

LA CRISE DANS LES PAYS DE RÉSIDENCE A FAIT SON EFFET

Saison d'été très calme sur le marché de l'immobilier malgré l'arrivée des MRE

■ Seuls les centres urbains de taille moyenne tels que Béni-Mellal et El Jadida ont connu une hausse d'activité sur le seul segment du logement social ■ Dans les grandes agglomérations, les MRE ont plutôt vendu leurs biens pour investir dans des business.

Les promoteurs immobiliers ont eu raison de minorer leurs attentes pour cette saison estivale. Les mois de juillet et août ont effectivement connu de très faibles niveaux d'activité. La morosité qui règne sur le marché est telle que même la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), habituée aux commentaires compassés, concède une nette méforme de la demande. Youssef Ibn Mansour, son président, confie que «les derniers mois ont été nettement moins dynamiques en comparaison avec la même période de 2011», laquelle année, il faut le rappeler, était elle-même moyenne. Inquiétée de voir les périodes estivales devenir tendanciellement moins porteuses que leurs niveaux historiques, la fédération a commandé récemment un sondage d'opinion pour dresser un bilan de l'état des ventes de cet été 2012 afin, explique-t-on, de «mieux analyser les changements qui s'opèrent dans le secteur de l'immobilier».

Allusion faite bien sûr à la désaffection des MRE pour le placement dans l'immobilier au Maroc, qui explique en majeure partie la chute de régime des transactions constatée sur les périodes estivales de ces dernières années. Il faut naturellement voir dans ce revers les effets de la crise économique touchant les pays d'accueil des MRE. Et tout porte à croire qu'on est loin de voir le bout du tunnel. En ef-



fet, nombre de MRE ont choisi de liquider leurs biens immobiliers cet été pour préparer leur retour définitif au pays. «Nous avons accompagné ces dernières semaines plusieurs ressortissants qui ont vendu leurs biens immobiliers pour investir dans des appartements à usage de bureau ou des cafés», confie Hassan Slaoui, notaire à Casablanca. Cette ville qui, il y a encore peu, était massivement investie par les MRE portés sur le placement dans des habitations économiques de type R+1 ou des terrains, semble avoir été complètement désertée, comme l'assure William Simoncelli, directeur de l'Agence Caré Immobilier qui avoue n'avoir conclu aucune transaction avec des ressortissants marocains ces dernières semaines. Marrakech, Fès, Oujda ou encore Tanger semblent également avoir

raté le coche cette saison estivale.

En revanche, les villes émergentes ou les centres urbains moyens, tels que Béni-Mellal, El Jadida ou encore Meknès semblent avoir profité d'un effet MRE. Selon les retours des promoteurs immobiliers, ces marchés connaissent une bonne dynamique du fait qu'ils continuent d'attirer une clientèle de ressortissants marocains désireux d'acheter un bien dans leur ville natale. Il faut néanmoins le préciser : seul le segment du logement social intéresse cette clientèle.

Des hausses de prix malgré tout

De manière générale, hormis le cas des centres urbains moyens cités, la saison estivale n'aura donc pas changé grand-chose pour le marché national qui est resté largement tributaire

du comportement de la clientèle locale. Par exemple, Casablanca tout en étant désertée par les MRE cet été a connu des hausses de prix de 5% appliquées ces dernières semaines au niveau des programmes neufs qui affichaient de bons rythmes de commercialisation depuis le début de l'année. Cela fait dire à certains promoteurs qu'il y a de moins en moins lieu d'anticiper un éventuel effet MRE sur la plupart des grandes villes.

Plus en détail, au-delà de l'absence conjoncturelle des MRE, certains professionnels avancent que la première génération de MRE cède de plus en plus la place à une nouvelle génération qui s'orienterait moins systématiquement pour un investissement au Maroc.

Quoi qu'il en soit, tout cela fait que l'année 2012 est loin de marquer une sortie de l'atonie pour l'immobilier, de l'avis de la FNPI. Et c'est à ce titre que la fédération compte défendre au titre de la Loi de finances 2013 une batterie de propositions à même de remettre le secteur en selle. Le principal cheval de bataille des promoteurs consistera à introduire un nouveau type d'habitat à l'intention de la classe moyenne proposé au prix du mètre carré actuel du logement social (autour de 5 000 DH le m²) mais qui devrait s'étendre sur de plus grandes superficies.