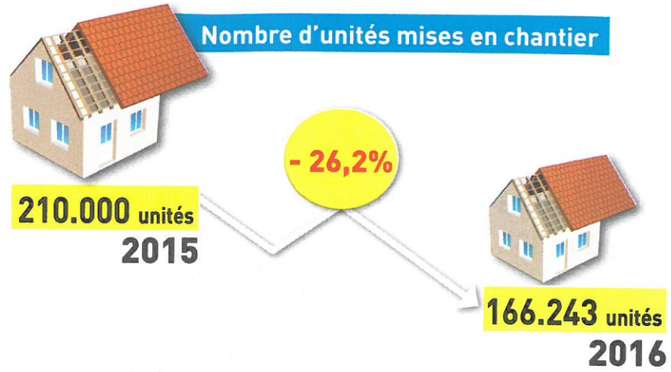
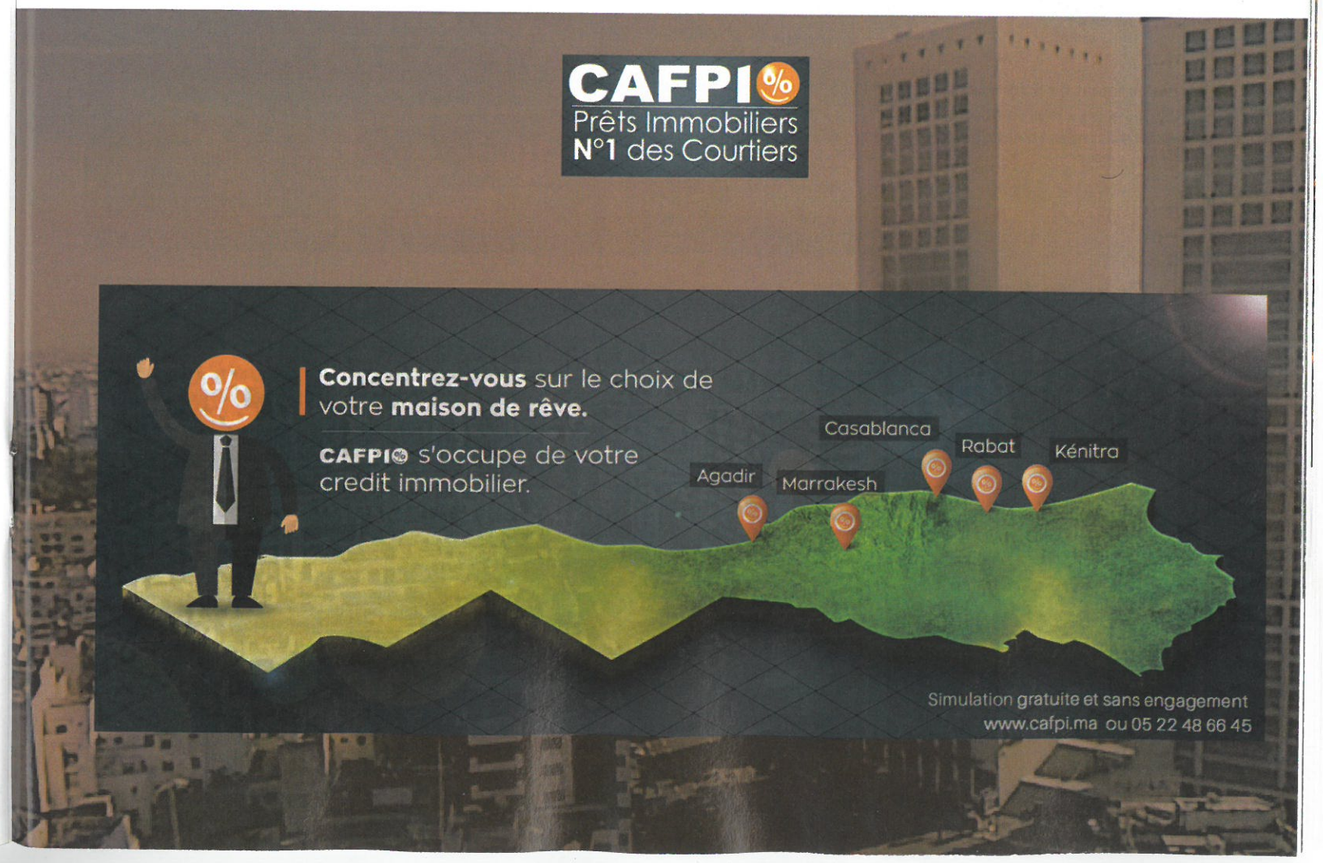
Le marché de l'immobilier NE VA PAS BIEN !

La conjoncture défavorable du marché immobilier alimente les incertitudes et ne donne pas de perspectives aux opérateurs du secteur, qui se disent incapables de dégager des priorités. Une désespérance qui pourrait creuser encore plus le marasme dans le secteur. PAR **BADYA KHALID**

Ce n'est une surprise pour personne, l'économie qui entoure l'immobilier est mise à mal. Pas assez de transactions, pas assez de constructions, pas assez de terrains disponibles, chute des ventes de ciment, des prix trop élevés…! Il faut dire que cette morosité ambiante évolue suivant la tendance baissière des indicateurs du secteur, amorcée ces six dernières années. S'agissant de l'offre, rien qu'entre 2015 et 2016, le nombre des unités mises en chantier a chuté de 26,2% pour s'établir à 166.243 unités (-65% par rapport à 2011). Durant cette même période, le nombre d'unités produites a atteint 135.633 en 2016 soit une régression de 35% (-51% par rapport à 2011). De plus, l'évolution des ventes du ciment, qui est un indicateur fiable de la santé du secteur du bâtiment, fait état du même constat. Entre 2011 et 2016, les ventes ont chuté de 13%. Pour Adnane Bajeddi, expert immobilier, *«le secteur, qui peine à trouver un équilibre, pâtit du climat macroéconomique national»*, commente l'expert, adossant ainsi la situation au repli de l'économie nationale enregistré ces dernières années. *«Le taux de croissance du PIB est passé de 5,70% en 2011 à 1,2% en 2016, et ce ralentissement n'a fait qu'alimenter les incertitudes en drainant chez les opérateurs une incapacité à dégager des priorités, au regard des indicateurs du secteur»*, explique Adnane Bajeddi. Le constat de Mohamed Lahlou, Président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI), va clairement dans ce sens. La conjoncture n'est pas favorable au redémarrage de l'immobilier. Lahlou avance trois raisons pour expliquer la situation actuelle. *«La première raison, c'est le pouvoir d'achat. Auparavant, le recours aux prêts était majoritairement motivé par l'accès au logement, mais aujourd'hui, l'endettement pour d'autres motifs tels que les études, les vacances, un véhicule… est entré dans les mœurs, à cause notamment de la dégradation du pouvoir d'achat»*, avance Lahlou, ajoutant que *«les gens se retrouvent surendettés et cela limite leur accès au logement»*. La dette financière des ménages marocains a en effet atteint son plus haut niveau en 2016. Un constat confirmé par Bank Al-Maghrib (BAM) avec un encours s'élevant à 309 MMDH, en hausse de 4,3%. Elle représente ainsi 30% du PIB. Selon BAM, ce niveau est jugé élevé par rapport à plusieurs économies émergentes. Sans surprise, l'endettement des ménages est essentiellement porté par les prêts à l'habitat (64%) et les crédits à la consommation (36%). La deuxième raison évoquée par le président de l'Association marocaine des agents immobiliers, étant l'octroi des crédits. *«Le durcissement des conditions d'octroi des crédits contribue à freiner les transactions. De plus, les banques ne financent plus 100% du prix du logement. Entre 2005 à 2010, c'était le cas, actuellement, le taux de financement est autour de 70%, et le particulier n'est pas disposé à avoir les 30%»*, explique Lahlou avant d'illustrer *«cela veut dire que si le particulier doit acheter un bien immobilier à 2 millions de dirhams, il faudra qu'il mise les 30%, soit un reliquat de 600.000 dirhams. Ce à quoi il devra ajouter les frais du notaire, l'enregistrement et la conservation foncière… tout ça va tourner autour d'une moyenne de 7% du prix de vente. Et c'est excessif !»*. La 3ème raison qui pourrait expliquer la situation pour Lahlou, est que l'offre n'est pas adaptée à la demande. Pour lui, les conceptions ne prennent pas en considération les désidératas des profils. ■

> **Sans surprise, l'endettement des ménages est essentiellement porté par les prêts à l'habitat (64%) et les crédits à la consommation (36%).**



LE CRÉDIT IMMOBILIER PEU CHER, une aubaine qui ne profite pas au secteur !

Dès le début de l'année 2017, les acquéreurs de biens immobiliers se sont réjouis de taux de crédit parmi les moins chers jamais proposés. Les banques commerciales au Maroc ont décidé de proposer des taux à un niveau historiquement bas à leurs clients. Des taux variables de 3,5% sur 20 ans, de 4,3% fixe sur 15 ans et de 4,5% sur 25 ans. A l'instar de Crédit du Maroc. La filiale du groupe français Crédit Agricole a ainsi gratté sa marge d'intérêt en accordant un taux de 4,3% HT pour tout achat immobilier remboursable sur 25 ans, voire même 4% quand la durée de remboursement est limitée à 7 ans. En réponse à cette concurrence trop agressive, Bank Al- Maghrib a récemment mis les différents acteurs en garde contre le risque de baisse de rentabilité qu'ils encourent.
Notamment que le marché immobilier ne semble pas profiter de cette baisse des taux de crédit, tombés à des niveaux inédits. En effet, accentuée par la concurrence et les réductions successives du taux directeur de BAM depuis plus de deux ans, cette baisse généralisée des taux immobiliers ne s'est pas accompagnée jusqu'ici par une augmentation significative des volumes de crédit immobilier. **Les crédits bancaires dédiés à l'immobilier ont atteint 58,4 milliards de DH, en mars dernier contre 57,7 milliards de DH un an auparavant, soit une hausse de 1,2%.** Une tendance qui s'explique par une situation de correction où l'offre correspond à une demande solvable.