

Un risque de Subprime au Maroc ? Comment le limiter par les Techniques de Décisions Immobilières ?

Objet :

Sur la base d'un solide dossier, une étude internationale indépendante bien chiffrée semble démontrer l'existence d'une grave crise latente immobilière, financière et boursière au Maroc, assimilable à celle de subprime aux USA mais de stricte envergure marocaine donc faiblement absorbable au plan international en cas d'explosion de la bulle. Cette étude sera exposée sous forme de formation professionnelle en 3 jours les 23, 24 & 25 Février à l'hôtel Le Palace Anfa de Casablanca, à l'initiative de la société de formation & conseil financier ALTITUDE RH

L'étude : Croisant plusieurs centaines de sources d'informations (du FMI aux petites annonces immobilières, des publications légales de promoteurs cotés aux statistiques publiques sur le secteur informel de la construction et des permis de construire aux vastes projets d'urbanisme en cours, ainsi que de très nombreux articles de presse) puis les recoupant avec d'autres données internationales, c'est une vingtaine d'étudiants d'écoles de commerce, de finance, d'architecture qui ont travaillé depuis la Chine, les USA, l'Europe et bien sûr des étudiants issus du Maghreb mais résidant à Paris aient mené cette étude de 18 mois sous l'égide du Pr. CLAIRVIEL Formateur :

Le Formateur : Le Pr CLAIRVIEL, de formation expert-comptable, Dr en Droit Fiscal comparé, enseigne à Paris aux Arts & Métiers, à l'ISEE, ainsi qu'à l'Université SHERBROOKE au Canada. Intervenant à l'Institut Algérien des Hautes Etudes Financières, il connaît bien le Maroc où il est né et où il a délivré de nombreuses formations dont récemment à la CDG et à BAM. A noter qu'il a été dirigeant de grandes banques et qu'il est principalement à ce jour administrateur de divers fonds d'investissements dont certains spécialisés en immobilier international. Il sera assisté de M.LAMRINI, grand connaisseur de l'immobilier au Maroc puisqu'il a eu l'occasion de travailler pour plusieurs groupes immobiliers en tant que directeur et puis conseiller en chef. Les principales surprises de cette formation : Evidemment, constater la dichotomie entre l'attente de logements dits « sociaux » à 140.000 DH et désormais 250.000 dh face à l'offre réduite ne sera une surprise pour personne, alors que se multiplient les résidences et lotissements dits de « prestige » à des prix de vente désormais ahurissants. Car nous prouvons que Marrakech est désormais plus chère (malgré une légère baisse en 2009) que MIAMI, PEKIN, TAHITI, ou même CANNES, TORREMOLINOS ou les CANARIES ! L'étude donne des exemples très précis à ce sujet, ceteris paribus. Une crise 100 % marocaine : entre marché des rumeurs, évaluations « généreuses » des réserves foncières de certains promoteurs (un coup de pioche suffit-il à transformer une vague friche en « terrain de viabilisation en cours » susceptible d'être comptabilisé puis vendu en état futur d'achèvement pour plus de 100 fois sa valeur initiale ?) et autres spéculations, ce sont moins de 10 noms qui font le marché immobilier de référence au Maroc … mais en pratiquant la construction des châteaux de cartes ! En fait, seul le Maroc finance le Maroc ce qui est bien, dans une course spéculative assez irresponsable, ce qui est moins bien et consiste à manger son blé en herbe ce qui est pire. On démontre ainsi que les banques marocaines, s'inspirant du syndrome américain (Too big to fail) font porter finalement une responsabilité -que l'étude chiffre à 150 milliards de Dirhams - sur Bank Al Maghrib, prêteur en dernier ressort, alors que BAM ne peut adosser ce risque en CDS internationaux, sauf à compromettre la notation internationale du Royaume et sa monnaie. D'ailleurs l'étude démontre qu'à part quelques vedettes pour qui l'argent n'a pas d'importance et certains spéculateurs anglais pratiquant la technique d'achat Revente simultanée (Input-Output Overlap) ou quelques européens retraités, ce sont essentiellement les personnes physiques résidant au Maroc, (et non les MRE), ainsi que les professionnels de l'immobilier et surtout les institutionnels marocains (bancassurance) qui entretiennent cette bulle dangereuse. A combien s'évaluent ces surestimations ? En moyenne : 50 % à compter de 2010! la comparaison est faite essentiellement avec la Tunisie aux revenus comparables malgré la différence de taille avec 3 exemples types : appartement moyen pour cadres moyens dans la capitale économique (Casa contre Tunis), l'équivalent d'une moyenne maison marocaine modernisée avec terrain pour une famille de commerçants bien établie dans une ville secondaire (Tanger contre Bizerte) et la location d'un studio étudiant dans une capitale culturelle ou universitaire (Rabat contre Monastir). L'étude s'intéresse à d'autres villes dans le monde mais cela est moins signifiant (voir tableau comparatif international). Bien sûr la formation va beaucoup plus loin que ces constats et vise à apporter un modèle fiable d'évaluation et du risque de surestimation, par terrain, immeuble, projet… Cette formation se veut essentiellement pratique et des éléments techniques seront apportés afin que le savoir faire permette d'assainir progressivement ces tendances et certaines pratiques. De même, si elle met l'accent sur les risques sociaux (ghettos pour riches face aux ghettos pour pauvres) et environnementaux (eaux, électricité, traitements des déchets, voiries, équipements collectifs, sécurité, sont très sous-estimés actuellement ce qui conduira inévitablement à des hausses de taxes locales considérables) l'étude incorpore les récents progrès techniques et urbanistiques décidés par le royaume dont la future création de l'indice BAM des actifs immobiliers, les projets d'énergies propres et réparties, le dessalement d'eaux de mer.. Sera-ce suffisant ? Enfin la formation se conclura par l'interprétation des 3 scénarii envisagés par l'étude : (i) crise majeure en horizon 2015, susceptible d'anéantir pour une décennie au moins la bourse de Casablanca, les entreprises du secteur BTP au Maroc ; de voir ses banques renationalisées et de relancer la coûteuse économie informelle, plongeant le Maroc dans une longue récession. (ii) Crise sévère en horizon 2013, venant du tourisme, de l'immobilier haut de gamme et du commerce international si l'économie planétaire tarde à retrouver le chemin de la croissance, alors qu'une belle reconversion des acteurs du secteur les ramenant entretemps à plus

de sagesse ne permettrait pas de résorber les excès de la première décennie. (iii) L'atterrissage en douceur, qui supposerait que le Royaume adopte des mesures drastiques en 2010 sur divers plans de sa réglementation et … la fasse appliquer sans compromissions ! Il va sans dire que le formateur ne manquera pas d'égratigner quelques promoteurs marocains bien connus, quelques banques téméraires aussi (soumises aux réseaux d'influence parmi lesquels certains corps d'ingénieurs) et encore quelques constructeurs qui dégagent au Maroc les plus fortes marges internationales de la profession. Pour qui ? Cette formation concerne donc tous les acteurs des secteurs publics et privés de la filière BTP (Direction des engagements des Banques Immobilières et d'Institutions d'Assurances ou d'Epargne. Investisseurs internationaux, Promoteurs Immobiliers et financeurs d'activité au Maroc, Architectes, Ingénieurs du BTP, Agents Immobiliers, Gestionnaires du patrimoine, Juristes, Managers et Comptables en charge de projets immobiliers, Responsables publics d'urbanisme) La formation sera soutenue par un support de cours inédit, avec plusieurs centaines d'annexes. Contact : Tous contacts via Altitude RH : inf@omf.ma CHIKHI Adib – Directeur Tél : 05 22 23 69 57 – 06 65 33 03 89 GSM : 05 22 27 35 46 E-mail : chikhi-adib@altituderh.com / chikhi.adib@menara.ma Site Internet : www.altituderh.com N.B : Possibilité d'interroger le Pr. Clairviel à Paris AVANT la formation, sur RV téléphonique. (Réservé aux journalistes) Interview sur place : uniquement le 29 janvier, le soir entre 17h30 et 18 h30. Vous trouverez en ANNEXES de la présente : Le programme détaillé de la formation Le tableau Risques financiers de la promotion immobilière au Maroc selon 3 scénarii, libre de droits de reproduction, publication. Le comparatif 3 formes de logements dans 6 pays, avec le revenu moyen de la catégorie socio professionnelle concernée. Tableau libre de droit. Merci de votre partenariat pour cet événement.