

# La hausse des prix de l'immobilier se poursuit

**La demande est toujours forte et l'offre peine à y répondre.  
La crise du foncier fait atteindre des records aux prix des terrains.  
Les délais de commercialisation s'allongent en raison des prix élevés.**

Ceux qui spéculaient sur une baisse ou du moins sur une stagnation des prix de l'immobilier en seront pour leurs frais. Les terrains, appartements, maisons traditionnelles ou villas coûtent de plus en plus cher. Si la saison estivale est caractéristique d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel, touristique et des terrains nus, notamment en raison de la rentrée au pays des Marocains résidents à l'étranger, la tendance était d'habitude à une stagnation de l'offre et donc à une baisse des prix de l'immobilier après le départ de ces derniers. Mais la réalité a déjoué les pronostics cette année. Le quatrième trimestre de 2007 a en effet connu une hausse notable des prix de l'immobilier, comme en témoignent les professionnels. «La courbe ascendante se maintient», explique Karim Baqqali, directeur régional de CB Richard Ellis, numéro un mondial du conseil en immobilier. William Simoncelli, DG de Carré Immobilier Maroc, abonde dans le même sens. «Sur les trois derniers mois, nous avons enregistré des hausses du prix du mètre carré, que ce soit résidentiel ou professionnel», explique-t-il. Et de préciser que, dans certains quartiers de Casablanca, cette hausse a même atteint les 30% entre août et décembre.

## **Une offre en inadéquation avec la demande tant au niveau des prix que de la conception du logement**

Cette tendance haussière touche essentiellement les grandes villes du Royaume. Et les raisons sont nombreuses. «L'immobilier est un marché qui répond à toutes les règles économiques de l'offre et de la demande. La demande reste beaucoup plus importante que l'offre, ce qui se traduit par une hausse des prix de vente», souligne Karim Baqqali. En outre, les promoteurs immobiliers, les banquiers et autres intermédiaires sont d'accord quant à l'inadéquation entre l'offre et les besoins de la population marocaine. Une analyse du cabinet CB Richard Ellis le met en évidence dans le segment du moyen standing, sur lequel l'offre est quasi-inexistante. Cette analyse est partagée par la Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI). Pour Youssef Iben Mansour, membre de son bureau, c'est la rareté d'une offre immobilière répondant aux besoins des Marocains qui maintient les prix à un niveau élevé. «Prenons l'exemple de Casablanca. Il n'y a pas beaucoup d'appartements en vente actuellement. Et la rare offre disponible ne répond pas, par son agencement, son aménagement ou tout simplement son prix à la demande du citoyen. Au final, on se retrouve avec des prix allant de 10 000 DH à 16 000 DH le mètre carré. Ce qui est complètement en déphasage avec le revenu moyen des habitants de la métropole ou leur épargne», souligne ce promoteur, par ailleurs président de l'Association des lotisseurs et promoteurs immobiliers de Casablanca (Alpic).

## **La hausse attendue des taux d'intérêt n'aura pas de réel impact sur les prix, selon les professionnels**

Cette hausse des prix de vente des produits immobiliers a eu une autre conséquence sur le secteur. Elle allonge davantage les délais de commercialisation des projets, de quelques mois à plus d'une année, comme c'est le cas pour ce projet immobilier construit dans le quartier casablançais de Mâarif Extension, et dont le promoteur a été obligé de baisser les prix du mètre carré de certains appartements de 12 000 à 10 000 DH. Mais son geste reste une exception. Les autres promoteurs préfèrent attendre, affirmant être eux-même grevés par le prix de revient

des logements, notamment la composante foncière. La hausse attendue des taux d'intérêt des prêts immobiliers n'arrangera pas les choses. Mais, sur ce point, les professionnels ne s'attendent pas à un grand chamboulement de la tendance. Pour Karim Baqqali, directeur régional de CB Richard Ellis, «même avec un point de plus, nous sommes loin des 10 % de taux d'intérêt appliqués il y a quelques années». Et d'ajouter que l'allongement de la durée de remboursement jusqu'à 40 ans pour de nombreux crédits pourrait compenser cette hausse des taux. La même réponse est donnée par Youssef Iben Mansour pour qui «l'impact de cette hausse ne sera pas aussi important que ce qui est annoncé». Les professionnels sont donc unanimes. Aussi bien promoteurs qu'agents immobiliers s'attendent au maintien de cette courbe ascendante. «Il n'y a pas de risque de chute brutale des prix sur le moyen terme. Il ne faut pas oublier qu'un projet immobilier se développe au bout de 12 à 18 mois», souligne Karim Baqqali.