

Conférence-débat du 15 mai 2109

Le logement ; comment répondre aux attentes des citoyens, relancer le secteur et la croissance économique au Maroc?

Mr le SG, messieurs les membres du Comex du PI;

Messieurs les parlementaires,

Mmes et messieurs les membres du bureau exécutif et membres du conseil national de l'AEI

Mmes et messieurs les représentants des médias

Honorables invités

Mesdames et messieurs

Je vous souhaite la bienvenue et vous remercie infiniment de vous être déplacés, parfois de très loin, pour prendre part à cette rencontre organisée par notre Alliance.

Hollande, France, Maroc : Laayoun, Agadir, Tétouan, Tanger, Larache, Fes, Meknès, Rabat et bien sur Casablanca

Notre rencontre d'aujourd'hui intervient après celles consacrées au PLF 2019 en novembre dernier, la rencontre portant sur « la confiance comme facteur de relance de la croissance en février et présidée Mr le SG et puis une rencontre destinée à présenter nos suggestions aux 3èmes ANF il y

a exactement 2 semaines. Au cours des 12 derniers mois, notre Alliance a également publié ses positions et fait part de ses suggestions concernant des sujets importants pour notre pays, tels que l'emploi (le fameux programme gouvernemental des 1.200.000 emplois), le pouvoir d'achat des citoyens, le Modèle de développement et les délais de paiement)

Toutes ces rencontres et activités sont le fruit d'un travail volontaire, un travail militant, le des équipes et commissions que nous menons au sein de l'AEI ; et je tiens à remercier tous les amis et amies qui y contribuent.

Nous avons toujours cherché à être une force de proposition, en posant des questions préoccupantes pour nos concitoyens et agents économiques et en suggérant des pistes de solution pertinentes.

Aujourd'hui, nous nous intéressons au secteur du logement, en nous posant la question suivante :

« Comment répondre aux attentes en logement des citoyens, relancer le secteur de l'habitat et contribuer ainsi à la relance de la croissance économique nationale ? »

Personne ne peut nier l'importance du secteur du logement pour notre pays, au moins pour les raisons suivantes :

- Au niveau sociologique le logement est un véritable stabilisateur social et de rétention territoriale pour les résidents comme pour les non-résidents (MDM). Nous avons tous entendu et dit : notre maison est notre tombe de ce monde **قبر الدنيا**. C'est donc l'un des fondamentaux

constitutionnels de la dignité du citoyen, comme l'emploi, l'éducation, la sante et la sécurité

- Le secteur procure, bon an – mal an, près d'un million d'emplois. Avec l'agriculture, ils constituent les principaux employeurs de la main d'œuvre non qualifiée qui domine les rangs des sans-emploi au Maroc
- Le bâtiment joue un rôle économique de taille en contribuant directement à hauteur de 6,3% du PIB, et près de 49% de la FBCF (2107)
- C'est un secteur très intégré et à forts effets induits : mobilier, décoration, électro-ménager....
- Plus du quart des crédits à l'économie sont utilisés par le logement,
- 90% des investissements des MDM sont dans l'habitat,; le secteur est désormais exportateur et contribue aussi aux entrées de devises pour le Maroc

La dynamique du secteur du bâtiment a permis de faire du Maroc un acteur de référence au niveau de notre Continent Africain ; et nos entreprises s'y déploient avec succès. Sa dynamique a surtout permis de réduire le déficit en logement de 1,2 million d'unités en 2002 à 400.000 actuellement tout en répondant à une demande croissante, notamment dans le social.

C'est pour toutes ces raisons que l'on dit « Quand le bâtiment va, tout va ». Mais il semble que rien ne va plus.

En effet, vu son caractère cyclique, le secteur de l'immobilier a entamé ces dernières années une baisse impressionnante de performances.

Une série d'indicateurs confirment, en 2108, la nette régression que le secteur n'aurait pas connu depuis 2006, et la tendance semble se poursuivre au premier trimestre 2019 :

- Ainsi, une chute de 51% de la production de logements a été relevée depuis 2011, accompagnée d'une baisse des mises en chantier (DEPF au MEF)
- Pour la troisième année consécutive, la production du ciment, a connu une nette baisse (-3,6% en 2018 après -2,54% en 2017 et -0,70% en 2016).
- Le nombre des autorisations de construire, tous secteurs confondus, a marqué une baisse de 11% en 2018 par rapport à 2107 ;
- Le déficit en logements est estimé à environ 400.000 unités. En revanche, le HCP recense plus de 2 millions d'unités non habitées (le stock d'invendus par les promoteurs serait de moins de 50% de ce parc).
- 1,56 million d'unités non habitées se trouvent en milieu urbain, selon le HCP ; ce qui représente plus du triple du déficit constaté en logement (HCP) ;
- A l'instar de l'immobilier résidentiel, l'immobilier professionnel a connu un ralentissement durant le second semestre 2108 : près de 50.000 m2 de bureaux auraient été introduits durant le premier semestre 2108 et

pratiquement rien au second semestre. L'offre de surface de bureau disponible est estimée à hauteur de 1,7 million de m² dont seulement 230.000 m² jugés structurés ...

Les analystes et les professionnels donnent plusieurs explications à cette situation. J'en ai retenu 4 :

- Un décalage croissant entre l'offre et la demande aussi bien en termes de gamme qu'en termes de localisation et de clients ciblés avec une quasi négligence de la classe moyenne (logements confortables à prix inférieur à 800.000dh) ;
- Des pratiques de marge et donc de prix élevés par les promoteurs,
- Un coût et des conditions de financement inaccessibles ;
- Les problèmes de qualité, de délai de livraison, de la non professionnalisation de la promotion immobilière et les contraintes fiscales associées aux transactions ont fortement amplifié la méfiance des acheteurs et rendu le marché peu liquide.

Cette situation peu réjouissante, est-elle fatale ? Bien sûr NON

L'expérience montre que la cofinance des opérateurs et des consommateurs, le volontarisme politique exprimé par une action conjointe des 3 départements clés (Habitat, Intérieur et Finance) sont nécessaires. 4 facteurs transversaux sont à

actionner au plus vite : U3F : Urbanisme, Foncier, Fiscalité et Financement.

Et c'est parce que nous y croyons qu'une équipe de l'AEI s'est penchée sur la question et va essayer de nous livrer les résultats de ses travaux. Je vous invite à les discuter, à les challenger et à les compléter pour que nous puissions apporter la contribution qu'il faut pour relancer ce secteur et notre croissance économique avec.

Je vous remercie

Abdellatif Mazouz

Président de l'Alliance des Economistes Istiqlaliens