

Date : 27/05/11

Logement social
La polémique sur les marges repart

Points:

Les conclusions d'une étude récente de la FNPI

Une note d'information destinée aux acquéreurs du social

Calcul du coût de revient d'un logement social à VIT 250 000 DH HT	
Prix du terrain DH/m ²	1.500
Superficie totale projet en m ²	10.000
Impact terrain nu/logement DH	15.000.000
Coût viabilisation/m ²	300
Densité/ha	230
Impact terrain nu/logement hors frais notariat/logement	65.217
Frais de notariat/logement	1.304
Impact terrain nu + frais notariat/logement	66.522
Coût viabilisation/logement	13.043
Coût de la construction/m ²	2.500
Coût de la construction/logement 55 m ²	137.500
Ingénierie, commercialisation, frais de gestion et divers/logement	21.707
Total prix de revient/logement 50 m² net en DH HT	238.772
Valeur immobilière totale DH HT	250.000
Marge/logement en DH	11.228
Taux de marge/logement	4%

N.B.: A l'acquisition du foncier à un prix supérieur à 1.700 DH/m², le projet de logement social devient déficitaire en tenant compte des données du tableau

Source: FNPI

L'étude et la méthodologie de calcul de la FNPI se base sur un prix du foncier fixé à un seuil de 1.500 DH le mètre carré

Le débat sur les marges des promoteurs immobiliers et la qualité des constructions refait surface. Un sujet polémique qui défraye la chronique depuis plusieurs mois, notamment dans le segment du haut standing (cf. www.leconomiste.com [1]) et du social. A l'origine de la polémique, un rapport de McKinsey qui avait révélé les vraies-fausses proportions (c'est selon!) des marges tous segments confondus. Depuis, la corporation des promoteurs est montée au créneau et a dénoncé «la méthodologie d'une étude qui porte préjudice au secteur et qui a tendance à stigmatiser les promoteurs et les professionnels de l'immobilier dans un timing

Évaluation du site

Site du journal marocain papier "l'Économiste". Il met en ligne l'intégralité de son édition papier couvrant ainsi l'actualité macro et micro économique nationale et internationale, ainsi que l'actualité politique marocaine.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 35

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

qualifié de gênant». Depuis, silence radio! Pour défendre leur position, arguments à l'appui, les promoteurs viennent de réaliser une étude détaillée. A travers cette étude, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) a procédé au calcul du coût de revient d'un logement social VIT (valeur immobilière totale) à 250.000 DH hors taxe. L'étude en question se base sur un prix du foncier fixé à un seuil de 1.500 DH le mètre carré. Mais attention, signale la FNPI, dès que le foncier est acquis à un prix supérieur à 1.700 DH le m², le projet de logement social devient déficitaire si l'on tient compte des données (voir tableau). Selon Youssef Iben Mansour, président de la FNPI, «l'étude prend en compte l'ensemble des facteurs liés à la construction, notamment le coût du foncier, les frais de notariat, le coût de viabilisation, des constructions, de l'ingénierie, de la commercialisation ainsi que les frais de gestion». Pour le patron de la Fédération des promoteurs, «l'étude fixe la marge éventuelle du promoteur immobilier à un maximum de 5%». Pour lever le doute une bonne fois pour toutes sur les marges, la FNPI s'apprête à rendre publique une note d'information destinée aux acquéreurs de biens immobiliers. La note s'adresse également aux Marocains résidents à l'étranger (MRE). La 8e édition du **Smap** Immo (Salon de l'immobilier marocain à Paris) sera l'occasion de sensibiliser et ratisser le plus large possible auprès des Marocains de l'étranger. Concrètement, la note d'information des promoteurs vient «clarifier les conditions d'acquisition du logement social afin que les acquéreurs connaissent leurs droits et leurs devoirs». Le souci majeur étant «d'instaurer des conditions et relations commerciales transparentes et saines entre les promoteurs et la clientèle», tient à préciser Iben Mansour. La note d'information intervient donc dans un contexte de transparence des transactions et vient s'ajouter à la charte d'éthique et à la campagne de déclaration intégrale des prix. A cet effet, la note d'information de la FNPI vient à point nommé rappeler aux acquéreurs les conditions d'acquisition d'un bien ainsi que les détails de la transaction pour éviter les a priori, les malentendus et surtout lutter contre la pratique du noir. Pour commencer, la note précise que le prix du logement social est variable. Mais il ne peut en aucun cas dépasser la somme de 250.000 DH hors taxe. Ensuite, la Fédération insiste sur le fait que la transaction doit se faire par la signature d'un compromis de vente avant le contrat définitif de vente devant le notaire. Mais avant la signature du compromis, le promoteur peut demander un apport (une sorte d'avance de réservation sur le prix d'acquisition). Bien évidemment, l'avance doit être incluse dans le prix total de vente (qui figure sur le compromis et le contrat de vente définitif). La FNPI revient sur la question sensible de la TVA. Elle précise que cette mesure, à travers laquelle l'Etat vient soutenir l'acquéreur, consiste à lui octroyer un montant correspondant à la valeur de la TVA du bien objet de la transaction. En contrepartie, l'acquéreur doit s'engager à occuper le logement en question à titre d'habitation principale, pendant 4 ans au moins. Bien évidemment, cette mesure est un levier censé lutter contre les spéculations. Côté qualité et sécurité du logement, la FNPI rappelle qu'un cahier des charges strict est précis régit les critères. Un document adossé à des conventions qui engagent l'ensemble des parties.

Offres spéciales MRE

Selon le patron de la FNPI, beaucoup d'espoirs sont nourris sur l'arrivée des MRE cet été pour relancer l'immobilier. A tel point que certains promoteurs prévoient des produits spécialement dédiés à cette clientèle. D'autres opérateurs prévoient des campagnes de communication et des opérations marketing ciblées. Le coup d'envoi sera donné dès le mois de juin. A vos marques, prêts...

Amin RBOUB