

Confiance, vision urbanistique intégrée, accès au financement...

La reprise immobilière sous la loupe des professionnels

Kawtar Tali
ktali@gaujourdhui.ma

Le Virtual SMAP renoue avec son public. La deuxième édition de ce rendez-vous digital de l'immobilier marocain se tiendra cette année du 21 au 24 mai prochain ouvrant une fenêtre sur les dernières tendances du marché et de ses différentes composantes. L'occasion étant également d'analyser le comportement de cet écosystème, contributeur de taille à la dynamique socio-économique du Maroc, après une année 2020 charnière. «*Le Virtual SMAP se veut une prolongation de tous les salons physiques du SMAP Immo. Une plate-forme entièrement sécurisée qui permet au secteur de l'immobilier de rester en contact avec les milliers d'investisseurs et acquéreurs au Maroc et à l'international*», souligne dans ce sens Zohra Jaouhari du comité d'organisation du Virtual SMAP. L'annonce de cet événement a été marquée par un débat riche sur la relance du secteur au titre de l'année 2021. Un large panel d'acteurs est venu livrer sa vision de la relance et établir une radioscopie de l'immobilier marocain tout au long de cette crise sanitaire. L'échange a été orchestré en trois temps: Confinement, reprise et relance. Retour sur les principales interventions

Une nouvelle vision des programmes d'habitat bientôt dévoilée

Lors de son intervention, Majida El Ouardighi, secrétaire générale du département de l'habitat et de la politique de la ville, n'a pas manqué de rappeler l'impact négatif de la crise sanitaire sur le secteur de l'habitat qui emploie, à lui seul 1 million de personnes et contribue à hauteur de 6,5% au PIB national. Ceci se traduit par un arrêt forcé de l'activité durant les premiers mois du confinement qui s'est traduit par une baisse de 17,36% de la production et de 44% des mises en chantiers sans parler de la perte de 9000 emplois dans le secteur et une dépréciation des crédits alloués dans ce sens. Les efforts engagés par la tutelle en concertation avec l'ensemble des intervenants publics soient-ils ou privés ont permis de garantir au mieux la reprise d'activité qui a pris une trajectoire ascendante depuis le mois de juin, à savoir le début du déconfinement progressif. Compte tenu des enseignements tirés de cette crise, la tutelle se penche actuellement sur l'élaboration d'une nouvelle vision



de programmes qui englobera l'ensemble des paramètres d'un cadre de vie agréable et inclusif. «*Nous avons beaucoup appris de cette crise. Nous sommes en train de travailler sur une vision concertée avec tous les partenaires pour avoir des logements de qualité*», souligne la responsable. Parmi les décisions prises l'élargissement de la superficie, la promotion du segment locatif qui a été longtemps oublié ainsi que le bon déploiement de la VEFA qui servira de gage de confiance aussi bien pour les promoteurs que pour les acquéreurs.

Al Omrane mise sur l'innovation

Principale aménageur urbain du Royaume, Al Omrane s'apprête à jouer un rôle déterminant dans cette relance. L'opérateur y œuvre déjà depuis un moment. «*Nous avons créé une entité dédiée à la recherche et au développement à travers laquelle nous travaillons pour produire plus vite, moins cher et beaucoup mieux*», souligne dans ce sens Badr Kanouni, président du directoire d'Al Omrane qui mise sur la nécessité de trouver les bonnes solutions pour mettre au profit des Marocains des produits qui sont à leur portée. L'orientation étant d'innover et d'améliorer les méthodes de constructions en vue d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs acquéreurs. Notons qu'Al Omrane développe à lui seul 4 villes nouvelles et 52 pôles urbains dans lesquels il

essaie de répondre de manière plus efficace aux enjeux d'urbanisme en respectant la mixité sociale et mettant en œuvre des opérations intégrées. «*Ces projets ne doivent pas servir uniquement pour habiter mais plutôt répondre aux différents besoins de développement de ces territoires*», conclut M. Kanouni.

Vers une meilleure adéquation offre et demande

La confiance est en effet le maître mot de ce nouveau cap qui se trace. L'ensemble des intervenants est conscient de la nécessité de rétablir la relation entre ces trois instances: Administration, promoteurs et acteurs. Du côté des promoteurs immobiliers, l'heure à l'adaptation de l'offre à la demande. «*La demande est, dans 80% des cas, exprimée pour des logements situés autour de 320.000 dirhams. Pour arriver à résoudre cette équation dans un cadre de vie agréable il faut déployer des dispositions urbanistiques plus souples et plus adéquates notamment trouver des moyens pour diminuer le prix du foncier et de réduire les taux d'intérêts appliqués à la promotion immobilière*», déclare dans ce sens Anice Benjelloun, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers. Il faut dire que les promoteurs ont vécu cette crise de façon distincte. Cette situation a accentué leur endette-

ment du fait qu'ils se sont retrouvés avec d'énormes stocks gelés.

La solvabilité financière est de mise

Les intervenants, tous profils confondus, se sont accordés à dire que pour qu'il y ait demande il faut une solvabilité financière des acquéreurs. Intervenant dans ce sens, Hicham Zanati Serghini, directeur général de la Caisse centrale de garantie (CCG), a souligné l'importance de faciliter l'accès au financement dans la sphère immobilière. «*L'idée étant d'avoir des logements et coûts qui épousent le revenu des Marocains. Fixer des garanties à 100%, voire même à 200% ne permettra pas d'égaliser le revenu à l'échéance*», indique-t-il. Et d'ajouter qu'«*il y a des personnes qui ont réellement des revenus mais qui n'arrivent toujours pas à l'exprimer pour pouvoir accéder à un financement bancaire. D'où l'importance de solvabiliser*». Notons que la CCG a contribué de façon remarquable à résorber le choc de la pandémie sur l'économie marocaine. Dans le cadre de ses attributions au sein du Comité de veille économique (CVE) la CCG a octroyé des garanties spécifiques à la promotion immobilière. Des réponses adéquates ont été portées dans ce sens pour permettre aux industriels du secteur de faire face à cette crise inédite.

Les transactions immobilières reprennent

La reprise du secteur se confirme par l'ensemble des maillons de la chaîne immobilière. Ce constat est fortement confirmé par les notaires. Abdellatif Yagou, président du Conseil national de l'Ordre des notaires du Maroc, constate un redécollage des ventes après une stagnation au titre du premier semestre 2020 résultant particulièrement des effets induits par le confinement. Maître Yagou estime que cette reprise est portée par la solidarité des secteurs public et privé et ainsi que par la mobilisation de tout l'écosystème. Il est à préciser que les études notariales sont restées ouvertes malgré le blocus observé durant le confinement. Les notaires dans une démarche participative avec la tutelle ont réussi à mettre en place des mesures incitatives qui lui ont permis de faire preuve de résilience et de redémarrer sous de meilleures auspices.