



LE LOGEMENT, LOCOMOTIVE DU BÂTIMENT MAROCAIN

Lors du "SMAP Immo", les exposants de ce salon de l'immobilier marocain qui s'est déroulé à Paris du 2 au 5 juin, se sont tous félicités de la bonne santé du marché résidentiel. La construction de logements dits "sociaux" et l'émergence de villes nouvelles expliquent ce "développement spectaculaire".

Durant les cinq premiers mois de 2011, 91 500 nouveaux logements dits "sociaux" ont été livrés au Maroc. "C'est impressionnant ! Il faut comparer [ce chiffre] à la production en France, qui est de l'ordre de 200 000 par an", s'est félicité Ahmed Taoufiq Hejir, ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace du royaume chérifien lors de l'inauguration de "SMAP Immo". Ce salon – destiné principalement aux sujets de Mohammed VI résidant à l'étranger mais aussi à des retraités européens – a fait étape à Paris, du 2 au 5 juin, après Bruxelles et Milan. Les 120 exposants, qui avaient répondu présent à ce salon, s'accordent tous en effet à dire que le marché du logement – social ou non – est en bonne santé. "Ces activités connaissent un développement spectaculaire", affirme ainsi Mohammed Iqbal El Kettani, directeur délégué de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Selon lui, le Maroc souffre d'un déficit de 850 000 unités résidentielles et ce sont, chaque année, 120 000 nouveaux foyers qui cherchent à acquérir un logement décent.

"La baisse du nombre de personnes par ménage et la croissance démographique sont les deux facteurs qui permettent d'expliquer ce phénomène", indique M. El Kettani. Autre "driver" important : l'émergence d'une classe moyenne dans le pays. Le Haut-commissariat au plan du Royaume estime qu'elle représentait, en 2009, 53 % de la population.

Priorité au "logement social"

La FNPI rappelle que le gouvernement se serait fixé comme objectif, à très court terme, 220 000 nouveaux logements chaque année, contre

120 000 actuellement. Et la priorité va vers le "logement social", dont l'énoncé est défini dans la loi de Finances pour 2010 comme "toute habitation dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 100 m² et dont le prix de vente n'excède pas 250 000 dirhams (environ 22 000 €), hors taxe". Le ministère de l'Habitat souhaite réaliser 300 000 unités de ce type à l'horizon 2015. Pour parvenir à atteindre ce niveau, le budget accorde de nombreux avantages fiscaux, en vigueur jusqu'en 2020, aux promoteurs qui développent des logements sociaux : exonération de la TVA, exemption de l'impôt sur les sociétés, réduction des droits d'enregistrement et de timbres, baisse de la taxe spéciale sur le ciment. Des mesures efficaces, à en croire le directeur délégué de la FNPI : "Elles permettent un retour sur l'investissement dans l'immobilier, avec des conséquences en matière d'ouverture de nouveaux chantiers, de création d'emplois et de vente de matériaux de construction".

Quinze villes nouvelles d'ici 2020

Autre outil pour lutter contre le déficit de logements : la "politique des villes nouvelles", lancée en 2004 par le roi. A l'horizon 2020, quinze nouvelles cités sont censées voir le jour. Érigées en périphérie des métropoles existantes, elles n'ont toutefois pas vocation à les prolonger mais à faire émerger de vraies agglomérations de banlieue. "10 milliards d'€ de fonds publics sont mobilisés pour que Tamansourt (région de Marrakech), Tamesna (près de Rabat), Cherafate (Tanger) et Lakhyayta (Casablanca) puissent voir le jour", avait précisé Abdeslam Al Mesbahi, le secrétaire d'Etat chargé du Développement territorial lors de l'ouverture de Simmeurope, la 3^{ème} édition du salon de l'immobilier marocain en Europe qui se tenait à Lyon en mai.

Ces quatre villes, dont la construction est en bonne voie, abriteront à terme plus d'un million d'habitants. La mise en œuvre de ce programme a été confiée à la holding publique d'aménagement Al Omrane.

"Tamansourt compte déjà 30 000 habitants alors qu'elle doit en accueillir 250 000 au final", s'enthousiasme Badre Kanouni, président d'Al Omrane. "Nous avons prévu tous les équipements dont une ville peut rêver : logements, établissements scolaires, sportifs, religieux et administratifs, centres commerciaux, zones d'activités économiques et industrielles..." poursuit-il. De plus, la dimension développement durable est prise en compte dans la réalisation de ces agglomérations. Celle de Lakhyayta en est le parfait exemple. "Il s'agit d'en faire non seulement une ville pilote en matière d'économie d'eau et d'énergie, mais aussi de préservation de l'environnement", s'enorgueillit le président de la holding mandatée par le royaume chérifien. Fort de l'avancement de ces projets, Al Omrane a désormais les yeux tournés en direction de Tagadir, près d'Agadir, pour un projet d'une superficie de plus de 1 000 ha. Voir <http://www.alomrane.ma/index.php?p=1729>

Pas d'effet "Printemps arabe" ?

"Ce qui se passe dans le monde arabe ne concerne pas directement le Maroc", assure Mohamed Koutbi, délégué général de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Il indique que son pays n'est pas une dictature. Pourtant, chaque dimanche depuis un mois, des milliers de manifestants défilent pacifiquement dans les principales villes du Royaume pour réclamer des réformes et "plus de démocratie". Pour autant "les investissements directs à l'étranger se sont reportés sur le Maroc, les pays voisins ayant du mal à drainer la crise", assure le représentant de la FNPI. L'attentat de Jamāa El-Fna, non revendiqué par Al Qaïda, était un acte isolé. "Des annulations de voyages ont été à déplorer à Marrakech", reconnaît Anass Lamrani, commercial au sein de la société Al Omrane. "Mais cela n'a eu aucune influence sur les investissements."