

AGADIR : L'OFFRE IMMOBILIÈRE NE COLLE PAS AUX BESOINS

Eu égard à la typologie de l'offre, 54% de la production actuelle concernent le moyen et le haut-standings, alors que 81% de la demande devraient être orientés vers le logement économique et social à hauteur de 52,2% et à 29,3% pour celui à faible valeur immobilière (VIT).



Le marché de l'immobilier à Agadir ne correspond pas aux besoins et attentes des clients. Résultat, un sérieux coup de frein, à cause de l'inadéquation de l'offre et la demande, en plus de l'engouement des promoteurs pour le segment social et économique, qui a entraîné une juxtaposition de groupements sans équipements de base et un détournement de conditions d'éligibilité de la part des bénéficiaires. C'est en tout cas le constat largement partagé par les participants à la table ronde, initiée, mardi dernier, à Agadir, par le Centre régional d'investissement (CRI) et la Chambre de commerce, d'industrie et des services de la Région Souss-Massa, en marge du Salon régional de l'immobilier, qui se tient du 9 au 14 août, à l'espace d'exposition de la chambre.

Bien que la demande en logement soit estimée à 11.600 unités à Agadir, la production annuelle, quant à elle, est à peine de 6.600 unités. Ce n'est pas tout. Eu égard à la typologie de l'offre, 54% de la production actuelle concernent le moyen et le haut-standings, alors que 81% de la demande devraient être orientés vers le logement économique et social à hauteur de 52,2% et à 29,3% pour celui à faible valeur

immobilière (VIT). Toujours est-il, le recadrage de l'offre de l'habitat, en fonction des segments au niveau l'agglomération du Grand Agadir, est une nécessité pour répondre aux nouveaux besoins. Mais au-delà des chiffres, d'autres phénomènes ont été relevés par les participants, notamment la question des désistements, qui constitue un manque à gagner pour la direction des impôts, la spéculation, mais aussi les résidences secondaires qui portent préjudice au segment social et économique, malgré le besoin croissant sur ce type d'habitat. Sur le terrain, plusieurs projets sont construits à l'entrée de la ville.

Cependant, cette disponibilité formelle, en termes d'offre, est un trompe-l'œil à cause de la fermeture de ces appartements et magasins, confirmée par les compteurs de consommation d'eau et d'électricité de la RAMSA et l'ONEE. Du côté du fisc, qui doit, selon les intervenants, contrôler les logements fermés, la problématique est plus complexe qu'elle ne paraît, puisque les promoteurs immobiliers doivent communiquer les listes des bénéficiaires pour procéder au contrôle de ces appartements exonérés de l'IS et l'IR, en plus des droits d'enregistrement, des taxes sur le ciment et des taxes locales.

Sur le plan de la répartition géographique, il ressort des différentes présentations effectuées par l'Inspection régionale de l'urbanisme et la Direction régionale de l'Habitat et de la politique de la ville que la production de l'habitat social et économique se concentre essentiellement sur Agadir et la préfecture d'Inzegane Ait Melloul. Pour preuve, plus de 90% de l'offre se situent dans le Grand Agadir qui concentre environ la moitié de la population.

Aujourd'hui, la Région Souss-Massa et le Grand Agadir sont confrontés, selon l'Inspection régionale de l'urbanisme, à des problèmes qui pèsent sur leur organisation spatiale avec un déséquilibre intra-régional dans la répartition de l'armature urbaine, mais aussi l'éclatement des tissus urbains au niveau du Grand Agadir, ce qui a engendré l'émergence de petits centres dépourvus d'équipements de base et une faible connectivité de certains centres au niveau régional, en plus de la fragilité de l'environnement urbain. Par ailleurs et depuis le lancement en 2013 du programme de la Politique de la ville, 8 conventions ont été signées par le ministère de tutelle selon la Direction régionale de l'Habitat de Souss-Massa, tandis qu'une seule convention est actuellement en cours de signature. S'agissant du bilan entre 2010 et 2016, près de 20.395 unités sont achevées, dont 17.252 sont certifiées conformes. La majorité de ces unités au niveau de la région a été réalisée par le secteur privé.