

# Immobilier: Le modèle économique montre ses limites

• Inquiétants stocks d'invendus!

• Logement social «amélioré»: Recadrage tous azimuts en 2018

**O**FFRE surabondante, importants stocks d'invendus, inadéquation entre l'offre et la demande, fortes corrections des prix à Marrakech, Tanger, Fès, Meknès, surendettement de promoteurs, accumulation d'impayés bancaires, d'agios, ralentissement des mises en chantier... La situation est tellement inquiétante que certains promoteurs mettent la clé sous le paillason. «L'immobilier est une activité cyclique. Le secteur s'inscrit dans des cycles plus longs avec des rentabilités différées», analyse Abdellatif Zaghoun, DG de la Caisse de dépôt et de gestion. Voilà qui résume parfaitement bien la situation actuelle du marché, surtout auprès des gros opérateurs.

Chez quasiment tous les promoteurs, il y a de fortes inquiétudes sur les méventes et les volumes de stocks d'invendus malgré la baisse des taux d'intérêt bancaires. En effet, d'importants stocks sont un peu



*Pour relancer l'immobilier, il va falloir impérativement revoir le dispositif du logement social et celui de la classe moyenne et surtout assurer une adéquation entre l'offre et la demande (Ph. L'Economiste)*

partout, aussi bien auprès des petits promoteurs que de grands groupes structurés, a fortiori dans le logement social. De l'avis de promoteurs eux-mêmes, le concept des logements sociaux montre ses limites, le produit s'essouffle suite au tassement de la demande... Pour écouler les stocks, des opérateurs pratiquent des remises des prix, opèrent des aménagements avec piscine, ascenseurs, cuisine équipée, ameublement offert, tambolas... Sauf que cela n'em-

balle pas grand-monde. «L'offre est certes abondante, mais la demande ne suit pas. L'essoufflement de ce type de produit s'explique d'abord par une offre pléthorique et inadaptée dans de nombreuses villes», précise un analyste. Il va falloir lancer de grosses opérations de déstockage et revoir le dispositif. C'est même une question de survie pour un segment qui représente 40% de la demande. Face à cette situation, la tutelle a décidé de recadrer ce type de produit

en 2018. La nouveauté réside dans le lancement dès l'année prochaine d'un logement social «amélioré».

Un produit dont le prix varie entre 250.000 et 450.000 DH. L'enjeu est de relever les standards, améliorer la qualité des matériaux, mettre en place un cahier de charges plus exigeant, optimiser les superficies et le nombre de pièces, assurer une corrélation entre l'offre et la demande tout en garantissant des relais de croissance inscrits dans la durée avec l'émergence d'une nouvelle demande. L'autre priorité du marché consiste à revoir de fond en comble le dispositif pour la classe moyenne. Un concept pratiquement impossible dans les grandes villes (Casablanca, Rabat...) compte tenu de la cherté du foncier. Du coup, ce produit n'a pas eu l'adhésion des promoteurs, qui n'y trouvent pas suffisamment d'incitations. Sur ce registre, le ministère de tutelle promet de mettre en place des mesures attractives pour optimiser l'adhésion des opérateurs, surtout par rapport à un produit très attendu par la classe moyenne résidente des grandes agglomérations. □

# Immobilier: Les dessous d'un coma profond

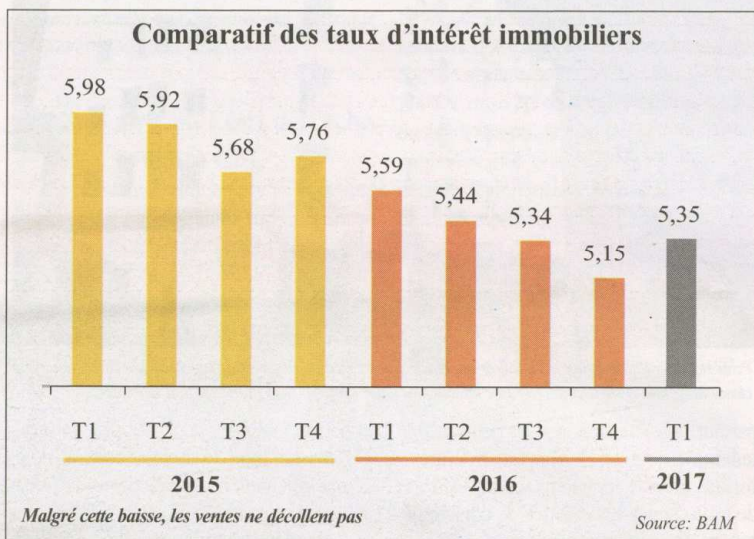


• Baisse des mises en chantier et de la demande dans le social

• Les promoteurs réclament une refonte du programme dédié à la classe moyenne

• Forte inadéquation entre l'offre et la demande alors que le prix du foncier est en recul

**C**RISE ou pas crise? Face à un marché en léthargie marqué par une inquiétante baisse de la demande, même au niveau du logement social, et une offre abondante, les avis des professionnels sont mitigés. «Aujourd'hui, la situation du marché est inquiétante. Nous assistons à une baisse des transactions», a confié à L'Economiste Me Abdelmajid Bargach, notaire. Même son de cloche auprès de la Fédération des promoteurs. Pour Mo-



hamed Iqbal Kettani, directeur délégué de la FNPI: «Nous préférons ne pas parler de crise, mais d'un déséquilibre entre l'offre et la demande». Pour sa part, le ministère de l'Habitat tempore et annonce de nouveaux dispositifs pour relancer ce marché

en berne. Il s'agit de logements sociaux améliorés à moins de 450.000 DH, d'autres plafonnés à 170.000 DH pour les jeunes couples et les célibataires et à moins de 140.000 DH HT pour les ménages à revenu limité... En effet, Nabil Benabdallah promet d'introduire ces nouveaux dispositifs dès 2018. Les discussions avec les professionnels sont en cours dans le cadre de la préparation du PLF 2018.

Le gouvernement promet aussi de revoir la politique d'appui à la classe moyenne en termes d'accès au logement, de facilitation des procédures relatives aux coopératives, d'encourager la création de

l'urbanisation. Autant d'éléments qui encouragent ce type d'investissement. Le constat aujourd'hui est que les ventes ne décollent pas. Selon Bank Al-Maghrib, le taux du crédit immobilier s'est élevé à 5,35% au 1er trimestre 2017. Toutefois, il reste plus bas que celui enregistré un an auparavant (5,76%). Meilleurtaux.ma avance un taux fixe à 4,40% sur 20 ans, en avril dernier.

«Il ne faut pas mettre sur le marché un produit moins cher uniquement mais plutôt un produit de qualité et offrant plus de sécurité», fait valoir Abdelhaq Laraichi, vice-président de la Fédération du bâtiment et des travaux (FNBTP). Et d'ajouter: «le marché est en crise, surtout face au blocage du programme dédié à la classe moyenne. Il faut faire de cette contrainte une opportunité et ouvrir de nouveaux chantiers». Le ministère de tutelle, les promoteurs immobiliers ainsi que les différents intervenants sont appelés à privilégier beaucoup plus le développement de la qualité du logement et l'amélioration du cadre bâti, le tout dans une logique de durabilité et de confort des citoyens.

Le locatif, qui représente une alternative aux méventes, affiche un regain d'intérêt, auprès des ménages qui manquent d'apports personnels vu que les banques ne financent plus à 100% le prix d'un bien immobilier. «Le marché du locatif séduit de plus en plus. Les prix moyens démarrent, à Casablanca, entre 5.000 à 6.000 DH jusqu'à 20.000 DH», explique Mohamed Lahlou, président de l'Association marocaine des agences

## Baisse de 6% des ventes du ciment à fin mai

**L**A production de logements est en baisse alors que le nouveau gouvernement veut créer près de 400.000 unités de logement d'ici 2021. Le principal indicateur de cette chute est le repli de la consommation du ciment. A fin mai 2017, les ventes ont reculé de 6%, soit 371.616 tonnes de ciment moins que celles des cinq premiers mois de l'année écoulée. Sur le seul mois de mai, ce ralentissement de la cadence des chantiers était très visible. Les écoulements, au niveau national, ont chuté de 7,56%, apprend-on auprès de l'Association professionnelle des cimentiers (APC). Au 2e semestre de 2016, la production de logements a atteint 84.792 unités de lots et logements dont 67.928 unités économiques et sociales, soit une chute de 38% par rapport à la même période de 2015. Cette baisse intervient suite au tassement de la demande surtout au niveau des logements sociaux et la hausse des stocks d'inventus. Les promoteurs s'attendent toutefois à une reprise, d'ici deux ans. «Nous nous attendons à une hausse de la demande sur les 15 prochaines années. Aujourd'hui, la population en âge d'acheter, qui représente notre cible, ne cesse d'augmenter», escompte Amine Guennoun, DG du pôle immobilier du groupe Palmeraie. □

logement social et de l'habitat low-cost ainsi que la promotion de l'habitat participatif et solidaire ou encore la facilitation des mécanismes de logement social dédié à la location.

Mais est-ce suffisant pour redonner confiance aux acquéreurs, leur offrir des produits adaptés à leurs besoins et à leur pouvoir d'achat et pour booster, in fine, les ventes? Surtout, dans un contexte caractérisé par une baisse des taux d'intérêt immobiliers et un recul du prix du foncier suite à l'ouverture de nouvelles zones à

immobilières. Cet engouement remet sur le tapis, l'importance du locatif social, qui pourra résoudre la problématique d'accès au logement aux familles démunies qui ne peuvent pas déboursier autant dans la location. Avec des prix proposés entre 1.200 et 1.500 DH par mois, ces logements locatifs low-cost sont boudés par les investisseurs. La FNPI déplore l'absence d'un produit locatif intéressant et sécurisé pouvant pallier les difficultés d'accès au logement. □

Nadia DREF