

«Le locatif, un levier d'investissement structurant»

Entretien avec Laurence Vernet, du cabinet Vernet Immobilier

- **L'Economiste:** Comment se présente aujourd'hui l'activité locative et quelles en sont les contraintes?

- **Laurence Vernet:** En premier lieu, il n'y a pas une activité locative à analyser mais plusieurs en fonction des segments du



marché et des niches. Globalement, l'activité locative au Maroc me semble insuffisante et contrainte par plusieurs facteurs: les mentalités, la réglementation, le système judiciaire, le niveau de prix (corrélation coût d'acquisition et pouvoir de consommation en locatif) et enfin la quasi-absence du système de couverture de risques en matière de locatif. S'y ajoutent la désorganisation des marchés et la faiblesse d'ingénierie en la matière. Néanmoins, notre économie se développe et nous ne pourrions pas rester longtemps à l'âge de pierre dans ce domaine. Par ailleurs, n'oublions pas que c'est un levier d'investissement structurant.

- **Des amendements sont en cours pour réglementer les hausses du locatif et régir les rapports propriétaires/locataires...**

- Il s'agirait d'un projet d'amendement du texte actuel (loi 64.99). Pour l'instant, il est à la première Chambre. Il semblerait que les professionnels ne sont pas encore réellement au courant. Aussi, ne disposant pas du texte, je m'abstienrais de tout commentaire à ce sujet.

- **Quel est l'impact de la politique**

immobilière sur votre activité?

- Vernet Immobilier évolue sur un segment plutôt haut de gamme. Aussi, nous ne ressentons pas directement l'impact de la politique du logement sur le plus grand nombre car notre segment ne représente que 9 à 10% du marché. Néanmoins, sur ce segment, on peut observer qu'un premier pas a été fait vers la rationalisation avec les textes sur le locatif (loi 64.99), la VEFA (loi 44.00), la copropriété (loi 18.00), la location accession (loi 51.00). Cependant, dans la pratique, nous sommes loin des résultats que ces textes pourraient produire. Je suppose que le segment économique et le segment moyen standing souffrent des mêmes points d'adhérence.

- **Dans quelle mesure l'attractivité du locatif est encore de mise et quelles sont les cibles de ce créneau?**

- La pierre reste le secteur d'investissement favori des Marocains. 63% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 84% des investissements de MRE vont dans ce secteur et de plus en plus d'investisseurs nationaux et étrangers s'y intéressent. Or, il n'y a pas de marché durable possible sans développement en parallèle du secteur locatif. C'est donc une nécessité que de maintenir et développer l'attractivité du secteur. Actuellement, cette attractivité existe sur certaines niches qui varient selon les régions. Demain, c'est l'ingénierie financière et commerciale ainsi qu'une politique volontariste et cohérente qui rendront cette attractivité plus forte. □

Propos recueillis par Amin RBOUB

L'Economiste du Jeudi 18 Mai 2006