

Immobilier: Pourquoi la crise s'aggrave

• **Recul des ventes et des mises en chantier en 2018**

• **La perte de confiance et la baisse du pouvoir d'achat ralentissent les acquisitions**

• **La cherté ainsi que la rétention du foncier impactent les prix**

LENTEUR des transactions, méventes, stagnation des prix, inadéquation offre/demande, perte de confiance, manque de qualité dans le social, clientèle MRE et étrangère en retrait, stock d'invendus... «Le marché de l'immobilier est aujourd'hui sinistré. Depuis 2017, la crise

sévit de plein fouet dans le secteur. «Elle a été confirmée davantage par la baisse du volume des ventes en 2018», tient à préciser Mohamed Lahlou, président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI). C'est dire que l'habitat est un secteur qui a besoin d'être réanimé d'urgence. A ce jour, malgré le plan de relance annoncé par le ministère de tutelle et

la redynamisation du Conseil national de l'habitat, les choses évoluent lentement. Ce qui accentue davantage le marasme. Selon les dernières données fournies par la DPEF, «le secteur de l'immobilier a entamé ces dernières années une baisse impressionnante qui s'est confirmée par une chute de 51% de la production depuis 2011 ainsi qu'une baisse des mises

en chantier». Ce repli est attribué à une régression de la production de logements sociaux qui est observée depuis 2015 car ce programme a atteint sa maturité.

De son côté, la construction a baissé en 2018. En attestent les volumes de ciment écoulés sur le marché qui ont atteint à peine 13,3 millions de tonnes en recul

Accalmie sur le logement social

CONCERNANT l'offre logement social, la demande persiste. Reste qu'il existe une inadéquation entre l'offre et la demande. Ce qui explique l'existence d'un énorme stock d'invendus. Malgré cette accalmie, les promoteurs continuent de signer de nouvelles conventions. Entre 2000 et 2018, 1.205 conventions ont été signées cumulant 1.772.126 logements, en hausse de 6% par rapport au total atteint en 2017. Ces accords ont été boostés par deux mesures fiscales introduites par la LF2019. La première consiste à accorder aux promoteurs immobiliers n'ayant pas été en mesure d'achever les programmes de logement dans les délais impartis pour des raisons involontaires, une extension jusqu'au 31 décembre 2019 des termes des contrats conclus. La seconde permet aux opérateurs de conclure des conventions avec l'Etat pour la réalisation d'un nombre de logements minimum de 100 unités dans le milieu rural. Selon le département des Finances, en cas de reconduction du dispositif actuel d'incitations fiscales, au-delà de 2020, il est nécessaire de revoir les mécanismes de ciblage pour éviter le phénomène de glissement entre les programmes. Aussi, pour assurer l'adéquation entre l'offre et la demande, les régions où les besoins en logement urbain ne sont pas satisfaits pourraient faire l'objet de mesures incitatives spécifiques, précise le département de Benchaaboune. □

Immobilier: Pourquoi la crise s'aggrave



de 3,66%, soit le plus bas niveau depuis 2006. Certes, les ventes de décembre et de janvier ont ravivé les espoirs, mais les opérateurs restent prudents. «La demande ne suit pas. Il y a une crise de confiance entre le promoteur et le client. De plus, la hausse du coût de la vie a impacté les finances de la population qui ne peut plus constituer un apport personnel vu que les banques ne financent plus la totalité des frais d'acquisition», explique un promoteur immobilier.

2018 a été également marquée par le ralentissement de la progression des crédits à l'immobilier. Selon le ministère des Finances, l'encours des crédits à l'immobilier a augmenté de 3,6% à 267 milliards de DH, après un accroissement de 4,4% un an plus tôt. Cette dynamique recouvre une accélération notable de la croissance de l'encours des crédits alloués à l'habitat (+5,6% au lieu de +3,8% à fin 2017) et un retrait de l'encours des crédits accordés à la promotion immobilière de 3,5%, après +8,3% il y a une année. Dans le cadre de Damane Assakane, 167.337 ménages ont bénéficié du programme Fogarim à hauteur de 26,24 milliards de DH. Les crédits accordés ont totalisé 11.307 contre 11.817 prêts à fin 2017, accusant un recul de 4,32%. Pour ce qui est du Fogaloge, 42.754 familles se sont vu octroyer 5.642 prêts totalisant 12,13 milliards de DH, en hausse de 10,22% à fin décembre 2018 comparé à la même période, un an auparavant. C'est ce qui ressort des dernières statistiques du ministère de l'Habitat.

Le marché est ainsi en pleine léthargie. Que ce soit à Casablanca, Rabat, Tanger, Marrakech, Agadir et encore davantage Fès et Meknès, la crise est bel et bien installée. A contrario, Kénitra tire son épingle du jeu. En offrant des appartements à des prix de 5.000 DH/m², les promoteurs résistent à la crise. Se situant à proximité de Rabat et de la zone industrielle Kénitra Automotive City, cette ville offre une alternative à la saturation du foncier et à la cherté des biens immobiliers dans la capitale. De plus, elle constitue un bon cadre de vie à la classe moyenne de la région.

Autre constat, la difficile commercialisation des grands programmes. «Les petits projets neufs en R+5 s'écoulent beaucoup plus vite. En revanche, les grands projets ne se vendent plus comme avant. Il y a eu des déceptions, des problèmes, des contentieux... Les clients ont peur d'acheter sur plan», confie Mohamed Lahlou. D'ailleurs, les stocks d'inventés sont tellement importants que l'achat sur plan se fait de plus en plus rare à l'exception de quelques produits de niche.

Côté prix, une baisse accentuée a été enregistrée à Fès et Meknès. Au niveau des autres villes, les prix stagnent pour les biens moyen standing. Le luxe affiche également des corrections de prix. «Nous

Autorisations de construire délivrées selon la catégorie de construction											
(En nombre)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Habitat résidentiel	46.317	49.933	48.250	46.328	53.200	48.892	50.119	50.100	45.099	44.725	36.298
Immeubles	15,0	14,4	12,3	11,6	10,2	12,0	11,3	13,1	13,2	13,6	14,3
Villas	5,5	4,5	3,9	3,8	3,4	3,8	4,6	4,4	4,4	4,5	4,8
Type marocain	72,1	73,4	76,5	77,5	79,3	76,3	75,5	74,4	74,5	73,1	70,9
Habitat non résidentiel	3.735	4.132	3.805	3.558	4.096	4.194	4.750	4.402	3.883	4.278	4.029
Bâtiments commerce et industrie	6,5	6,7	6,7	6,5	6,3	7,1	7,8	7,3	6,8	7,3	7,9
Bâtiments administration	0,4	0,5	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,5	0,6
Autres	0,6	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,7	1,0	1,5
Total des autorisations de construire	50.052	54.065	52.055	49.886	57.296	53.086	54.869	54.502	48.982	49.003	40.327
Valeur prévue (En millions de DH)	22.988	22.239	21.306	18.895	20.537	22.758	23.642	26.476	28.489	24.008	28.493

Source: Haut Commissariat au Plan + Calcul DEPF

Selon les prévisions des économistes de la DPEF, le Maroc comptera plus d'un million de ménages urbains supplémentaires entre 2020 et 2025. La pression sur le logement devra s'alléger par la suite, mais sera compensée par une demande d'un nouveau genre: celle des populations vieillissantes

étions obligés de revoir notre positionnement et de proposer des prix abordables à notre cible», argumente un opérateur. En cette période de crise, les promoteurs proposent de plus en plus des lotissements à la clientèle. «Ce produit est un grand générateur de cash. Ce qui est une aubaine pour les entreprises de promotion immobilière», soutient un opérateur.

Sur le volet fiscalité, la loi de finances 2019 n'a adopté aucune mesure proposée par les professionnels pour redynamiser le secteur. Mais ces derniers ne baissent pas pour autant les bras et misent sur les prochaines assises de la fiscalité pour présenter leurs doléances. Selon le ministère des Finances, le secteur immobilier a bénéficié de 25,4% des dépenses fiscales

évaluées au titre de l'année 2017, pour un montant de 8,48 milliards de DH contre 7,65 milliards de DH en 2016, soit une hausse de 10,8%. A fin 2018, les recettes de l'IR sur les profits immobiliers ont augmenté de 3,1% s'élevant à 4,2 milliards de DH. □

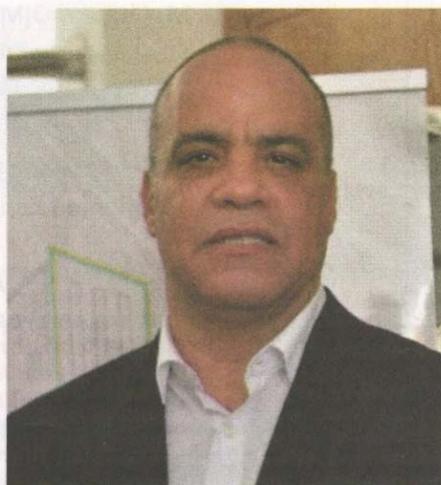
Nadia DREF



«Presque tous les indicateurs sont au rouge»

- **L'Economiste: Quelles sont les grandes tendances du marché immobilier?**

- **Taoufik Kamil:** Aujourd'hui, le secteur de l'immobilier, tous segments confondus, souffre d'une crise sans précédent. Presque tous les indicateurs sont au rouge comme le souligne le dernier rapport de la Direction des études et prévisions financières du ministère de l'Economie et des Finances. Autre chiffre inquiétant publié par Bank AlMaghrib: les ventes stagnent et ont même connu une baisse de 4,4% entre avril et juin 2018, et ce, sur l'ensemble du territoire national. Cette crise est également due en grande partie à l'inadéquation entre l'offre et la demande. On ne peut plus nier que le bien immobilier reste hors de portée pour beaucoup de nos concitoyens, notamment à cause d'un pouvoir d'achat en baisse et des possibilités de financement pour l'accès à la propriété limitées. Je précise également que la cherté du bien découle essentiellement du coût élevé du foncier, des taxes et droits que l'Etat fait subir aussi bien au promoteur qu'à l'acquéreur, sans oublier la frilosité de nos banques en matière d'octroi de crédits. Elle n'est en aucun cas due aux fameuses marges - du reste totalement erronées -, que les promoteurs auraient réalisées comme certains peuvent encore le penser.



Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (Ph. FNPI)

- **Quelles sont vos prévisions pour 2019?**

- 2019 sera une année d'attente des premières applications de la stratégie de relance de l'Habitat qui a été présentée par le Conseil national de l'habitat, et s'inscrira dans la même tendance calme que l'année 2018. Peu de mesures d'encouragement ont été apportées par la loi de finances 2019. Certains textes pourraient même ralentir la dynamique escomptée du secteur. A titre d'exemples, nous aurions souhaité une révision et un réaménagement concertés des

tarifs de la conservation foncière et des droits d'enregistrement...

- **Quel est le plan d'action de la FNPI pour relancer le secteur?**

- En mai 2018, la FNPI avait soumis au ministère de tutelle, un memorandum comportant des mesures à court, moyen et long termes, à même de donner un nouveau souffle au secteur, toujours dans le cadre d'un accompagnement efficient de la politique du logement pour tous.

Parmi les mesures fortes pour relancer l'habitat, nous proposons que l'Etat ouvre davantage de terrains dédiés à l'urbanisation à des prix abordables, qu'il inscrive l'élaboration et modifications des plans d'aménagement dans une démarche de concertation avec notre écosystème, qu'il facilite les démarches administratives notamment celles relatives au Règlement général de la construction. Nous avons émis également la proposition de baisser les taux d'intérêt bancaires pour les primo-acquéreurs. Sachant que le secteur de l'immobilier représente près de 7% du PIB national et 10% de l'emploi total au Maroc, la relance de ce segment-clé de notre économie relève d'une responsabilité commune et citoyenne. □

Propos recueillis par
Nadia DREF

«Le moyen standing plus» sauve la mise



• **Ciblé par les ménages jeunes à la recherche d'un meilleur niveau de vie**

• **Il est situé dans les nouveaux pôles urbains**

- **L'Economiste: Comment se comporte le secteur actuellement?**

- **Youssef Mansour:** Le secteur de l'immobilier au Maroc se comporte très mal. La baisse du volume des transactions durant les dernières années, la stagnation des mises en chantier et l'essoufflement de la demande représentent les principaux symptômes de la situation actuelle.

Le secteur est marqué également par l'intervention de l'Etat au niveau fiscal notamment par la mise en place du référentiel des prix des actifs immobiliers par la DGI. L'application de la taxe sur les terrains non bâtis (TNB) est également un point qui ne laisse aucun promoteur indifférent sur-

tout ceux possédant un patrimoine foncier conséquent. Côté acquéreur, l'augmentation des taxes de conservation foncière, des droits d'enregistrement et droits de mutation de propriété pèse sur les futurs acheteurs et sur leur pouvoir d'achat.

Enfin une bonne nouvelle, la baisse du taux appliqué au crédit au logement chez les banques classiques et l'arrivée des banques participatives ont permis de redynamiser de peu ce secteur.

- **Comment ont évolué les transactions en 2018?**

- Les transactions immobilières en 2018 ont évolué en dents de scie, les premiers trimestres T1 et T2 de l'année ont affiché respectivement une baisse de -3% et -4,4 % selon les données de BAM, une tendance contrastée selon les villes. A Casablanca par exemple les transactions affichent une hausse durant le deuxième trimestre de l'année avec 15,6 %. Même chose à Rabat.

Ces transactions ont affiché une augmentation durant le troisième et quatrième



Youssef Mansour, directeur général du cabinet conseil en investissement immobilier, Makan Real Estate (Ph. Makan)

trimestre de l'année (environ 16 % selon les données de la BAM), une hausse due principalement au repli relatif des prix des biens à usage résidentiel et professionnel.

- **Quel est le segment qui marche le plus?**

- Le segment qui a la cote aujourd'hui au niveau du marché est le moyen standing

plus. Ce produit est le fruit d'un besoin des ménages marocains, des jeunes cadres et cadres supérieurs à la recherche d'un meilleur niveau de vie tout en gardant un pouvoir d'achat respectable leur permettant d'assouvir leurs besoins (achats, voyages etc.). Ce segment comprend le résidentiel principal se situant dans les nouveaux pôles urbains développés dans les alentours de villes. Des appartements dont les prix sillonnent entre 750.000 à 1,5 million de DH et avec des finitions de standing: marbre, parquet, cuisine équipée, parking en sous-sol... Ces ménages en quête d'un cadre de vie agréable ont tendance à préférer les résidences sécurisées avec des espaces de jeux pour enfants et des commodités.

Le segment de l'habitat économique est toujours d'actualité. D'autant plus avec l'arrivée d'acteurs sur le marché qui ont révolutionné l'habitat dit social, en apportant une touche de standing aux finitions et en intégrant des commodités avec des ascenseurs, des espaces verts... □

Propos recueillis par Nadia DREF

Ce qu'il faut corriger... pour survivre

L'HABITAT est un secteur à caractère cyclique qui souffre de plusieurs dysfonctionnements. Alors que le programme de logement social arrive à saturation, les promoteurs immobiliers hésitent à se lancer dans le segment du moyen standing. Ils sont toujours en quête d'incitations fiscales ou de dérogations pour plus de surélévation. Autre frein: la persistance de l'informel surtout au niveau des petits et moyens promoteurs et dans l'auto-construction dont le poids est encore élevé. Le foncier n'est pas en reste. Ce marché opaque souffre de la rétention des terrains urbains d'où un accès inéquitable et une valorisation non optimale de l'assiette foncière urbanisable. «Il faut corriger le prix du foncier. Certes des baisses entre 10 à 15% ont été opérées à Casablanca, mais cela reste insuffisant. Les opérateurs doivent également revoir leurs coûts de construction et de gros œuvre à la baisse», soutien Mohamed Lahlou. Le secteur pâtit également du manque de convergence des actions publiques, notamment, dans les villes nouvelles et dans les Zones d'urbanisation nouvelle (ZUN). □