

Le marché du logement paralysé au Maroc

29/07/2008

Ce n'est pas une surprise, le ralentissement du marché immobilier défraie la chronique depuis six mois déjà. Les premiers signes sont apparus à Marrakech sur le segment du haut standing. La différence, c'est qu'aujourd'hui les intervenants du secteur sont unanimes et constatent la tendance qu'ils redoutaient tant : celle du calme plat, le vrai. «Sans exagérer, je peux affirmer que mon activité a diminué de plus de la moitié», confie un notaire de Casablanca.

Les chiffres du Groupement professionnel des banques du Maroc (GPBM) attestent d'ailleurs la tendance. A fin juin, les encours des crédits immobiliers aux particuliers totalisaient 93 milliards de DH, soit une augmentation de 23,42 % par rapport au même mois de l'année précédente. Pourtant, entre avril 2007 et avril 2008, la progression était de 27,64%. En fait, les crédits immobiliers entre mars et avril 2008 ont augmenté de 2,16%, mais seulement de 1,9 % entre mai et juin. Donc le ralentissement de l'activité est nettement perceptible.

Plusieurs éléments semblent être à l'origine de cet important tassement : inadéquation de l'offre avec la demande, épuisement de l'assiette foncière en zone urbaine, flambée des prix due à l'augmentation du prix des matières premières et à la rareté de la main-d'oeuvre et... effets d'annonce. «Après avoir vu ce qui s'était passé en France, les gens ont cru que les prix diminueraient chez nous aussi. Des rumeurs ont commencé à courir et, du coup, des acquéreurs potentiels ont décidé d'attendre encore avant d'acheter», raconte un notaire de la capitale économique.

Les effets d'annonce et les rumeurs, à ce stade-ci, jouent un rôle déterminant dans le dynamisme du marché, et tous les professionnels demandent que l'on fasse preuve de prudence à cet égard. «Le marché immobilier fonctionne par cycles. Personne n'avait prévu l'incroyable boum des deux dernières années, et personne ne peut prévoir quand surviendra la reprise du marché», rappelle Saïd Sekkat, secrétaire général de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

Sans crier au loup, il faut quand même admettre que les Marocains, et les Casablancais en particulier, ont étiré leur budget au maximum. S'ils n'achètent pas, c'est qu'ils ne le peuvent pas. «Les prix ont flambé à tel point qu'ils ont fini par largement dépasser la capacité de payer des acheteurs potentiels.

Les familles moyennes n'ont pas les moyens d'acheter à plus de 10 000 DH le m²», poursuit le notaire. De plus, comme le révélait récemment l'enquête de l'Association professionnelle des sociétés de financement (APSF), «une personne sur deux consacrerait déjà 60 % de son salaire mensuel au remboursement des crédits». Le plafond serait ainsi atteint: une bonne partie des acheteurs, déjà très endettés, sont pris à la gorge et sont donc forcés d'attendre quelques mois, le temps de rembourser totalement un crédit pour pouvoir en contracter un autre.

Les loyers ont diminué de 20% à 30% depuis janvier

Toujours selon le notaire, les transactions qui sont effectuées aujourd'hui sont surtout d'anciens engagements dont les gens ne peuvent plus se défaire. «Ce sont des contrats qui datent de plusieurs années. Des appartements qui avaient été achetés sur plan à l'époque. Mais sur le segment du neuf, c'est quasi nul». Si bien que l'offre de location a fini par exploser ! Selon William Simoncelli, de Carré Immobilier, ceux qui avaient acheté plusieurs logements avec l'intention de les revendre plus tard se sont retrouvés sans offres d'achat.

Afin de rentrer dans leurs frais, ils n'ont eu d'autre choix que de mettre ces appartements en location. Résultat

: l'offre de location sur Casablanca est devenue de loin supérieure à la demande. «J'ai observé une diminution du prix des loyers de l'ordre de 20 à 30% depuis le mois de janvier», indique-t-il. «Si on demandait 45 000 DH par mois pour une villa dans un beau quartier l'an dernier, on peine à en obtenir 30 000 DH aujourd'hui», illustre M. Simoncelli.

Inadéquation entre l'offre et la demande

Autre facteur déterminant : le manque de visibilité des promoteurs immobiliers. Aucune annonce officielle n'a été faite à ce jour concernant les nouvelles zones d'urbanisation et le foncier qui sera libéré avec le nouveau plan d'aménagement urbain du Grand Casablanca. «Certains promoteurs hésitent à écouler leurs stocks, car ils n'ont aucune idée du foncier qu'ils pourront ensuite acquérir pour de nouveaux projets. Ceci exerce une autre pression sur le marché», laisse entendre une source autorisée.

«Et il y a aussi le fait que le rythme de délivrance des autorisations de construire tourne au ralenti», souligne M. Sekkat. A titre d'exemple, la FNPI répertorie un nombre d'autorisations de construire délivrés pour l'équivalent de 48 000 logements en 2003, contre 26 000 en 2007, et 17 900 en 2006. Des chiffres bien en deçà des besoins estimés ! «C'est pour cela qu'il faut être vigilant en utilisant le terme "crise". La demande est aujourd'hui plus forte que jamais!», prévient le secrétaire général de la FNPI.

L'enquête Styles de vie des cadres, publiée par La Vie éco le 18 juillet, indique l'ampleur de l'insatisfaction des acheteurs quant à l'offre existante: «84% des cadres affirment qu'il est difficile de trouver un logement qui soit véritablement adapté à leurs besoins». Aux dires des opérateurs, ces ménages de la classe moyenne représentent plus de 50% de la clientèle. Et s'ils achetaient de moins en moins depuis décembre, faute de trouver chaussure à leur pied, aujourd'hui, ils n'achètent plus, tout simplement.

Paradoxalement, c'est aussi pour cette raison qu'une diminution des prix est difficilement envisageable. «Nous assisterons à une stagnation, il va sans dire. Les prix ne peuvent pas s'emballer éternellement. Mais comme le problème vient du côté de l'offre, et non de la demande, il n'y aura jamais de baisse», explique ce haut cadre d'une banque.

Cette analyse est confirmée par l'ensemble des professionnels du secteur. Pourtant, il y a fort à parier que certains promoteurs, en situation d'urgence, seront prêts à fournir un effort afin d'écouler leurs stocks plus rapidement. Dans les environs du boulevard 2 Mars, à Casablanca, un immeuble neuf a déjà réduit le prix du m² de 13 000 à 11 500 DH...Encore un petit effort !

Marie-Hélène Giguère

Source: La Vie Eco

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1803>