

Habitat: Les professionnels dans l'attente

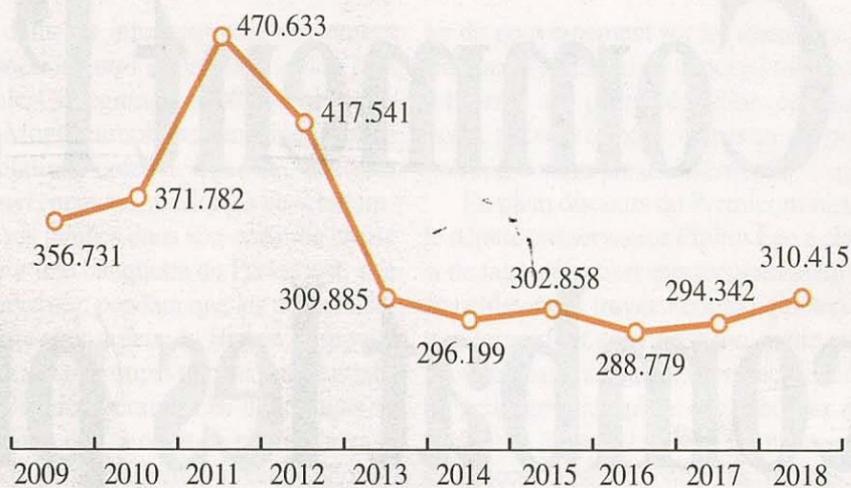
• L'arrêt des chantiers durant le mois d'août ralentit l'activité

• Les constructions reprennent timidement, encore plus dans le social

LES professionnels du bâtiment sont toujours dans l'attente malgré le comportement positif du secteur au cours du premier semestre. «La situation du logement social reste dégradée faute de demande. Nous n'avons pas encore relevé la moindre accélération sur les constructions alors que la fin de l'échéance des exonérations fiscales approche», précise David Toledano, président de la Fédération des matériaux de construction (FMC).

Depuis le début de l'année, le rythme des constructions connaît un frémissement certes sans pour autant retrouver le rythme «normal» des années fastes (470.633 unités en 2011). Les segments qui sont plus ou moins dynamiques sont le moyen standing et le luxe dans les grandes villes. Or, les prévisions pour le mois d'août laissent présager une baisse de la production car ce mois a coïncidé avec l'arrêt des chantiers après l'Aid Al Adha et les vacances. Les méventes du ciment sont estimées à plus de 15% en août. Un ralentissement qui vient juste après une petite éclaircie enregistrée au cours du mois de juillet suite à la hausse de 9%. C'est le bâtiment qui a tiré vers le haut les volumes avec une croissance de 45,13% comparé au même mois de 2018. Au cours des sept premiers mois de l'année, les livraisons de ciment ont atteint 8,13 millions de tonnes, en progression de 3,27% par rapport à la même

Unités mises en chantier (lots, logements et restructuration) entre 2009 et 2018



Source: Ministère de l'Habitat

Le lancement des chantiers, tous types confondus (lots, logements et restructuration) montre, ces dernières années, des signes de stabilité. Par contre, la production suit un trend haussier à partir de 2016

période de 2018. La consommation du segment bâtiment a grimpé de 38,66%. Les ventes du béton prêt à l'emploi se sont appréciées de 15% tandis que celles dédiées aux infrastructures (TP) ont régressé de 17,36%. C'est ce qui ressort des statistiques publiées par le cabinet Ipsos qui se base sur les données des membres de l'Association professionnelle des cimentiers (APC).

Les mises en chantier se poursuivent dans le social à 250.000 DH HT, à un rythme moins soutenu, là où la demande est encore grande. Plusieurs projets sont lancés surtout dans les zones à forte concentration de la population (Skhirate, Ain Atiq, Mohammedia...). Les promoteurs liés par convention avec l'Etat ont jusqu'au 31 décembre pour lancer les logements programmés pour tirer profit

des incitations fiscales. D'autres opérateurs attendent d'écouler leur stock d'inventés avant de démarrer la construction de nouvelles tranches. Réduction des prix, augmentation des superficies (70 m² au lieu de 50 m²), amélioration de la qualité, cadeaux... Ils ne lésinent pas sur les moyens pour attirer une nouvelle clientèle.

Du côté des nouveaux entrants, ce n'est pas l'euphorie. D'après le ministère de l'Habitat, 3 nouvelles conventions ont été signées au cours du mois de mai, entre l'Etat et le privé, portant sur 7.972 nouveaux logements sociaux. Quant au programme public, aucune convention n'a été signée durant avril et mai. De 2010 à fin mai 2019, 50 projets publics ont fait l'objet de convention entre l'Etat et Al Omrane, soit 63.765

logements. Le dernier rapport de la DPEF reproche aux acteurs un ciblage peu efficace des bénéficiaires pour le logement social, aggravé par des disparités territoriales évidentes en matière d'offre. Le secteur étant arrivé à maturité, la production a même dépassé les prévisions de production de 300.000 unités programmées pour la période 2010-2020. Au cours de la phase 2010-2018, le nombre total de logements sociaux à 250.000 DH HT construits avoisine les 400.800 unités. En 2018, la production s'est élevée à 165.526 logements et lots dont 139.113 unités économiques et sociales, soit une hausse de 6,4% par rapport à l'année d'avant.

Les mises en chantier ont atteint 181.092 unités (lots et logements) dont 136.175 économiques et sociales (+12,6% comparé à 2017). Les logements sociaux, ayant reçu le certificat de conformité en mai dernier, cumulent 6.286 unités sur un total de 425.075 logements mis sur le marché entre 2010 et mai 2019.

Les habitations dédiées à la classe moyenne se font au compte goutte. De 2013 à mai 2019, les conventions cadres signées concernent au total 23.680 logements. A fin mai, seuls 9.326 logements dont la convention a été paraphée.

Par ailleurs, le nombre d'appartements moyen et haut standing mis en chantier, s'est élevé en 2018 à 29.642 unités, atteignant le plus haut niveau enregistré depuis 2009, avec un accroissement remarquable de 47% par rapport à 2017. Maintenant que le pari de la hausse des mises en chantier est gagné, l'enjeu est de venir à bout de la crise de confiance entre le promoteur et le client pour sortir de la crise. □

Nadia DREF

Crédits acquéreurs: +3,3% au 1er semestre

L'ENCOURS des crédits accordés au secteur immobilier s'est amélioré de 3,3% à fin juin 2019, après +4,1% un an auparavant. Cette évolution recouvre une progression des crédits à l'habitat de 4,9% (après +4,3% un an plus tôt), modérée par un léger recul des crédits alloués à la promotion immobilière (-0,6%), après -2,6% à fin mars 2019 et une augmentation de 2,8% au terme du premier trimestre 2018. Concernant Damane Sakane, 2.498 prêts Fogalogue ont été distribués entre janvier et mai 2019 contre 2.367 au cours de la même période de 2018. Par ailleurs, 172.030 ménages ont bénéficié à fin mai 2019 de 27 milliards de DH. Au

cours des cinq premiers mois de l'année, 4.692 prêts ont été accordés dans le cadre de ce programme. D'après le ministère de l'Habitat, les crédits à l'immobilier accompagnent toujours les programmes aidés par l'Etat au vu du maintien du trend haussier depuis plus d'une décennie. Le pourcentage des acquéreurs est toujours en augmentation. En revanche, la part des promoteurs immobiliers qui contractent des prêts bancaires a régressé, eu égard aux conditions restrictives exigées par les banques, ce qui a opéré un changement du mode de financement des promoteurs immobiliers en ayant recours aux préfinancements des bénéficiaires. □