

Matériaux de construction : les prix sont passés du simple au double en 10 ans

- Le prix du ciment a augmenté de 75%, celui du sable de 80%, du fer de plus de 100% depuis 2000.
- Plusieurs taxes appliquées ont contribué au renchérissement des matières premières ■ Ces taxes sont fortement décriées par les opérateurs, qui n'ont de cesse de militer pour leur suppression.

L'immobilier devra boucler sa 4^e année de marasme. Plusieurs promoteurs se retrouvent avec un stock de produits finis invendus, associés à des difficultés financières. Les acquéreurs potentiels, de leur côté, tablent toujours sur une baisse des prix pour sauter le pas. Résultat : attentisme qui risque de perdurer encore. Dans ces conditions, les promoteurs qui disent avoir revu leur marge à la baisse ne peuvent plus opérer des réductions supplémentaires de prix, car plusieurs coûts incompressibles vont crescendo d'année en année. Ils font allusion tout d'abord au coût des terrains fonciers, aux différentes taxes (conservation foncière, terrains non bâtis...), mais aussi aux prix des matières premières. Ces dernières ont affiché des augmentations qui peuvent aller du simple au double. Ce qui renchérit naturellement le coût de la construction. «Si, il y a une dizaine d'années, le coût de la construction d'un bien immobilier, fondations et gros œuvres compris, s'affichait à 900 DH/m² en moyenne, il peut pointer actuellement à 2 000 DH/m²», compare un promoteur.

En détail, le ciment a connu l'une des hausses les plus fulgurantes depuis les années 2000, soit d'environ 75%. Le sac du ciment du type CPJ45, de 50 kg, qui est le plus utilisé, est commercialisé à 75 DH généralement (72,50 DH dans certaines régions), alors qu'il coûtait 60 DH il y a 5 ans ou même 43 DH au début de 2000. Le CPJ35, pour sa part, se vend à 73 DH, contre 40 DH dix années auparavant. Plusieurs explications peuvent plaider pour ces augmentations fulgurantes. En premier lieu, la demande qui était manifestée par les investisseurs privés et publics, en vue d'accompagner les chantiers structu-



rants lancés par le public, ou encore les promoteurs immobiliers privés, augmentait d'année en année. D'ailleurs, l'offre n'arrivait même pas à satisfaire les besoins. Puis la taxe spéciale sur le ciment, instaurée depuis 2002 de 50 DH/tonne, et relevée au fil du temps jusqu'à atteindre 150 DH/tonne a contribué, à elle seule, à une hausse de 18% du prix de cette matière première. Un autre facteur pourrait bien intervenir dans cette progression des prix. Il s'agit du coût de l'énergie qui représente 60% en moyenne. Toutefois, cet élément-là est à relativiser car, selon un opérateur, «la croissance du prix de l'électricité est compensée par la diminution des prix du carburant et du charbon». Il faut dire aussi qu'en plus du prix du ciment sorti de l'usine, il existe tout un circuit d'intermédiaires (distributeurs, semi-grossistes, grossistes), qui appliquent chacun sa marge commerciale et qui contribuent au final à l'augmentation des prix.

DEPUIS QUELQUES ANNÉES, LE SECTEUR FAIT FACE À UNE CONJONCTURE DIFFICILE MARQUÉE PAR LA BAISSÉ DE LA PRODUCTION, UNE SURCAPACITÉ, MÊME AVEC UNE LIMITATION DES IMPORTATIONS ET UNE PERTE DE COMPÉTITIVITÉ

Le sable a lui aussi enregistré une montée en flèche. En cause, une protection du marché par l'État, en imposant des mesures draconiennes de dragage et d'extraction du sable des carrières. Ce qui a limité la marge de manœuvre des sociétés du BTP et a participé au relèvement des prix.

Ainsi, le mètre cube (m³) est passé d'environ 140 DH en 2 000, à 250 DH actuellement. Notons tout de même que les prix pratiqués à Casablanca ou à Rabat sont dif-

férents de ceux appliqués à Meknès par exemple, où le prix du sable est passé de 80 à 100 DH/m³.

Pour sa part, le fer se vend à un prix compris entre 8,2 et 10 DH/kg, au moment où il se négociait entre 4 et 5 DH/kg. Mout facteurs entrent en jeu dont la taxe sur le rond à béton qui, selon des professionnels, a renchéri le prix de 3 à 5%. Depuis quelques années, le secteur fait face à une conjoncture difficile marquée par la baisse de la production, une surcapacité, même avec une limitation des importations et une perte de compétitivité. Et même avec ces conditions, les industriels maintiennent leur prix, pour préserver leurs marges certes, mais aussi en vue de contre-carer les prix dumping des importateurs. Néanmoins, certaines matières n'ont pas connu d'énormes progressions de prix. La gravette par exemple, qui coûtait 100 DH il y a une dizaine d'années, est vendue à un prix d'environ 150 DH.

Au-delà de ces matières qui constituent le gros du coût de revient en matière de construction, d'autres produits ont vu leur prix augmenter, tels que les hourdis, les poutrelles et les agglos, faits à base de ciment.

De son côté, le prix de la brique est estimé entre 1,80 DH et 2 DH l'unité actuellement contre 0,70 DH. A tout cela, il faut ajouter le coût de la main-d'œuvre qui lui aussi s'est renchéri. Il est passé de 60 DH/ jour à 90 DH, voire 120 DH dans les principales villes du pays. Pour conclure, les entreprises de BTP et promoteurs individuels se plaignent certes d'une conjoncture mauvaise, mais pointent du doigt surtout le niveau des taxes appliquées sur les matières premières nécessaires à la construction. Ceci plombe naturellement le coût de revient des promoteurs, qui ont dû revoir à la baisse leurs marges commerciales, par rapport à celles pratiquées au début de cette décennie ■

I.B.