

Immobilier : les clés pour relancer le secteur

LESECO - Il y a 6 heures



De nouvelles dispositions ont été introduites à la LFR 2020 visant, à la fois, les acquéreurs et les promoteurs, pour accompagner le secteur de l'immobilier fortement impacté par la pandémie liée au nouveau Coronavirus. Ces mesures ont pour objectifs de permettre au secteur de se redresser, de générer une dynamique positive de production, et de stimuler la relance.

Dans un entretien à la MAP, le Fondateur de « www.reponsimmo.com » et spécialiste du secteur de l'immobilier au Maroc, Amine Mernissi, nous livre son propre diagnostic du secteur, évalue les dispositions contenues dans la LFR, et propose de nouvelles pistes de relance.

- Quel diagnostic faites-vous du secteur de l'immobilier au Maroc ?

Après la période de confinement consécutive à la crise Covid-19, le secteur de l'immobilier est actuellement en phase de « récupération » pour ne pas dire en « réanimation ». Le rythme des transactions peine à retrouver son niveau d'avant crise.

Cela étant dit, il est permis d'espérer des changements positifs. D'abord, en raison des mesures adoptées en faveur du secteur dans la LFR. Ensuite, au niveau de la nouvelle demande exprimée suite à cette expérience de confinement par les acquéreurs. 66% des détenteurs d'un appartement ont déclaré vouloir changer d'habitat en raison de l'inadéquation de leur logement à une situation de confinement. Par conséquent, la reprise sera sans doute longue et difficile, mais le marché finira par se redresser. - Quelles sont, selon vous, les actions à mener en vue de relancer le secteur ?

À mon sens, il faudrait une vraie politique de relance qui ciblerait les primo-acquéreurs. C'est une population jeune, qui a entre 25 et 35 ans et qui vient de démarrer dans la vie active. C'est un véritable réservoir en terme de potentiel d'acquisition. Elle a besoin cependant d'un cadre fiscal incitatif et d'un financement attractif. Un prêt à taux zéro ou 1% maximum.

Ensuite, il y a le marché locatif qui n'est pas assez développé. Nous avons un marché immobilier qui avance sur une jambe. Car quasiment tourné seulement vers l'achat. Il est indispensable de redynamiser le marché locatif. Ce qui, en passant, donnera de nouvelles opportunités au marché acquéreur.

Ce sont autant de mesures de nature à relancer le secteur. - Comment évaluez-vous la réduction des droits d'enregistrement prévue dans la LFR ?

La réduction des droits d'enregistrement contenue dans la LFR, à savoir 50% sur les biens ne dépassant pas 2,5 millions de dirhams et la suppression totale de ces mêmes droits pour le logement social à 250.000 DH et celui à faible valeur immobilière totale (VIT) à 140.000 DH est une mesure salutaire. Le gouvernement a fait un effort appréciable dans un contexte de crise touchant divers secteurs de l'économie nationale. Si d'aucun considère ces mesures comme insuffisantes pour redresser le secteur, il n'en demeure pas moins que l'effort doit se poursuivre au niveau de la loi de finances 2021.

- La DGI vient de suspendre le référentiel des prix de l'immobilier. Qu'est ce que vous pensez de cette mesure ?

La suspension du référentiel des prix de l'immobilier a été saluée positivement par l'ensemble des opérateurs. D'abord, parce que c'était une demande qui avait été exprimée depuis de nombreuses années et à fortiori depuis l'éclatement de cette crise sanitaire qui a complètement chamboulé le marché.

En effet, il aurait été impensable de continuer à se référer à un référentiel complètement déconnecté de la réalité. La DGI a bien saisi cet état de fait et a donc décidé avec sagesse la suspension sine die du référentiel des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, et ce, depuis le début l'état d'urgence sanitaire.

À présent, c'est le marché qui fixera le niveau des prix en fonction de l'offre et de la demande.