

Les chantiers prioritaires des promoteurs

• Statut, lourdeur administrative, révision du référentiel ...

• La marge dans le social ne dépasse pas les 15%!

• Les mesures «coercitives» du projet de loi de finances

Le projet de loi de finances 2019 (PLF) ne fait pas de fleur aux promoteurs immobiliers. Le document, dévoilé en avant-première par L'Économiste dans son édition du 11 octobre 2018, stipule une série de mesures jugées «coercitives» par les membres de la FNPI.

A commencer par la taxation à 3% de la revente d'un bien immobilier occupé à titre d'habitation principale après 6 ans (à partir de 500.000 DH). Autre mesure décrite par les professionnels, la suppression de l'abattement de 40% sur le montant du revenu foncier brut des biens mis en location. «Le PLF ne fait même pas la différence entre les propriétaires qui louent un ou deux logements et ceux qui louent des dizaines. Ce qui donnera un coup de frein à tout ce qui est investissement dans le locatif», déplore Anis Benjeloun.

Autre nouveauté prévue par le PLF: les opérations de livraison à soi-même de constructions d'habitations person-

nelles effectuées par les personnes physiques, les Sociétés civiles immobilières (SCI) et les amicales seraient soumises à la TVA. Seules les superficies n'exéc-

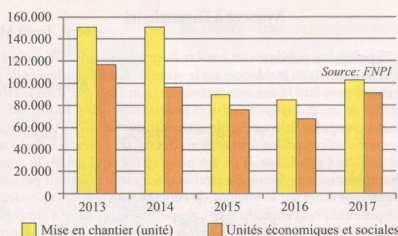
tant pas les 300 m² seraient exonérées. Non seulement, il n'y a aucune mesure en faveur des promoteurs immobiliers dans le projet de loi de finances 2019, mais la Cour des comptes accuse ouvertement les opérateurs de se «sucrer» sur le dos des acquéreurs, notamment dans le secteur du logement social. Dans leur dernier rapport 2016/2017, les magistrats estiment en effet le coût de revient unitaire à 127.000 DH, soit une marge brute de près de 123.000 DH.

«Il n'en est rien», riposte Rachid Khayatey, vice-président de la FNPI. Il s'agit, selon lui, d'une lecture incomplète qui n'inclut ni le coût du foncier (jusqu'à 60.000 DH/unité), ni les études (6.000 DH/unité) et encore moins les voiries et travaux divers (VRD), estimés à près de 12.000 DH. «Au final, la marge nette se réduit à 10 voire 15%, soit entre 16.000 et 36.000 DH», assure Khayatey. De surcroît, les équipements et les infrastructures (ouvrages d'art, routes...) sont souvent financés par les promoteurs eux-mêmes. «25% du projet comme les VRD, équipements collectifs... sont produits par le promoteur lui-même, pour certains projets, ce coût peut aller jusqu'à 10.000 DH/unité», poursuit-il.

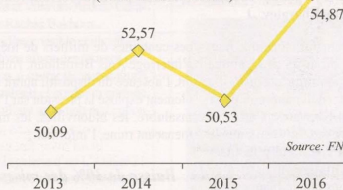
Voici en résumé quelques-uns des principaux chantiers prioritaires des membres de la FNPI et sur lesquels travaille le nouveau bureau, élu en 2017. □

Aziza EL AFFAS

Chiffres-clés de l'immobilier (2013-2017)



Contribution à la valeur ajoutée totale (En milliards de DH)



Les années 2015/2016 sont marquées par une baisse significative des mises en chantier. Ce qui s'est traduit par une baisse de la contribution à la valeur ajoutée aussi

■ Quel statut pour le promoteur?

Qu'est-ce qui définit un promoteur? «N'importe qui fait n'importe quoi dans ce secteur», déplorent les professionnels. De par son statut d'association, la fédération n'a pas toute latitude pour sévir contre les contrevenants. Être promoteur est-ce un métier ou une profession? Faut-il un ordre ou une chambre pour les représenter? Les professionnels plangent actuellement sur ce chantier. En attendant, la FNPI n'a pas la possibilité de sanctionner ou de prendre des mesures disciplinaires. Aujourd'hui, les membres se contentent de signer une charte éthique qui les engage à plus de transparence, de respect de la déontologie... La labellisation est également censée hisser les standards dans le secteur.

■ Guichet unique ou unifié?

Jusqu'à 143 signatures et 436 jours pour obtenir les autorisations d'urbanisme! Un véritable parcours du com-

batant entre administrations: communes, Habitat, Intérieur, Protection Civile, régies ou délégataires de la distribution, agence urbaine... Au final, c'est le promoteur, mais aussi l'acquéreur qui sont pénalisés. «Nous sommes tenus par des délais, mais pas l'administration», affirme Benjeloun. Le manque à gagner dû à ces allers-retours est estimé à 5 milliards de DH (un calcul effectué sur la base de 150.000 unités/an à raison de 80 DH par jour et par unité).

Les promoteurs reconnaissent qu'il y a un problème d'effectifs insuffisants de fonctionnaires, qui sont aussi de plus en plus frileux (par peur des responsabilités engagées). Pour remédier à la multiplicité des autorisations, les promoteurs proposent de ramener le nombre de signatures à 20 et les délais à 72 jours. «Nous ne demandons pas un guichet unique, mais plutôt un guichet unifié», explique Benjeloun. Selon ce promoteur, il faut travailler sur une plateforme où tout le monde peut avoir accès pour accélérer les procédures administratives. L'ambiguïté des textes de loi (notamment le Règlement général

de construction) contribue aussi au retard d'instruction des dossiers.

■ Le référentiel DGI à revoir...

«Nous voulons le juste prix, ni plus ni moins», martèlent les membres de la FNPI. Ces derniers veulent avoir leur mot à dire sur les barèmes par quartier affichés par le référentiel de la Direction générale des impôts (DGI). Selon eux, les prix sont décalés par rapport aux réalités du marché et parfois même les estimations divergent entre administrations, notamment la DGI et la Conservation foncière. Les membres de la FNPI plangent aujourd'hui, avec plusieurs partenaires, dont la DGI, sur un algorithme qui va ramener dans les prochains mois, le prix du bien à sa juste valeur en allant à un niveau de détails plus affiné, selon un certain nombre de critères.

■ Amicale ou pas amicale?

Sur papier, ces amicales sont des associations à but non lucratif. Mais sur le terrain, c'est autre chose. Aujourd'hui,

amicales et coopératives vendent aussi à autrui, dégagent des bénéfices et vont même jusqu'à exiger un supplément de bénéfices non prévu initialement. Ces promoteurs déguisés en Amicales échappent aux mailles du fisc. «C'est une concurrence déloyale pour les entreprises de promotion qui s'acquittent de leurs impôts», déplore la FNPI.

■ Plans d'aménagement non concertés

«Nos plans d'aménagement et notre façon de penser la ville ne permettent pas de répondre aux besoins réels du marché». Ce constat est partagé par l'ensemble des professionnels. Ces derniers estiment que les documents d'urbanisme ne sont pas conçus en concertation avec les professionnels. «Les PA sont conçus comme si le foncier ne coûtait rien, nos villes s'étalent à l'infini», regrette Khayatey. Or, la ville durable d'aujourd'hui est une ville en hauteur, qui dégage des espaces verts et réduit les problèmes de transport en commun. □