



Les métiers : promoteur, architecte, constructeur, assistance à maîtrise d'ouvrage, ascensoriste, chauffagiste, etc...

### Contexte et marché

#### *La filière aujourd'hui*

⊕ Les marchés immobiliers Med sont partout en effervescence depuis plusieurs années. Les promoteurs locaux et étrangers ont multiplié les projets résidentiels et tertiaires haut de gamme visant les nouveaux riches, les investisseurs étrangers (petro-dollars, résidences secondaires pour Européens, entreprises étrangères, etc.). La crise économique en Europe et la crise immobilière du Golfe menacent beaucoup de ces projets souvent pharaoniques, incitant les promoteurs à se tourner vers les besoins réels mais négligés des classes populaires ([cas de l'Egypte](#)).

#### *Le positionnement Med actuel*

⊕ Face à la vétusté du parc social existant et à ses insuffisances en volume, les gouvernements Med ont lancé d'ambitieux programmes de création ou de réhabilitation d'habitat social.

⊕ En dehors de quelques expérimentations éparses (Maroc, Turquie, voir encadré au verso), le gros de ces programmes est financé par les Etats, et réalisé par des constructeurs locaux dont les techniques ne correspondent pas toujours aux meilleures pratiques internationales en termes de durabilité (malfaçons, performances énergétiques, etc.).

⊕ Menaces et obstacles : spéculation foncière et matériaux de construction, financement des programmes et incitations, garanties publiques pour crédit immobilier pour classes populaires.

**Marchés potentiels** : grands projets de construction (villes nouvelles, opérations de renouvellement urbain), rénovation d'ensembles existants

Débouché local



Export

### La Méditerranée: pourquoi, comment ?

#### *Un marché réellement infini*

⊕ Depuis les années 1970, développement effréné de l'habitat "spontané" (non réglementaire). Selon le Plan Bleu, entre 30 et 70% des citadins Med accéderaient à un logement par ce biais.

⊕ La résorption des bidonvilles, l'ajustement de l'offre de logements décents et abordables à une demande qui explose (croissance démographique et urbaine) ne peut résulter de la seule initiative publique (le logement social locatif algérien est financé à 100% par l'Etat).

⊕ Selon Toufik Jhira, ministre délégué marocain chargé du Logement et de l'Urbanisme, il manque un million d'unités au Maroc, à comparer aux 130 000 programmées par les pouvoirs publics. En Jordanie, l'initiative *Decent Housing for All* représentera des investissements de 7 Mds de dinars, pour un déficit annuel du budget de l'Etat d'1 Md de dinars.

#### *L'initiative privée est nécessaire et désormais encouragée*

⊕ Le marché de la construction de logements sociaux peut paraître moins lucratif et plus risqué. En faisant jouer l'effet volume, et en apportant des garanties suffisantes, les pouvoirs publics Med peuvent cependant rendre leurs programmes très attractifs : en Egypte par exemple, le gouvernement offre aux promoteurs des terrains à prix coûtant avec paiement en 10 fois sans intérêt, et apporte sa garantie aux banques qui octroient des crédits immobiliers aux pauvres.

Grands programmes publics MED	
Algérie	2010-2014: 300 Mds de dinars , rénovation + construction d'un million de logements sociaux dont 1/4 en locatif
Maroc	2008-2012: 129 138 logements programmés, dont 35% confiés au privé
Egypte	2005-2011: 500 000 logements sociaux construits par le National Housing Project, dont 20% par le privé
Jordanie	2008-2013: 100 000 unités





Ils l'ont fait : histoires de pionniers

### Partenariat public-privé pour la création de nouveaux ensembles abordables et performants au Maroc

Le programme marocain de construction de logements sociaux, qui court sur la période 2008-2012, sera directement réalisé à hauteur de 65% par le Holding d'Aménagement Al Omrane, alors que les 35% restants seront pris en charge par des promoteurs privés, totalement exonérés d'impôts, en partenariat avec les filiales régionales du holding marocain.

Al Omrane a lancé, avec le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, un appel à propositions en vue d'identifier des procédés techniques innovants permettant de produire des logements diversifiés, répondant à des exigences strictes de qualité architecturale, urbaine et environnementale durables et à coûts et charges maîtrisés.

### Investissements directs étrangers dans le logement social MED

Le fonds souverain du Koweït (KIA) a conclu en 2008 un accord avec l'agence turque du logement (TOKI) pour financer la construction de 66.000 appartements à Kayabasi, un quartier d'Istanbul. La réussite de ce partenariat pourrait convaincre d'autres fonds souverains et investisseurs du Golfe échaudés par leurs déconvenues dans l'immobilier de prestige. Le promoteur suisse [Orascom Development \(OD\)](#) a aussi signé en mars 2009 avec TOKI pour des développements pour classes moyennes et populaires sur 7,5 millions de m<sup>2</sup> à Ankara, et 5,5 millions à Istanbul. [Samih Sawiris](#), propriétaire égyptien d'OD, prévoit que le logement social représentera 10% de son chiffre d'affaires d'ici 2011, contre 0 en 2008. Les seuls projets turcs devraient lui rapporter entre 800 et 900 millions de dollars.

[Mixta Africa](#), affiliée au groupe espagnol Renta, s'est récemment lancé dans la construction de 4.300 logements de type économique au Maroc et en Egypte en 2009, pour un investissement total de 164 millions d'euros. Mixta Africa est un véhicule d'investissement dans le logement social en Afrique du Nord pour la SFI (9%), la banque d'affaires Morgan Stanley (16%), et le prince saoudien Alwaleed Bin Talal Bin Abdulaziz Alsaud (21%).

### Dispositifs de soutien à la réhabilitation des parcs existants: le cas algérien

En Algérie, c'est la Caisse Nationale du Logement (CNL), qui gère selon ses statuts "les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social". La grande vétusté du parc social existant appelle des programmes ambitieux de réhabilitation, qui sont autant d'opportunités d'affaires (isolation, menuiseries, chauffage, ascenseurs, etc.). Les décaissements effectués par la Caisse nationale du logement (CNL) sur la période 1999-2008 ont atteint 880,78 milliards de dinars dont une petite moitié au bénéfice du logement social locatif.

En Tunisie, c'est l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation urbaine (ARRU) qui finance la rénovation urbaine. A titre d'illustration, elle a dépensé à cette fin environ 110 millions de dinars sur la période 2002-06.

### Pour aller plus loin... (liens utiles, ressources, contacts)

- ✦ Egypte : National Housing Project, Ministère du Logement: [www.housing-wildly.gov.eg](http://www.housing-wildly.gov.eg) / Appels d'offres publics pour la construction de logements sociaux : [www.amham.gov.eg/](http://www.amham.gov.eg/) / "[Developing the low income market](#)", Erin Cunningham, Business Monthly Egypt 23-04-2009
- ✦ Maroc : site officiel du programme des 140 000 logements ([www.logement140000.ma](http://www.logement140000.ma)), "[Construction Co-operative](#)", Oxford Business Group Latest Briefings, 25-04-2009
- ✦ Jordanie : [Project Decent Homes for Decent Living](#)
- ✦ "[Affordable Housing: Markets & Governments](#)", Turkish Real Estate Summit, Istanbul, April 2007 [Affordable Housing Institute](#), David A. Smith.
- ✦ Turquie : Ministère du Logement (TOKI) [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

