

Les promoteurs immobiliers marocains répondent au gouvernement

05/06/2008

Ne dites plus crise de l'immobilier, dites crise du logement. Chez les promoteurs immobiliers, le message est on ne peut plus clair : le secteur est en bonne santé et les professionnels ne se plaignent de rien ! L'immobilier est encore rentable et la flambée des prix des matériaux est amortie par la très forte demande. Le problème, selon les membres du FNPI (Fédération nationale des promoteurs immobiliers) est d'un autre ordre. Il s'agit plutôt d'une insuffisance de l'offre et d'un cadre d'activité qui ne fait pas grand-chose pour amortir la crise chez les demandeurs de logement. Pourquoi les professionnels se donnent-ils donc autant de mal pour se faire entendre ? C'est tout simplement une question d'image. La FNPI, qui n'a que 15 mois à peine, est une fédération plutôt coquette qui se soucie de ce que le public pense d'elle. En gros, les promoteurs ne veulent plus que leur image soit associée à celle des mauvaises pratiques dans le secteur (noir, spéculation, travail bâclé...).

Ce petit souci d'image qui semble a priori sans enjeux est, au contraire, plein de sens pour les professionnels. Ceux-ci ont tenu à le prouver lors d'une rencontre avec la presse, hier à Casablanca, sous le slogan «L'immobilier socialement responsable». Si les promoteurs ont mauvaise presse, ce n'est pas uniquement de leur faute. Cela dépend de plusieurs facteurs dans lesquels l'Etat a largement sa part de responsabilité. Donc, au programme de la rencontre ont été prévus les thèmes chauds de l'actualité, notamment la régulation du marché ou encore la sécurité dans le bâtiment.

Pour le premier, la FNPI n'a pas manqué l'occasion de répliquer aux 12 mesures proposées par le ministre de l'Economie et des finances, Salah Eddine Mezouar, dernièrement au Parlement, et qui se rapporte à la lutte contre la spéculation dans le secteur. Les promoteurs y répondent carrément point par point. Mezouar avait évoqué la mobilisation des terrains inoccupés par l'application de l'impôt sur le terrain non bâti. Or, à la fédération, on a plus tendance à croire que cette mesure contribuera à l'inflation du foncier, «car les spéculateurs répercuteront la taxe sur les prix de vente». Ce qui serait plus approprié, selon les professionnels, c'est de recourir à la carotte, au lieu du bâton, en proposant des réductions d'impôt sur la TPI (taxe sur la promotion immobilière), qui seraient limitées dans le temps, mais qui pousseraient les promoteurs à valoriser rapidement leurs terrains.

Ces derniers n'ont pas une meilleure opinion du droit de préemption que l'Etat veut réactiver. «Et d'ailleurs, l'Etat le pratique déjà, mais plutôt comme moyen de pression», explique la Fédération. Les marges importantes pratiquées dans le secteur ne seraient qu'une conséquence de la pénurie de l'offre. La suite des 12 travaux d'Hercule proposée par le gouvernement reste plutôt surréaliste et fait office d'une liste de vœux pieux, plutôt que de mesures concrètes et réalisables. Il s'agit, par exemple, «d'augmenter le rythme de production, d'accélérer la publication du code de l'urbanisme, d'orienter les efforts de l'Etat vers les classes pauvre et moyenne...». Pour ce dernier élément, la FNPI a également son mot à dire. Pour développer le social, «l'Etat ne doit d'abord pas tourner le dos aux privés», insiste Youssef Iben Mansour, vice-président de la Fédération. Celle-ci défend le principe de la péréquation, qu'elle a développée à chaque fois que l'occasion s'est présentée. Les promoteurs veulent bien mettre sur le marché une offre économique, mais ils veulent également bénéficier d'avantages dans l'acquisition du foncier pour réaliser des projets de haut et moyen standing et rentrer ainsi dans leurs frais. Aussi, sur un même terrain, les promoteurs veulent construire différents types de logement. Il faut croire que c'est aussi un bon moyen de réaliser une certaine intégration sociale. Les promoteurs sont actuellement dans l'expectative et attendent la réaction du gouvernement par rapport à tout cela.

A lire aussi :

:: Le ministère de l'Habitat prépare des actions contre la flambée de l'immobilier au Maroc



Ichrak Moubisit

Source: Le Soir Echos

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1712>