

Immobilier : Baisse des prix... pas si profitable

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 19-05-2010 00:59:39

- **Parallèlement, le coût du crédit a augmenté**
- **Les prix ont baissé partout sauf à Agadir**
- **La tendance baissière devrait se poursuivre sur les prochains mois**

LA baisse des prix des actifs immobiliers au premier trimestre ne surprend pas les professionnels. La hausse des taux d'intérêt des crédits immobiliers conjuguée à la faible demande des ménages s'opposait à un rebond des prix lors des trois premiers mois de l'année. D'ailleurs, les transactions se sont limitées à 15.520, en recul de 1,4%. Sur l'ensemble du pays, les tarifs appliqués à fin mars ont reculé de 3,3%, constatent Bank Al-Maghrib et l'ANCFCC dans les dernières statistiques sur l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI).

La détente des prix enregistrée ne serait pas pour autant profitable aux ménages. «Avec la hausse des taux d'intérêt, le consommateur va pratiquement acquérir le bien au même prix comparativement au premier trimestre 2009 s'il intègre le coût du crédit», analyse Driss Effina, expert en immobilier. Concrètement, «il ne gagne presque rien», ajoute-t-il.

Le niveau actuel des prix est parti pour durer un moment, tenant compte notamment de l'impact limité que pourraient avoir les spéculateurs sur le marché. Le volet spéculatif qui, jusque-là, constitue l'une des composantes importantes dans la fixation des prix est limité par le manque de visibilité sur le secteur actuellement. A fin mars, les prix des appartements ont reculé de 3,6% contre des baisses de 2,9 et 6% respectivement pour les maisons et les villas. L'étude relève une baisse des tarifs dans l'ensemble des grandes villes à l'exception d'Agadir. Les prix stagnent à Casablanca et Rabat. L'élaboration de l'indice tient compte des transactions effectuées sur les appartements, les maisons et les villas. Selon Effina, l'IPAI exclut les transactions réalisées sur les lots de terrains pour lesquels les tarifs n'ont pas baissé. D'après l'expert, cette composante représente près de 60% des transactions des Marocains qui veulent accéder au logement à travers l'autoconstruction.

Par ailleurs, la baisse des prix des actifs immobiliers s'est accompagnée d'une hausse des tarifs des matériaux de construction, notamment l'acier dont les cours à l'international ont doublé depuis le début de l'année. La poursuite de cette tendance devrait impacter les marges des promoteurs. «La tendance actuelle des prix ne va que retarder les investissements dans le secteur immobilier», relève un professionnel.

L'économiste