

L'immobilier dans l'impasse!

• Baisse des prix, transactions en chute, crédits en repli...

• Le secteur entraîne les cimentiers dans sa chute: -19% sur le volume à fin septembre

• Les banques plus frileuses que jamais!

LA demande se rétracte, les prix plongent, les stocks gonflent, la concurrence se corse et les banques prêtent de moins en moins... L'immobilier a rarement rassemblé autant de facteurs négatifs à la fois. Les actualisations les plus récentes sur la situation du secteur ne laissent présager rien de bon. En amont, la consommation du marché du ciment, indicateur classique de la dynamique du secteur de la construction et des BTP, reste largement dans le rouge. Le bâti-

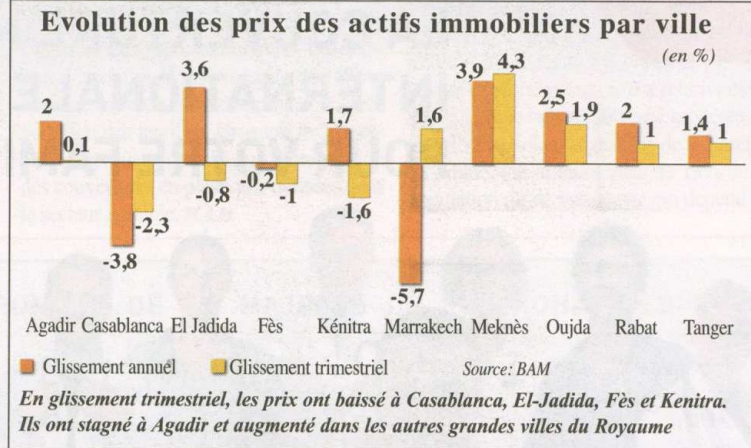
ment entraîne le ciment dans sa chute. A fin septembre dernier, le volume national a glissé de 19% en comparaison au cumul

significatifs sont effectivement relevés à Tanger-Tétouan-Al Hoceima -23,97%, Laayoune-Sakia Elhamra (-48,39%), Ca-

Le volume global des transactions enregistrées a également reculé de 1,2%, pesant lourdement sur les performances commerciales. Là aussi, tous les segments de biens sont concernés, avec des contractions de 5,5% sur les acquisitions de maisons, 4,7% sur les villas et 0,8% pour les appartements.

C'est d'ailleurs sur ce dernier segment, qui fait le gros du marché, que se situe l'essentiel de la problématique de croissance. A Casablanca, les prix du segment ont globalement diminué de 4,8% en glissement annuel. Cette situation a permis d'observer, au deuxième trimestre de l'année, une reprise des acquisitions de 3,4% après le repli de 12,8% enregistré le trimestre précédent. Les prix et les volumes de transactions ont par contre repris à Marrakech avec des variations trimestrielles respectives de 1% et de 11,4%. En revanche, la ville ocre connaît une véritable sinistrose dans le segment du secondaire. Ceci étant, les prix ont aussi grimé à Rabat. Ils se sont appréciés de 0,6% à fin juin, en glissement trimestriel. Les ventes ont quant à elles reculé de 1% sur les mêmes échéances prises en compte.

Le secteur était de toute façon parti sur de mauvaises bases depuis le début de l'année. A fin 2015, l'atonie de l'activité BTP s'est poursuivie avec une croissance limitée à 0,8% après 2,6% un an auparavant. «Cette évolution serait liée en partie

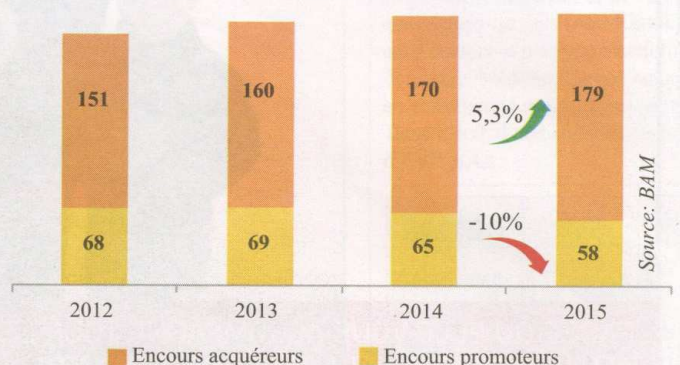


consommé à la même période en 2015, pour atteindre quelque 10,5 millions de tonnes. Toutes les régions sont affectées par cette baisse de volume, même les plus importantes zones de localisation des projets en développement. Les reculs les plus

sablanca-Settat (-21,50%) ou encore Rabat-Salé-Kénitra (-20%).

Les mises en chantier, notamment dans le bâtiment, tourment aussi au ralenti. Mais c'est parce qu'en face, la contraction de la demande et la baisse du crédit à la promotion ont fini par tempérer les ardeurs des promoteurs. Résultat: la concurrence commerciale s'accroît et les promoteurs rivalisent d'audace dans les offres. Chacun y va de son ingéniosité: des équipements entièrement offerts aux ristournes proposées sur les frais de notariat ou d'autres charges sur les primo-acquisitions. Quitte à resserrer les marges

Encours de crédits à l'immobilier (en milliards de DH)



A 179 milliards de DH, l'évolution des crédits aux acquisitions dénote avec celle des prêts à la promotion immobilière

sur certains segments comme le secondaire et le haut standing. Parallèlement, Bank Al Maghrib (BAM), de son côté, rapporte un pricing qui continue de dégringoler. L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une baisse de 1,1% sur le résidentiel au terme du premier semestre de cette année. Toutes les catégories du marché sont concernées. Dans le détail, les prix des appartements se sont repliés de 1% en glissement annuel, et de 2,4% pour les biens immobiliers de type maison.

au manque de dynamisme sur le marché immobilier, le nombre de transactions ayant reculé de 2,7%». La diminution des crédits à la promotion immobilière, quant à elle, s'est accentuée de 2,7 à 9,2% à fin 2015. Les banques prêtent de moins en moins aux promoteurs, ce qui ne rassure pas le marché. □

Safall FALL

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com

ANALYSE

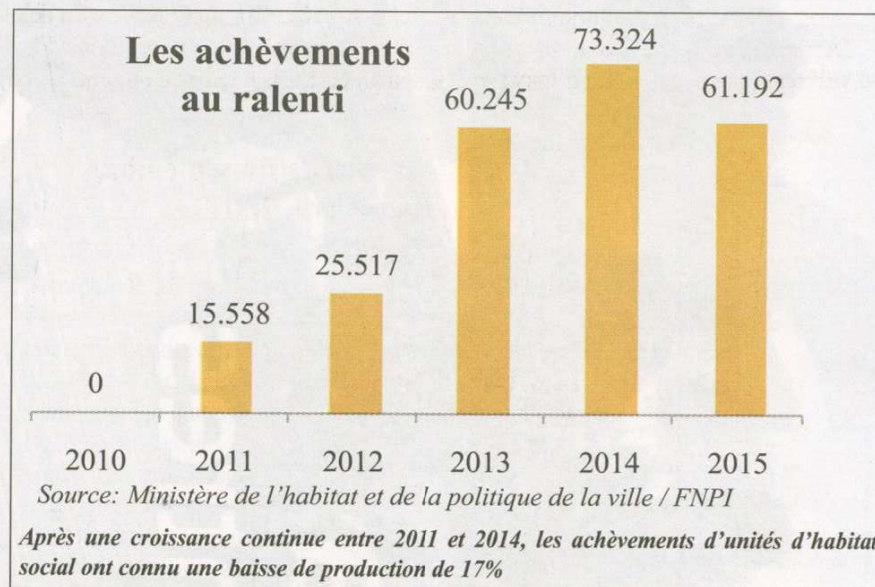
Immobilier: Le social, la bouée de sauvetage?



• Les acteurs s'appuient sur les marges du segment pour contrer la conjoncture

• Un business mi-figue mi-raisin sur le 1er semestre

ALORS que la clientèle se fait rare sur d'autres segments, c'est sur le social que les promoteurs tentent de se rattraper. Les marges y restent élevées (15 à 20%) -justifiées, du côté des opérateurs, par «la répercussion de la lourdeur des investissements liés aux programmes économiques (infrastructures de connectivité, commodités, etc.)». A fin mars dernier, selon les chiffres de la tutelle, 84 projets ont été mis en chantiers sur le segment des logements à 250.000 DH, soit un total de 474.532 unités. Ce chiffre est de 52.480 unités sur le segment des logements à faible valeur immobilière (à 140.000 DH). Sur le terrain, les principaux opérateurs ont tous bouclé



des résultats relativement positifs sur le social à la fin du premier semestre de 2016.

■ Al Omrane:

Le groupe affiche 25.000 unités mises en chantier contre 28.000 en 2015. Les

achèvements sont restés quasiment au même niveau qu'il y a une année, soit 34.000 unités. Le bras immobilier de l'Etat devrait maintenir ses efforts d'investissement et annonce 6 milliards de DH à injecter dans la production cette année. En revanche, le management du groupe relève une baisse de la demande sur le segment des logements à 190.000 DH, due notamment à la localisation des programmes en périphérie des villes.

■ Les Espaces Saada:

La filiale du pôle immobilier du groupe Palmeraie Développement affiche, à fin juin, des préventes qui ont totalisé quelque 2.000 unités. Près de 83% de ce volume sont dans le logement social, le

reste des unités étant partagé entre lotissements, moyen-standing, villas et commerces. Les unités mises en chantier par l'entreprise ont atteint 4.028 unités, là où les achèvements concernent 3.600 unités.

■ Alliances:

Le promoteur sort progressivement du rouge! Le business de l'activité habitat social et intermédiaire du promoteur a connu une forte progression au 1er semestre 2016. Le chiffre d'affaires réalisé sur ce segment est passé de 284 millions de DH à près de 800 millions de DH. Ceci s'explique par le retour à la normale au niveau des chantiers du pôle et par l'accélération de la cadence des livraisons. Au total, ce sont 2.744 unités et projets sociaux qui ont aujourd'hui été livrés.

■ Addoha:

Le groupe Addoha a produit 11.805 biens en 2015, dont 85% portés par la business-unit économique et moyen standing. Conformément au Plan Génération Cash, cette production s'inscrit en baisse par rapport à l'année 2014, et a porté sur des tranches dont les taux de commercialisation dépassent les 70%. Cette année, au terme des 9 premiers mois de l'année, les préventes du promoteur frôlent la barre des 8000 unités dont 46%, soit 3.674 unités, constitués de produits finis déjà en stock. □

S.F.

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com