Agadir: L'immobilier en perte de vitesse

Actualité Agadir et région

Posté par: Visiteur

Publié le : 12-08-2015 21:48:00

L'engouement pour les résidences secondaires se tasse, les étrangers achètent moins
La tendance baissière se confirme
Plus de 3.000 transactions nécessaires pour mesurer l'impact du référentiel immobilier

Les projets immobiliers ont le plus pâti de la chute des prix et de la stagnation des ventes. Pour booster les ventes, certains promoteurs ont dû faire des promotions avec une baisse de prix allant jusqu'à 1.500 DH le m². En ce qui concerne la marina, les prix ont chuté de 35.000 à 22.000 DH le m2

Le référentiel des prix transactions immobilières changera-t-il la donne à Agadir? Alignant les prix et régulant le barème pour le calcul des impôts, il rejoint celui réalisé jusque là pour les villes de Casablanca, Marrakech et Fès. Le référentiel, dont la sortie était prévu pour octobre a pris de court les spécialistes. «Il est encore tôt pour mesurer l'impact du référentiel sur les transactions. Il faudra attendre quelques mois avant de tirer des conclusions», note Maitre Hassan El Mansouri. En effet, il faudra attendre au moins 3.000 transactions pour juger de l'effet du référentiel.
L'impact attendu se situe surtout au niveau de la transparence et de la stabilisation des prix qui n'ont cessé de chuter depuis 2013. Après une période de flambée en 2011 qui a commencé avec la vente des appartements de la marina, une tendance baissière s'est installée à Agadir.

L'engouement des MRE, et casaouis et rbatis pour la ville d'Agadir comme lieu de résidence secondaire s'est petit à petit calmé puis presque arrêté. La communauté française, qui représente la nationalité étrangère qui achète le plus à Agadir, a également peu acheté ces trois dernières années selon une agence immobilière de la place.

Aujourd'hui on assiste à une stagnation des prix à cause de la mévente, particulièrement pour le construit(appartements, villas, maison). Et même si le marché de l'immobilier a bougé en début 2015, la tendance baissière a repris le dessus. «Avec la sortie du référentiel, on espère que le marché de l'immobilier d'Agadir va s'autoréguler et que les ventes vont reprendre», estime Adil Aït Oubrahim, directeur général de Century 21 Agadir Marina. La question qui se pose maintenant, c'est de savoir si les prix affichés par la DGI sont alignés sur les prix réels pratiqués dans ces zones ou pas.

La crainte est en effet de voir grimper les prix de transactions dans certaines zones alors que les prix de ventes ont chuté de 2.000 à 3.000 DH au m² ces dernières années. C'est le cas par exemple de la zone de la Marina d'Agadir, qui a été la zone la plus chère à Agadir en 2011 avec des prix qui ont atteint 35.000 DH au m². En effet, le prix réel de vente aujourd'hui étant de 22.000 DH au m², le calcul de la taxe se fait toujours sur la base d'un prix de vente de 25.000 DH m².

Dans le référentiel des prix actuel, les prix pour un appartement-vue sur mer, appartement-vue sur piscines, et autres types d'appartements sont respectivement de 30.000, 25.000 et 21.000 DH. Il est

même précisé dans le document que si le bien se trouve dans un emplacement où chevauchent deux zones de prix, c'est le prix le plus élevé qui est pris en considération. Ce référentiel ne va-t-il pas en fin de compte rebuter vendeurs et acheteurs avec des prix plus élevés que ceux pratiqués aujourd'hui au lieu de les encourager à vendre?

Les zones concernées

Le référentiel concerne pour l'heure 4 districts urbains à Agadir: Agadir-Océan et Agadir-Centre, Anza, Bensergao et Tikiouine. Dans ce référentiel, la Commune Urbaine d'Agadir est découpée en 59 zones dont 40 se situent à Agadir-Océan et Agadir-Centre, 4 à Anza, 8 à Bensergao et 7 à Tikiouine. En détail, le référentiel permet de connaître le prix de transaction du bien, en fonction du District, de la zone à l'intérieur du district, du type du bien (maison, villa, terrain, appartement) et de l'état du bien (neuf, récent, ou ancien). La DGI met également à disposition une carte interactive sur son site pour connaître ces prix, en fonction du district et de la zone. Cette définition des prix prévient les dépassements pouvant avoir lieu lors des transactions immobilières, mais aussi les infractions pouvant avoir lieu dans la détermination des taxes. Les données de ce référentiel seront actualisées périodiquement en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.

leconomiste.com