

Immobilier: Pas de relance avant 2020

• Les Finances mènent avec la Banque mondiale une étude d'évaluation du logement social

• Nécessité de repenser le modèle économique

• Fiscalité, urbanisme, professionnalisation, révision de l'offre, financement, aide aux acquéreurs... les chantiers

PAS de reprise de l'immobilier avant 2020. Toutefois, la relance de ce secteur est l'affaire de tous: gouvernement, promoteurs, collectivités locales, conservation foncière, banques... C'est ce qui ressort d'un débat axé sur «la pierre et l'édifice économique» organisé le 4 décembre par notre confrère Economie & Entreprises.

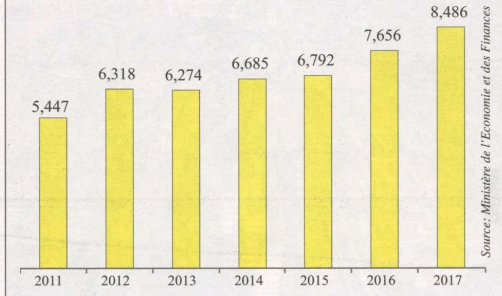
Sans détour, des opérateurs évoquent une crise structurelle tandis que d'autres imputent ce marasme à une demande en déclin causée par la dégradation du pouvoir d'achat. L'écosystème BTP doit prendre son mal en patience et œuvrer de manière concertée afin d'opérer les transformations nécessaires pour tirer vers le haut le secteur dont la contribution dans la valeur ajoutée totale dépasse 6,2% depuis 2004.

Suspendus à la décision du ministère des Finances

Pourquoi 2020? Nabila Merini, directrice de la Promotion immobilière a indiqué que le ministère travaille sur de nouveaux produits ainsi que des mesures d'accompagnement nécessaires (professionnalisation des intervenants, qualité du bâti, offre diversifiée, planification urbaine...) qui seront annoncés dans un an. Une large concertation est en cours pour concevoir un produit abordable mais accessible. «Le logement de l'après 2020 sera à la portée de toutes les couches sociales», tient à préciser Nabila Merini.

L'échéance 2020 coïncide également avec la fin du dispositif d'appui au logement social (250.000 DH HT). Les promoteurs immobiliers sont suspendus à la décision du ministère des Finances de relancer ou non ce dispositif. Ahmed Berrada, directeur adjoint au directeur du Budget du ministère de l'Economie et des Finances, remet en question la pertinence des aides de l'Etat et l'équilibre entre la promotion de l'offre, voire même le renforcement des capacités des ménages à accéder à un logement

Dépenses fiscales au profit du secteur immobilier (en milliards de DH)



décent. Afin de trancher, le Département de Benchaâboum mène actuellement en partenariat avec la Banque mondiale une étude d'évaluation des aides au logement. Objectif: établir un état des lieux des aides publiques pour ce secteur, évaluer leur portée, proposer des mesures pour améliorer leur efficacité, notamment avec l'arrivée à terme du dispositif d'incitations actuelles à l'horizon 2020. Ahmed Berrada a annoncé des pistes de réflexion. Pour lui, ce sera une opportunité de s'orienter désormais vers d'autres formes d'encouragement de l'accès à la propriété. Il a cité, à titre d'exemple, l'accompagnement de l'auto-construction. En cas de maintien du dispositif actuel d'incitations fiscales, Ahmed Berrada insiste sur la nécessité de revoir les mécanismes de ciblage pour éviter le phénomène de glissement entre programmes, ce qui est à même de réduire le parc de logements vacants. Ceci à travers l'introduction de nouveaux critères d'éligibilité pour le logement social à 250.000 DH.

Mesures incitatives spécifiques

Il sera également question de la refonte et du renforcement du dispositif de contrôle de qualité des logements faisant l'objet de contrat entre l'Etat et les promoteurs immobiliers en matière de respect du cahier des charges. Le département de Benchaâboum insiste sur l'importance d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande. Ainsi, les régions où les besoins en logement urbain ne sont pas satisfaits pourraient faire l'objet de mesures incitatives spécifiques. Par ailleurs, les tarifs de la conservation foncière ont ravivé le débat sur la légitimité des dernières mesures concernant le droit d'enregistrement. Pour Mohamed Tajmouati, DG de la Conservation

doivent être supprimés. J'espère que la prochaine réforme fiscale en cours d'étude prendra en compte cette doléance. Il faut considérer le foncier acquis par les promoteurs en activité en tant que stock».

«Il est très urgent de relancer le secteur pour éviter la destruction d'emplois. Il faut repenser le modèle économique de manière globale. Les marges se situent entre 10 et 15% uniquement. Nous ne sommes plus dans des niveaux de marges confortables surtout que nous sommes dans un cycle baissier», souligne Mohamed Ben Ouda, DG de Palmeraie Développement. Et d'ajouter: «Au lieu de baisser nos prix dans le social, notre groupe a décidé d'innover et d'augmenter la qualité. Pour le luxe, le marché est saturé. Nous avons revu notre offre en proposant des villas entre 3 à 3,5 millions de DH et des appartements à partir de 1,5 million de DH. Cela dans l'objectif de démocratiser le luxe pour mieux répondre à la clientèle». Une chose est sûre, l'immobilier est dans une impasse. Un secteur porteur certes mais qui doit amorcer une nouvelle ère, loin des controverses. □

Nadia DREF