politique de la ville,

Nabil Benabdellah, vient de confirmer officiellement, mardi 10 novembre devant le Parlement, que le programme du logement social est dans l'impasse et que son département est en train de réfléchir à mettre en place de nouveaux dispositifs pour soutenir les couches à revenu faible pour accéder à un logement décent. En réponse à une question orale à la Chambre des représentants, sur «l'accélération du rythme de réalisation du logement social», M. Benabdellah a relevé que le nombre de ménages en mesure d'acquiescer ce type de logement est en baisse, appelant à trouver de

nouvelles solutions pour faciliter l'accès des couches défavorisées à un logement décent. Par ailleurs, les banques refusent désormais de financer ce produit en raison de l'accumulation d'un nombre élevé d'impayés qui ont atteint 14%. Progressivement, le Fogarim et le Fogalog, deviennent des valeurs peu sûres pour les institutions de crédit. Pour ce qui est des crédits accordés aux promoteurs immobiliers, ils ont connu une baisse entre le mois de novembre 2015 et la même période de 2014, passant de 64 737 MDH à 60 213 MDH au mois de novembre 2015, une baisse de 7% sur l'année et une baisse de 1% entre octobre et novembre 2015.

De ce fait, le déficit en logement se creuse davantage : « *Nous avons constaté la persistance d'un déficit de 580.000 unités à un moment où le pays connaît un accroissement soutenu de la population urbaine (2,1% contre -0,01% en milieu rural)* », dit-on auprès de la FNPI. La demande additionnelle, elle, est estimée à 125.000 unités annuellement. En somme, l'année 2015 s'est caractérisée par une tendance baissière qualifiée de très inquiétante par les opérateurs. Lors d'un échange, en marge de l'ouverture du Festival de l'Architecture, Ministères et Promoteurs se sont accordés sur le fait que l'année 2016 sera encore plus difficile pour le secteur. C'est une année électorale par excellence et les promoteurs ne doivent pas s'attendre à de nouveaux cadeaux fiscaux. La Loi de Finances est déjà votée et le Gouvernement leur a déjà fait savoir qu'il se refuse à accorder aux secteurs de nouvelles exonérations. C'est donc une certaine politique de logement qui se trouve dans l'impasse. C'est la fin d'un modèle et c'est aussi la fin d'une époque, celle où le secteur immobilier, dopé par les avantages fiscaux et urbanistiques, constitue une espèce d'eldorado où les gains sont faciles, rapides et fort élevés. Pour sortir de l'impasse actuelle, il faut que le Ministère en charge de l'Habitat propose une nouvelle politique alternative de logement. Il faut d'abord relancer le chantier des lotissements bon marché à équipement progressif. Il faut également que les promoteurs immobiliers réduisent leur marge bénéficiaire d'au moins 50%,

ce qui va entraîner une baisse des prix et contribuer à relancer les achats. Car, s'il y a méventes, c'est parce que le produit immobilier est devenu trop cher. Il y a eu donc un décrochage du prix de vente par rapport aux capacités moyennes de paiement du grand nombre. En troisième lieu, l'Etat, comme dans la plupart des pays européens, doit cesser de subventionner les promoteurs. Les 5 milliards de DH qui vont chaque année, depuis 2010, aux promoteurs sous forme de dégrèvement fiscaux et de rétrocessions de la TVA, doivent être versés dans un fonds pour soutenir les ménages à faibles revenus afin de les aider à acquérir un logement économique subventionné

Alors que le débat tourne en rond, la crise du secteur s'aggrave, les invendus s'accumulent et beaucoup de chantiers sont à l'arrêt. Selon le ministère de l'Habitat, la tendance baissière est appelée à se poursuivre un certain temps encore. Au niveau de la production de logements, la baisse est inquiétante.

par le produit de ce fonds. Il faut en quatrième lieu, lancer un programme subventionné de logement social locatif pour permettre aux jeunes couples titulaires de revenus modestes d'accéder au logement à un coût abordable. Cette politique alternative s'impose, car les premières évaluations du ministère de l'Habitat ont révélé que les subventions des promoteurs perdent toute leur justification, quand on sait que dans la plupart des cas, les acquéreurs proviennent souvent de catégories sociales relativement aisées. Il arrive souvent, que le chef de ménage achète plusieurs appartements dans le même immeuble avec des noms d'emprunts, puis les logements sont agrandis et changent de standing... L'effort consenti par l'Etat se trouve alors détourné vers des catégories sociales qui n'en ont pas besoin. Dans le domaine de l'habitat social, tout le problème est donc de recentrer l'action de l'Etat autour de la population cible. Comment faire en sorte que l'effort public et les subventions aillent aux couches sociales défavorisées? Ces subventions sont considérables

puisque l'Etat a dépensé, entre 2002 et 2014, près de 15 milliards de DH à travers le Fonds Solidarité et Habitat, pour résorber l'habitat insalubre, et près de 20 milliards de DH d'exonérations fiscales pour soutenir le logement social, sans parler des facilités urbanistiques accordées aux promoteurs sous forme de dérogations. Mais le problème, c'est qu'une partie importante de cet effort financier public est captée par des couches sociales qui n'en ont pas besoin. Une partie non négligeable des lots de recasement est recyclée dans le circuit spéculatif. De même, une proportion importante du parc de logement social subventionné est détournée vers

d'autres catégories sociales plus aisées. Dans ce domaine, comme dans bien d'autres, se pose un problème de ciblage et des subventions publiques qui sont détournées par des catégories sociales plus aisées, qui se servent sur le dos des pauvres. C'est sur le ciblage de l'action de l'Etat, dans le domaine de l'habitat et le logement social, que doit porter l'action de réforme. Enfin, l'effort public doit porter sur la production de lotissements à équipement progressif pour concurrencer l'habitat clandestin. Il convient de lancer dans les grandes agglomérations comme Salé, Agadir, Fès, Marrakech, Tanger, Tétouan, Nador, Oujda, des lotissements pour satisfaire la demande en lots de 60 à 100 mètres carrés. C'est un produit très recherché par les tranches inférieures des classes moyennes, qui refusent l'appartement et qui, à défaut d'offres alternatives, constituent la clientèle privilégiée des lotisseurs clandestins. On estime qu'entre 2011 et 2014, les lotisseurs clandestins ont pu mettre sur le marché clandestin près de 100 000 unités par an. ■