

Risque de bulle immobilière au Maroc

24/04/2007

Mieux encore, les projections, à fin 2006, faisaient état de 3,6 milliards de dirhams de contribution. La région de Tanger en est la principale bénéficiaire avec des investissements de groupes espagnols (Urbas, Fadesa, Renta, Salamanca...) concernant différentes gammes de produits immobiliers (cf. www.leconomiste.com). Seuls les secteurs de l'industrie et du tourisme ont fait mieux que l'immobilier en 2006. La volonté de l'Etat de trouver des solutions de portée immédiate, pour stopper l'ampleur des cumuls des déficits des années durant, s'en trouve récompensée. Cependant, l'enquête révèle un facteur de blocage nouveau dans le secteur du bâtiment. Pour mettre à profit cette conjoncture favorable, les auteurs de l'enquête appellent les pouvoirs publics à trouver «une plus grande articulation entre la politique de lutte contre l'habitat insalubre et la stratégie des villes-satellites». Ils préviennent: la politique de l'habitat de façon générale devrait être conduite de concert avec d'autres actions, notamment l'aménagement du territoire ou la mise à niveau de nos villes.

Illustration. Les actions de lutte contre «la ruralisation» de nos villes, estiment les experts du CMC, «seraient vaines si de tels efforts ne sont pas accompagnés par une politique efficace de gestion des flux migratoires». Ce qui revient à dire, que pour un rendu optimal en termes d'impact, les programmes des villes-satellites (traduction concrète de cette politique) doivent répondre à un certain nombre d'impératifs socioéconomiques. Les résultats escomptés d'une politique publique efficace reste alors tributaires d'une définition des objectifs et d'une coordination des moyens à mobiliser. La nouvelle approche de l'Etat en matière d'habitat, répond-elle à ces conditions? Peut-on réduire une politique de logement uniquement à une action sociale? Le constat sur le terrain en dit plus long. CMC fait état d'un «déséquilibre cumulatif entre l'offre et la demande de logements». En cause, le contexte macroéconomique, l'évolution des prix, la croissance démographique et l'afflux vers les centres urbains. Premières conséquences palpables, selon ses enquêteurs: «prolifération des bidonvilles, de l'habitat insalubre, suroccupation des logements existants, un développement anarchique du tissu urbain». Des études sociologiques ont démontré que «le fonctionnement du marché du logement peut conduire à l'exclusion des ménages les plus défavorisés». Par conséquent, une politique du logement doit répondre à un contexte macroéconomique et reste déterminée par le contenu des politiques économiques et structurelles mises en place notamment urbanisme, équipement, infrastructures, bien que l'investissement dans l'habitat repose en grande partie sur l'initiative du privé. D'autant plus que le contexte de l'investissement est très favorable au secteur de l'habitat.

Selon les données du Centre marocain de conjoncture, il représente entre 15 et 20% de l'investissement annuel. Ce qui se traduit par une progression de 3 à 5% par an en termes de logements, sur la base des demandes des permis de construire. Pour autant, le déficit en logements en milieu urbain reste élevé. Par ailleurs, la «relative» forte dynamique du secteur du logement est régulée par un marché que les enquêteurs du CMC classifient suivant trois segments: «un segment privé officiel où les revenus sont moyens élevés; un vaste segment privé informel en pleine expansion où les revenus sont faibles et un secteur public subventionné où prédominent les revenus faibles et moyens». En termes de réalisation de logements, on estime la contribution de l'Etat à 2/3 contre 1/3 du secteur privé. Les perspectives tendent à renforcer ce rôle. Car dans sa politique de l'habitat, l'Etat s'est non seulement engagé à répondre aux besoins des couches sociales les plus défavorisées mais d'inciter tous les intervenants du secteur à plus d'efforts.

D'ailleurs, la politique de relance de l'habitat social tente d'apporter une réponse au déficit estimé à 1 million de logements en milieu urbain. D'où le renforcement de l'environnement institutionnel, réglementaire et fiscal pour, dit-on, «faciliter le marché du logement et l'émergence de solutions aux contraintes et aux besoins du secteur tout en renforçant l'adaptation de l'offre et de la demande». Sur ce dernier point, les politiques

successives de l'habitat et du logement n'ont encore jamais réussi à apporter de réponses. La pratique répandue (et connue de tout le monde) de sous-déclaration dans les transactions de biens immobiliers en est une preuve irréfutable de la complaisance des pouvoirs publics dans l'échec même de ses politiques de logement. En même temps, la volonté de l'Etat d'accroître l'accès des ménages à bas revenus au logement abordable et de meilleure qualité ne fait aucun doute. La batterie de programmes de l'habitat, la création de fonds de garantie pour l'accès au logement et les conventions d'investissement avec des privés attestent. Ces derniers visent surtout le logement haut de gamme, d'affaires et de loisirs. Leur contribution aux IDE (huit conventions d'investissements arabes du Golfe), au titre de l'exercice 2006, a atteint 81,5 milliards de dirhams.

A quelle hauteur le champion national de l'immobilier, Addoha, participe-t-il à cette politique? En tout cas, le contenu des conventions de partenariat signé avec des consortiums originaires du Golfe (Al Qudra, CMKD, Somed) serait plutôt motivé par les opportunités qu'offrent l'immobilier haut de gamme et l'immobilier de tourisme dans certaines villes du royaume. Le coût global des sept programmes ficelés, de «villes sans bidonvilles» à celui destiné aux «habitations menaçant ruine», s'élève à plus de 20 milliards, 730 milliards de dirhams dont 20,4 milliards destinés à la résorption des bidonvilles. Le budget de l'Etat y contribue à hauteur de 7,4 milliards de dirhams. A terme, le programme «villes sans bidonvilles» devra profiter à 82 villes pour 277.000 ménages (cf. www.leconomiste.com).

Trois fonds de garantie sont créés depuis 2003 pour booster l'accès au logement.

Le Fogarim (Fonds de garantie pour les revenus irréguliers et modestes) garantit à hauteur de 70% le remboursement du prêt accordé par l'établissement de crédit qui supporte les 30%. Le Fogaloge, en faveur du personnel du secteur public dont le revenu annuel net d'impôt et charges sociales est inférieur ou égal à 72.000 DH. Ce fonds couvre à 20% le remboursement du principal et intérêts normaux et de retard. Le Fogalef, Fonds de garantie des prêts aux adhérents de la Fondation Mohammed VI de promotion des œuvres sociales de l'éducation formation (Fogalef). Il couvre la totalité du prêt immobilier accordé au personnel enseignant. Le trend de la demande est haussier. Les perspectives d'évolution de l'IDE dans le secteur immobilier sont prometteuses. Les observateurs évoquent un fait nouveau sur le marché de l'immobilier marocain: l'arrivée d'investisseurs britanniques.

Mieux, les experts du Centre marocain de conjoncture mesurent l'importance de l'évolution du secteur de l'immobilier à l'aune des montants d'investissements prévus dans la seule région de Rabat. Dubai Holding a prévu une enveloppe de 12 milliards de dollars pour mener à bien ses projets. Pour protéger cette bulle qui renferme des sommes jamais égalées, l'enquête du CMC conclut à la nécessité de créer une agence de contrôle des prix immobiliers... Objectif: canaliser le marché et protéger les épargnants dans la «pierre» de plus en plus nombreux. Reste à doter le secteur de l'immobilier de véritables instruments de couverture. En priorité pour les grands acteurs institutionnels mais aussi pour les professionnels et les particuliers. L'objectif est que les promoteurs, les institutions de crédit mais aussi les ménages puissent se couvrir contre le risque de fluctuation du prix de l'immobilier commercial ou résidentiel. Tout un programme.

Un chapelet de programmes

- «Villes sans bidonvilles». Objectif: éradiquer les bidonvilles identifiés dans 82 villes au profit de 277.000 ménages résidant dans plus de 1.000 bidonvilles. Son coût global s'élève à 20,4 milliards de dirhams dont 7,4 milliards de dirhams financés par le budget de l'Etat. A fin juillet 2006, les opérations de résorption de bidonvilles dans 52 villes ont fait l'objet de conventions pour le bénéfice de 217.000 ménages bidonvilles.
- Habitat social dans les provinces du Sud. Le dead line est fixé en 2009 et devrait profiter à près de 43.000 ménages. Le coût de ce programme s'élève à 1,414 milliard de dirhams, financé par le budget d'investissement du ministère de l'Habitat à hauteur de 794,32 millions de dirhams et 620 millions de dirhams par le Fonds de solidarité de l'habitat.

- Restructuration de l'habitat non réglementaire. C'est une enveloppe de 139,4 millions de dirhams qui est prévue pour les opérations de restructuration de l'habitat non règlementaire. L'achèvement des opérations en cours a nécessité 109,4 millions de dirhams. Le reste devrait revenir aux différents projets de mise à niveau des quartiers périphériques dans les quartiers de Casablanca, Oujda, Mdiq, Fnideq, Al Hoceïma, Taza, Agadir et Fès.
 - Réhabilitation du tissu ancien. 17,5 millions de dirhams seront consacrés au financement de nouvelles opérations en cours d'identification par les opérateurs publics concernés.
- Programme d'urgence. 5 millions de dirhams pour octroyer des aides sous forme de matériaux de construction aux ménages sinistrés suite à l'effondrement ou à la dégradation de leur habitation en raison notamment des inondations ou divers sinistres.
- Programme des zones d'aménagement progressif. Un budget de 5,73 millions de dirhams pour achever les projets engagés dans les exercices antérieurs.
 - Programme des zones d'habitations menaçant ruine. Pour réhabiliter l'habitat menaçant ruine, l'Etat a dégagé une enveloppe de 30 millions de dirhams.

Potentiel de croissance

La progression du secteur immobilier est nette, ces cinq dernières années. Le constat terrain du CMC l'est tout autant: «le secteur de l'immobilier contribue pour une part importante dans la consolidation de la croissance et le développement social à travers les multiples activités qu'il génère». Les différentes branches du secteur (construction, aménagement, viabilisation...) contribuent à hauteur de 7% de la production nationale pour une valeur ajoutée de 5% du PIB. L'impact du secteur sur l'activité économique de façon globale est importante, notamment dans les investissements ainsi que sa contribution à l'emploi. Selon l'enquête, les données les plus récentes sur les échanges interbranches révèlent que «les activités de construction induisant une demande intermédiaire au niveau des autres secteurs représentant 10% de la demande intermédiaire globale de l'ensemble de l'économie». Les dernières statistiques sur l'emploi attribuent au secteur du bâtiment et travaux publics près de 700.000 emplois directs, soit 6,7% de la population active. Toutefois, la masse salariale générée par ces emplois se situe en moyenne autour de 5% de l'ensemble des revenus salariaux.

Les différentes activités du secteur immobilier contribuent au budget de l'Etat aussi bien au niveau des impôts directs qu'indirects. Elles apportent pour 1/4 de la TVA globale pour l'ensemble des activités productives. De manière générale, la valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics s'est accrue au taux annuel moyen de 7,8% en termes nominaux au cours de la période couvrant les trois dernières années contre 4,9% seulement du PIB au cours de la même période. Les taux de croissance réels se sont établis au cours de la même période à 5,5% et 3,8% respectivement pour la valeur ajoutée des activités BTP et le PIB total.

Prix de l'immobilier: Quel suivi du marché

L'étude et le suivi du marché de l'immobilier ne dérogent pas à la règle générale, qui repose en partie sur la connaissance des mécanismes de formation des prix et des biens qui y sont échangés. Peut-on parler de prix d'équilibre du marché immobilier donc de concurrence? On en doute. Pour les spécialistes, la concurrence se fonde sur deux conditions presque résolutoires: «les biens sont homologués; l'information circule». L'enquête de CMC révèle que le marché de l'immobilier au Maroc déroge à ces deux hypothèses. Le prix d'un actif immobilier que les enquêteurs qualifient d'«indicateur rebelle» se présente alors sous de multiples formes en changeant de ville, de strate d'habitat, voire de rue. Pour eux, la dynamique et la diversité du marché de l'immobilier sont suffisamment importantes pour justifier «l'élaboration des méthodes d'estimation des prix de transactions». Pour donner une transparence au marché et amoindrir les tensions, ils préconisent de définir les bases consensuelles d'évaluation des prix aussi bien des terrains que les immeubles (logements). Aucun prix de référence ne matérialise actuellement l'accord des parties en présence. Pourtant, l'enquête révèle que «les mutations du marché de l'immobilier créent un contexte favorable à l'élaboration d'indicateurs de suivi du marché et plus particulièrement des transactions».

Les besoins en logements

Toutes les analyses et projections en matière de besoins en logements au Maroc portent uniquement sur le secteur urbain. Les statistiques les plus récentes montrent une évolution nette de la demande en logements urbains. Elle devrait passer de 110.000 unités par an en 2004 à 144.000 en 2012. Sur l'hypothèse d'une évolution de la taille des ménages urbains (5,1 personnes à 4,6 entre 2004 et 2012), les enquêteurs parlent de demande supplémentaire de près de 36.000 logements. Par ce seul phénomène observé au niveau des ménages, la production en logements pour satisfaire à la demande est estimée à 216.000 par an, entre 2007 et 2012. La comparaison entre besoins, dus uniquement à la croissance des ménages (sans tenir compte du déficit), montre l'insuffisance de la production de logements. Constat des enquêteurs: les besoins annuels non satisfaits par la production réglementée sont donc couverts en partie par les constructions non réglementaires.

Endettement et crédits des ménages

En cinq ans (2000-2005), le montant des crédits bancaires aux ménages est passé de 58 milliards à 101 milliards, soit une progression de 11,5%. Parallèlement, l'endettement des ménages a représenté 33,4% de l'ensemble de ces encours. Les crédits immobiliers ont atteint 57,2 milliards de dirhams, soit 22,8% des encours à l'économie en 2005, contre 15,2 cinq ans plus tôt. Les prêts garantis par l'Etat ont constitué 29% de l'ensemble des crédits à l'habitat en 2005. Du lancement du Fogarim au 20 février 2007, les demandes de crédits avaient atteint 15.284 pour un montant de crédit de 2,1 milliards de dirhams. Avec 35,5% de dossiers validés, c'est le CIH qui est le premier pourvoyeur de crédits garantis par le mécanisme du Fogarim. Suivent la BMCE Bank (23,6%), la BCP (20%) et Wafa Immobilier (18,9%).

Bachir Thiam

Source: L'Economiste

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1115>