

Tour d'horizon du marché immobilier marocain

Au début de l'année, les promoteurs immobiliers avaient espéré que l'année 2018 soit celle de la croissance du marché immobilier marocain et de la stabilité mise à mal depuis quelques années par la présence de différents facteurs. L'un des indicateurs favorables à cette reprise attendue est la croissance des crédits immobiliers grâce au lancement des banques participatives et du plan de relance des pouvoirs publics attendu pour le secteur.

Les indicateurs du marché immobilier au début de l'année 2018 étaient encourageants pour les professionnels du secteur. Une évolution palpable dans le tableau de bord du secteur ces derniers mois. Toutefois, certains indicateurs ne sont pas assez rassurants. À ce titre, les données du Haut Commissariat au Plan (HCP) soulignent que le secteur de la construction aurait poursuivi une tendance haussière modérée, déjà au quatrième trimestre 2016. Une légère hausse liée, particulièrement, au redressement de la demande adressée au secteur, illustrée par la hausse de 24% des transactions immobilières à fin septembre 2016 et l'affermissement de 1,4% des prix des biens immobiliers, en glissements annuels. Évolution qui aurait été confirmée par l'utilisation des facteurs de production, notamment le ciment dont les ventes (hors effets saisonniers et jours ouvrables) ont connu une croissance, pour la même période, de 0,8%, contre une baisse de 4,9%, l'année précédente. Et cela, même si les crédits immobiliers auraient emprunté un sentier conjoncturel décroissant à partir du deuxième trimestre 2015, s'éloignant largement de leur taux de croissance potentiel. Aussi, à fin décembre 2017, pour ce qui est des crédits immobiliers, leur taux a légèrement augmenté par rapport

au même mois de l'année précédente, soit 4,2%, les crédits à l'habitat se sont accrus de 3,6% après 3,9% et les prêts à la promotion immobilière ont connu une hausse de 8,7% après 5,8%.

Cette tendance haussière du secteur s'est confirmée au début de l'année 2018 par les professionnels, notamment la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) dans son bulletin, «l'immobilier en chiffres» de janvier 2018. Selon les données livrées par la Fédération, la tendance du marché de l'immobilier laisse présager une bonne année 2018 en l'attente du plan de relance du département de l'habitat. Et cela, même si 2017 avait été une année difficile pour le secteur puisqu'elle avait enregistré une baisse impressionnante de la production depuis 2011 (-51%) ainsi qu'une baisse des mises en chantier. Ce qui est confirmé par une baisse des ventes de ciment de l'ordre de -2,54%.

Les membres de la FNPI se sont basés tout particulièrement sur les indicateurs liés au redressement de l'octroi des crédits aux promoteurs immobiliers (+8,7%). Ainsi, s'il y a quelque mois, cet indicateur était défavorable, il est revenu au vert grâce au lancement des banques participatives. Or, aujourd'hui, le président de la FNPI, Taoufik Kamil, semble alarmant contrairement à ce qui avait été soutenu au début de l'année (voir son entretien ci-dessus). Au début de l'année, il avait également parlé de «la hausse des investissements directs étrangers dans l'immobilier qui devrait soutenir le secteur». De la sorte, pour cette année 2018, les promoteurs immobiliers tablent sur des mesures efficaces de relance et de stimulation de l'État telles que les Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou le programme de soutien au moyen standing, pour booster le secteur. ■

Brahim Mokhliss

La tendance du marché de l'immobilier laisse présager une bonne année 2018 en l'attente du plan de relance du département de l'habitat.



Les indicateurs de crédit et de production de ciment

Du côté du financement de l'activité immobilière, le volume des crédits alloués à l'habitat maintient son orientation favorable au terme du mois décembre 2017, enregistrant une légère croissance de 4,2%, par rapport à décembre 2016. (Avec +3,6% pour l'habitat et 8,7% pour les promoteurs immobiliers). Compte tenu de cette évolution, l'encours global des crédits alloués au secteur immobilier s'est élevé à fin décembre 2017 à 1.125 milliards

de dirhams contre 1.114 milliards de dirhams à fin décembre 2017.

D'après les statistiques fournies par l'Association professionnelle des cimentiers (APC), la consommation nationale de Ciment au cours de l'année 2017 avait baissé de -2,54%, atteignant 13.791 millions de tonnes contre 14.151 millions au cours des 12 mois de 2016. Par répartition spatiale, le repli a été observé presque au niveau de toutes les régions du Maroc (9 sur 12).