

Immobilier : le marché n'est pas près de se redresser

■ Comme prévu, les MRE n'ont pas contribué à la dynamisation du marché immobilier ■ La clientèle locale attend toujours une régulation des prix ■ Toutes les grandes villes sont engluées dans la morosité.

Le secteur immobilier reste très calme. On pourrait même le qualifier de sinistré, vu les indicateurs qui sont en berne et à la lumière des dires des uns et des autres professionnels du marché. Même la consommation nationale du ciment, qui a montré des signes de reprise au début de l'année, s'est essouffée pendant la saison estivale, marquant une amélioration de 2,1% au terme du premier semestre, après un rebond de 7,8% les trois premiers mois de l'année.

De son côté, l'encours des crédits accordés au secteur immobilier s'est amélioré de 3,3% à fin juin de cette année, après une progression de 4,1% un an auparavant. Toutefois, cette augmentation est allouée essentiellement à l'encours des crédits à l'habitat avec un accroissement de 4,9% contre un recul des prêts alloués à la promotion immobilière de 0,6%.

Les investisseurs étrangers ont levé le pied

Cette augmentation de l'encours des crédits acquéreurs n'est pas significative, sachant que 10 années auparavant, elle atteignait 30% en moyenne. Les promoteurs continuent



de souffrir de méventes. Pour certains d'entre eux, l'été devait constituer une période idéale pour céder quelques biens aux MRE, notamment. Mais même cette cible qui animait historiquement le marché pendant cette saison ne s'est que rarement manifestée cette année, comme le prévoient les opérateurs du marché. D'ailleurs, cela fait quelques années que les MRE, et les étrangers également, ont levé le pied sur leur investissement dans la

LE MINISTRE DE L'HABITAT AVAIT ANNONCÉ, QUELQUES MOIS AUPARAVANT, UNE STRATÉGIE DE RELANCE DE L'HABITAT QUI COMPREND PLUSIEURS MESURES D'ORDRE RÉGLEMENTAIRE, FONCIÈRES, LOCATIVES... MAIS QUI N'ONT PAS ENCORE VU LE JOUR

pierre au Maroc.

Hassan Slaoui, notaire à Casablanca, confirme ce constat. «Une légère euphorie ponctuelle provenant des MRE a marqué la période. Cela dit, la demande a été destinée essentiellement au logement social et il s'agissait de concrétisation de réservation et non d'une nouvelle demande». Cette situation a été palpable, au Smap Immo à Paris en juin dernier, où la plupart de la clientèle s'intéressait davantage au segment social et venait principalement pour prendre le pouls du marché.

Le prix seul ne suffit pas à faire revenir la demande

La clientèle nationale, qui constitue le principal baromètre de l'immobilier résidentiel, est dans l'attentisme. «Ce qui est surprenant et en même temps particulier au Maroc, explique un promoteur, c'est que les pays qui ont été frappés par la crise immobilière ont réussi pour la plupart à se relever. Ici, il ne s'agit même pas d'une crise à proprement dit, et pourtant...»

En fait, tout le marché est en mutation. Si les promoteurs tendent à se professionnaliser, les acquéreurs potentiels, eux, ont fait évoluer leurs exigences. De plus, ce qui crée cette inadaptation entre l'offre et la demande réside essentiellement dans le type de bien, son agencement, son architecture... Le prix n'est pas le seul facteur, comme le signale Mohammed Lahlou, président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI). «Même avec une baisse des prix, le secteur ne va pas se redynamiser». Et pour cause, plusieurs autres éléments entre en lice, dont l'inexistence de produits adaptés à la classe moyenne, la réticence des banques à financer l'acquisition, ou encore l'inexistence de mesures phares pour redresser le secteur. Rappelons toutefois que le ministre de l'habitat avait annoncé quelques mois auparavant une stratégie de relance de l'habitat qui comprend plusieurs mesures d'ordre réglementaire, foncières, locatives... mais qui n'ont pas encore vu le jour.

Cette analyse qui prévaut essentiellement à Casablanca, poumon économique du pays, vaut pour les autres villes. Rabat n'est pas des moindres. Hormis quelques quartiers de haut standing tels que l'Orangerie où la demande s'est bien manifestée, les autres pâtissent de méventes également. Du reste, le marché est en pleine léthargie à Marrakech, Tanger, Agadir et l'est encore plus à Fès et Meknès. Du côté des prix, aucune évolution remarquable n'a été relevée. Ils stagnent dans les principales villes, soit Casablanca et Rabat, et sont en légère baisse dans d'autres, comme Fès, Meknès, Marrakech... ■

IBTISSAM BENCHANNA

Une année supplémentaire sous le signe de la morosité

La situation dans laquelle opère le secteur est d'autant plus contradictoire quand on sait que le déficit en logements est de 400 000 unités et que le taux d'urbanisation s'accroît d'année en année. En tout cas, le secteur n'est pas près de se relever, aux dires des promoteurs et agents immobiliers. Mohammed Lahlou, président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI), se veut même pessimiste quant à l'avenir du secteur. Il souligne en substance que tant

qu'aucune mesure importante ne sera prise, le marasme persistera. Pour sa part, Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), insiste sur la classe moyenne et la nécessité de mettre en place un segment de logements adapté à son pouvoir d'achat. Cela va sans dire que l'implication ne devrait pas provenir des promoteurs immobiliers seulement, mais aussi des banques, qui devraient concevoir des produits de financement à même de satisfaire cette clientèle ■