

La spéculation se raréfie

Entretien avec Laurence Vernet, directrice du cabinet Vernet Immobilier

Au dernier trimestre les prix dans l'immobilier ont replié de 2%. Les transactions suivent la même tendance avec une forte baisse de 17%. Comparativement aux années précédentes, l'offre s'est rationalisée en 2010 et nous avons quelque chose de plus cohérent, explique Laurence Vernet, directrice du cabinet Vernet Immobilier. En outre, le locatif devrait maintenant suivre pour devenir un véritable pilier de la structuration du prix des biens immobiliers, note-t-elle.

- L'Economiste: Quelle est votre analyse du marché en 2010?

- **Laurence Vernet:** Déjà en 2008 et 2009, le décrochage entre l'offre et la demande me paraissait très important. En effet, sur certains segments de marché, l'offre n'était pas en corrélation avec la demande.

En 2010, certes sur le segment économique et moyen de gamme, nous sommes toujours sur une production inférieure à la demande sur quasiment toutes les villes.

Sur le haut de gamme, on tend à l'équilibre. Aujourd'hui, l'offre s'est rationalisée et nous avons quelque chose d'un peu plus cohérent, même si sur certaines villes nous avons encore un afflux d'offres inadaptées, notamment à Marrakech.

- Quelle est la tendance générale par ville?

- Sur Casablanca il y a une véritable stagnation sur le segment du luxe liée d'abord à la capacité d'endettement des ménages qui arrive à un plancher. Il ne faut pas non plus oublier qu'on est sur un petit segment de population.

Aujourd'hui, l'offre s'est développée avec l'extension des projets sur la route de Dar Bouazza et Bouskoura notamment. Par conséquent, la montée des prix liée à la rareté des biens, constatée dans le passé mixé à la stagnation de la capacité d'endettement des ménages font que nous sommes arrivés à une certaine stabilité en termes de prix. Néanmoins, c'est l'une des seules villes sur laquelle il n'y a pas eu une baisse des prix. Sur les autres, Marrakech par exemple, les prix ont baissé d'environ 30% dans le segment du luxe. Ce repli s'analyse plus par la multiplication de l'offre qu'une baisse de la demande. Il est vrai que la clientèle internationale s'est faite plus rare mais la situation du marché de Marrakech ne dépend pas uniquement de ce facteur. Je crois qu'il y a une offre abondante sur un marché relativement petit.

- En 2010 les crédits à l'habitat ont augmenté de 13% ce qui suppose une forte demande. Mais, qui achète réellement aujourd'hui?

- Nous n'avons quasiment plus de phénomène de spéculation. Je ne pense plus que nous soyons, comme c'était le cas les années précédentes, sur des acquisitions revente rapide en vue d'une plus-value.

Nous avons atteint quelque chose d'économiquement stable et la demande de crédit bancaire et la demande immobilière se font pour satisfaire un besoin fonctionnel (d'habitation ou encore de bureau). Nous assistons à une certaine rationalisation du marché et je pense que le locatif devrait maintenant suivre pour devenir un véritable pilier de la structuration du prix des biens immobiliers.

Propos recueillis par Franck Fagnon



«Nous ne sommes plus dans des situations d'acquisitions revente rapide en vue d'une plus-value comme dans le passé. Nous avons atteint quelque chose d'économiquement stable», relève Laurence Vernet, directrice du cabinet Vernet Immobilier

URL source: <http://www.leconomiste.com/article/la-speculation-se-rarefiebrientretien-avec-laurence-vernet-directrice-du-cabinet-vernet-immo>