

## Marché immobilier

## Les germes d'une déstabilisation

Par Laurence Vernet, directrice des agences Vernet Immobilier



**L**E secteur immobilier connaît une fièvre sans précédent comme en témoigne la flambée des prix depuis plusieurs années et le volume de transactions. Pourtant, sur certains segments, si cet em-

ballement se poursuit, des signes de crise pourraient apparaître prochainement.

Sur le moyen-haut de gamme, à Casablanca principalement, mais aussi à Tanger et Marrakech par exemple, quelques indices inquiétants pourraient déboucher sur une déstabilisation: le décrochage entre l'évolution du pouvoir d'achat et celle des prix immobiliers, entre l'offre locative et des nouvelles demandes de location au profit des opérations d'achat. Ces faïsses accentuent la pression haussière sur les prix de vente sans compter la spéculation exacerbée et artificielle, la rareté et la cherté du foncier, devenu quasi inexploitable et détenu majoritairement comme un outil spéculatif et inerte.

Aujourd'hui, l'offre a atteint des niveaux de prix tels que malgré l'incitation bancaire, les acquéreurs, même étrangers, commencent à être quelque peu méfiants

quant à l'évolution du marché. Cela augure-t-il d'une crise?

Rien n'indique que celle-ci est inévitable car la demande reste soutenue.

Néanmoins qu'il faut en être conscients, être vigilants car les conséquences d'une éventuelle crise immobilière serait sans doute encore plus désastreuse qu'en 1991.

Par ailleurs, il existe de multiples leviers qui pourraient permettre de juguler rapidement une potentielle crise. Dans un marché comme le nôtre, les moyens pour enrayer la spéculation et agir sur l'offre et la demande sont connus des autorités, des économistes et des spécialistes du secteur.

Quels leviers utiliser? En partant de l'observation du marché actuel et de son environnement, les solutions pour enrayer une éventuelle crise sont multiples:

D'abord, il est nécessaire de rendre le marché le plus transparent et le plus organisé possible afin que la concurrence puisse jouer son rôle de régulateur natu-

rel. Ensuite, il faudrait absolument rendre le foncier plus accessible et surtout plus utile. Par exemple, l'accès des investisseurs aux terrains d'Etat dans des conditions particulièrement strictes (de prix de vente, de réalisation du projet au nom du demandeur...) et l'incitation à la valorisation des terrains privés dans le cadre de projets effectifs, auraient sans doute un effet rapide sur l'offre disponible et donc sur les prix.

**Dissuader la spéculation**

Actuellement, on s'aperçoit que le prix du foncier permet de moins en moins son exploitation «normales». Cela se répercute sur les prix de l'immobilier et par conséquent, sur les prix en général. Or, il semble qu'il est possible d'agir rapidement avec discernement au niveau du potentiel des terrains urbains et périurbains afin d'augmenter l'offre disponible en agissant sur la destination du foncier, les hauteurs constructibles...

Dans le même esprit et pour lutter contre la spéculation excessive, les terrains et immeubles qui ne sont pas exploités pourraient subir des charges juridiques ou fiscales particulièrement lourdes qui inciteraient à la mise sur le marché. En effet, il semble légitime que l'Etat, surtout s'il permet une valorisation des terrains en développant l'urbanisation, exige des propriétaires quelques contraintes: vente, réalisation du projet

ou à défaut expropriation pour utilité publique... Ceci pourrait être une piste pour libérer rapidement l'offre et lutter contre l'enrichissement sans cause de certains propriétaires fonciers devenus rentiers grâce à la modification de la destination des terrains et à la demande exacerbée.

Des normes sont désormais véritablement nécessaires pour répondre efficacement à la demande croissante, pour lutter contre la rétention de biens immobiliers dans un esprit purement spéculatif et, pour favoriser la transparence et la professionnalisation du marché.

De multiples autres mesures incitatives, coercitives ou encore créatives sont envisageables. On peut citer par exemple la création de nouveaux produits immobiliers tels que les résidences immobilières et touristiques qui auront sans doute des effets induits très positifs sur le marché.

**Les loyers décrochent**

Il n'y a pas de marché immobilier durable sans développement en parallèle du secteur locatif. Actuellement, les gens qui n'achètent pas une résidence principale ou un bien professionnel acquièrent un bien immobilier pour «placer» de l'argent. Leur décision peut être motivée par la nécessité de se sécuriser face à l'avenir, ou pour spéculer (achat-revente) ou encore, pour avoir un complément de revenu dans le cadre d'une location.

La confiance et l'attrait particulier pour la «pierre» provoquent une abondance de demande sur le marché et une hausse des prix à l'achat qui devient telle que, les loyers «classiques» de type habitation décrochent portant ainsi les germes d'une déstabilisation générale du marché.

Le projet de loi sur l'immobilier locatif à vocation touristique (ILVT) qui introduit la résidence immobilière touristique (RIT) va permettre de capter et de répondre à cette demande d'investissement tout en la rendant utile et adaptée aux besoins de développement du Maroc en matière de tourisme et d'immobilier. Ce texte est très attendu car il devrait être non seulement une réponse aux besoins d'hébergement touristique, un facteur d'ancrage et de pérennisation du tourisme au Maroc mais également un excellent outil de régulation d'organisation, de professionnalisation et de transparence du secteur immobilier. Pour atteindre ces objectifs, il faudra sans doute que l'aspect fiscal soit particulièrement incitatif comme c'est le cas dans d'autres pays. □

**Economiste 26 Octobre  
2007**