

Logement

Pour les promoteurs, le locatif a besoin d'une carotte fiscale

Le segment du logement locatif peine à décoller. Il ne séduit pas encore les investisseurs. Un nouveau cadre juridique est pourtant en vigueur depuis 2014 et une nouvelle formule a été introduite par la loi de Finances 2015.

«**L**e modèle proposé pour la promotion du logement locatif n'a pas marché et n'a pas encore donné de résultats». Le président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) se montre toujours sceptique quant à la formule proposée en 2015 pour redynamiser le segment du logement locatif. Pour la Fédération, le besoin est réel sur ce segment de marché, mais «le locatif ne marchera jamais en l'absence d'une carotte fiscale et sans mesures incitatives», a souligné Youssef Ibn Mansour, président de la FNPI, lors d'un point de presse le 7 janvier où la profession a exprimé son «inquiétude» face au ralentissement du marché global de l'immobilier (cf. www.lematin.ma).

Rappelons que la dernière offre pour relancer le logement locatif (loi de Finances 2015) a revu à la hausse la mensualité du locatif social (logement à 250.000 DH) à 2.000 DH, au lieu de 1.200 DH et le logement locatif à faible valeur immobilière (140.000 DH) à 1.000 DH, au lieu de 700. Selon les promoteurs, cette offre n'a pas séduit grand monde. Ce segment de marché représente un peu plus de 20% de l'offre en logement au Maroc, selon le ministère de l'Habitat. La FNPI affirme avoir proposé au gouvernement de rétablir les exonérations fiscales pour les investisseurs intéressés par l'habitat locatif, et ce pour les trois premières années d'exercice. «Cette mesure n'a pas été retenue par le gouvernement», a déclaré le président de la FNPI.

Notons que le cadre juridique du secteur locatif, entré en vigueur en février 2014, vise l'amélioration du climat de confiance entre les bailleurs et les locataires. Il rend ainsi obligatoire la signature d'un contrat entre bailleur et locataire et instaure une révision périodique du prix du loyer (tous les trois ans).

Du point de vue de la FNPI, la réforme du secteur locatif doit permettre la libéralisation des prix



Le locatif représente un peu plus de 20% de l'offre en logement au Maroc.

du loyer, tout en encourageant l'acquisition par les ménages de biens immobiliers. «Le gros problème qui se présente est la récupération du bien loué en cas de défaut de paiement du loyer», explique Youssef Ibn Mansour. Notons que l'année dernière, le ministère de tutelle avait annoncé un projet de stratégie de dynamisation du locatif. Il s'agit en l'occurrence du plan «Ijar». Ce dernier repose sur la promotion du parc locatif via la mise en place de facilités fiscales, le développement d'un soutien aux locataires les plus démunis, la sécurisation du loyer visant la mise en confiance des bailleurs ainsi que l'instauration d'un modèle de gouvernance adapté permettant l'harmonisation de toutes les actions prévues dans ce plan. ■

Y.B.

La FNPI affirme avoir proposé au gouvernement de rétablir les exonérations fiscales pour les investisseurs intéressés par l'habitat locatif, mais en vain.