

La flambée de l'immobilier touche à sa fin à Casablanca

27/09/2007

Qu'est-ce qui a donc poussé à cette tendance au rééquilibrage? Au cours des derniers mois, les promoteurs immobiliers ont vu leur activité s'affaiblir, voire s'arrêter. «Les promoteurs qui faisaient entre 2 et 3 immeubles par an n'en font plus qu'un seul», constate Youssef Iben Mansour, président de l'Alpic (Association des lotisseurs et promoteurs immobiliers de Casablanca). «Nous continuons à construire parce que c'est notre métier et notre activité principale, et non pas parce que l'activité est intéressante ou lucrative», indique Driss Nokta de Nokta immobilier. Iben Mansour explique qu'en revanche «les promoteurs de fortune, les opportunistes, ont abandonné le secteur dernièrement».

Ce recul de l'activité a surtout touché le segment du logement social qui, selon Iben Mansour, s'est presque arrêté à Casablanca. «Il n'y a plus de nouveaux projets annoncés. Les grands promoteurs qui continuent à opérer ne font que terminer les programmes déjà entamés. Pour leurs nouveaux projets, ils choisissent aujourd'hui d'autres villes que la métropole qui présente de grands problèmes d'ordre foncier et surtout beaucoup de complications dans l'octroi des autorisations». D'ailleurs, l'Alpic et l'Aprim (Association des promoteurs immobiliers de la région de Casablanca) continuent à espérer un traitement spécial de la part de l'Agence urbaine de Casablanca (AUC). Une commission regroupant cette dernière et la FNPI (Fédération nationale de l'immobilier) est toujours attendue pour travailler sur la facilitation des procédures liées à l'investissement dans le secteur.

Le segment du moyen standing n'est pas mieux portant. Il connaît aussi un affaiblissement de l'offre «dû à la concurrence du logement social», indique Iben Mansour. Le moyen standing, conçu à la base pour la classe moyenne, dépasse de loin le budget de celle-ci qui se rabat sur le logement économique. La classe défavorisée, cible principale de l'offre sociale, est ainsi éjectée du marché...

Et au lieu d'adapter leur offre, «les promoteurs du moyen standing sont montés en gamme pour créer la différence», indique Iben Mansour. D'ailleurs, le haut de gamme est, selon la FNPI, le mieux portant du secteur aujourd'hui. La demande est de plus en plus forte et il est aussi plus facile de répercuter le prix du foncier sur les prix de ce segment.

La flambée des prix est certes due au coût du foncier répercuté par le promoteur sur les prix de vente de manière à préserver sa marge, mais le facteur le plus nocif et aussi le plus malsain reste l'intermédiation. Les «samsars» et agents immobiliers ont faussé le marché en spéculant sur des projets qui, à la base, proposaient des prix raisonnables ou du moins justifiés. Mais les promoteurs affichent aujourd'hui un grand optimisme. L'AUC leur promet monts et merveilles dans son nouveau schéma directeur urbain attendu pour la fin de l'année (voir article page 5). Le SDAU est encore hautement confidentiel, mais Allal Sekrouhi, directeur de l'agence, a quand même donné aux promoteurs casablancais un aperçu global sur le devenir de la métropole.

Les annonces de ce dernier ont surtout concerné l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Mais les promoteurs sont aussi intéressés par ces vieilles zones villas qui résistent dans plusieurs quartiers de la métropole. La réflexion est lancée depuis longtemps sur leur transformation en zone immeuble. Depuis, l'étape de la réflexion n'a pas encore été dépassée...

Il faut dire qu'avec nos R+5, qui ne cadrent guère avec l'image d'une métropole, on gaspille beaucoup de précieux foncier. Mais une question se pose: est-ce que nos promoteurs immobiliers, habitués aux méthodes artisanales, pourraient construire tour et gratte-ciel si l'occasion leur est donnée? En tout cas, ils ont tout intérêt à affûter leurs armes, car les géants de la construction qui «sévisent» déjà dans le Golfe sont là.

Ce sont là des facteurs qui vont contribuer à la stabilisation des prix sur le marché. Les promoteurs bénéficieront de plus de foncier au lieu de se lancer dans des enchères démesurées sur un bout de terrain à Ghautier. De plus, la construction verticale amortira le coût du foncier.

Les pronostics des professionnels versent dans le même sens: il ne faut pas rêver, les prix ne connaîtront pas de chute libre. Mais ils pourront régresser quelque peu et, au pire, stagner. La nouvelle offre que proposeront les nouveaux quartiers une fois aménagés pourrait constituer une bonne alternative aux budgets moyens. Chose qui va, à la fois, aider à décongestionner le centre et réguler le marché de l'immobilier.

Par ailleurs, William Simoncelli, directeur de l'agence Carré Immobilier évoque la montée en puissance d'un nouveau marché, celui de la seconde main. Selon lui, ce marché est en train de monter en puissance face à la saturation que connaît le marché du neuf. Aujourd'hui, les prix de la seconde main sont carrément égaux à ceux du neuf.

Au final, la crise foncière que l'on vit dernièrement a quand même du bon. «Elle a attiré de grands investisseurs vers le secteur, ce qui va aider à le professionnaliser». La pénurie des terrains au centre et le lancement de grands projets en périphérique devraient favoriser les grands promoteurs et les plus petits ont donc tout intérêt à diversifier leur produit ou se regrouper pour ne pas rater le coche. Autrement dit, le métier de la promotion immobilière ne sera accessible qu'aux détenteurs d'un vrai savoir-faire et non plus aux tâcherons et propriétaires des terrains qui s'improvisent promoteurs.

Ichrak Moubsit

Source: L'Economiste

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1356>