



SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN TUNISIE

FÉVRIER 2020

Pronoia By Reckon



Pronoia By Reckon

SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN TUNISIE – FÉVRIER 2020

EXECUTIVE SUMMARY

1. Introduction :

Le secteur de la promotion immobilière privée (PIP) fait face à l'une des plus graves crises de son histoire. Depuis 2011, les professionnels assistent à une érosion constante et régulière du volume d'affaires et du nombre de logements construits par le secteur formel de la promotion immobilière, en Tunisie. Entre 2010 et 2015, la mise sur le marché de logements par les PIP a diminué de moitié, franchissant à la baisse, la barre des 10000 logements par an. Un effritement qui s'est poursuivi sur les derniers exercices : les chiffres annoncés par la profession pour 2019 sont inférieurs à 8000 logements. La place des professionnels structurés et agréés sur le marché du logement ne cesse de reculer au profit de l'auto-construction et des opérateurs « informels ».

Ce secteur fait l'objet de fortes perturbations conjoncturelles liées notamment au contexte macro-économique difficile :

- Le renchérissement (et la raréfaction) du crédit a touché de plein fouet une activité à fort levier financier, aussi bien du côté des promoteurs que du côté des acheteurs.
- La pression fiscale accrue sur bon nombre de secteurs d'activités dans un contexte de dérapage du déficit budgétaire s'est matérialisée pour la promotion immobilière par l'instauration d'une TVA de 13% en 2018 devant passer à 19% et ainsi que par le renchérissement des droits d'enregistrement.
- Le contexte fortement inflationniste observé ces dernières années (record de 7.3% sur l'année 2018) a touché de plein fouet le coût de la construction : coût des terrains, coût des matières premières, charges salariales.

Le prix de l'immobilier, reflété par l'indice général du secteur a été multiplié par 4 en 20 ans. Sur cette même période, le prix des terrains à usage d'habitation a été multiplié par 3, l'indice des prix du ciment et des « produits rouges » a été multiplié par 3.3. Du côté des engagements bancaires, le secteur des PIP est sur le podium des secteurs les plus engagés de l'économie et les crédits aux particuliers destinés au logement ont été multipliés quasiment par 10 depuis 2002.

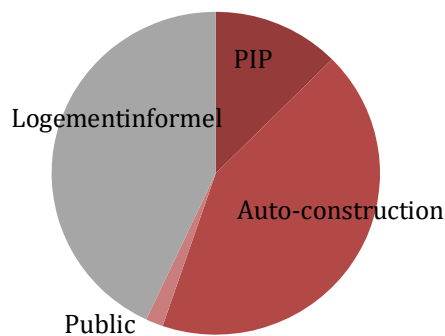
2. État des lieux :

Sur les 3400 PIP agréés, on estime à environ 700 le nombre de professionnels réellement actifs, la majorité des promoteurs agréés étant des acteurs occasionnels, n'ayant pour la plupart développé qu'un seul projet sur un bien leur appartenant. Parmi ses PIP actifs, ils seraient une quarantaine à pouvoir être qualifiés de promoteurs « permanents » qui opèrent plusieurs projets à la fois et de manière continue. Le caractère occasionnel de la plupart des opérateurs est mis en évidence par les faibles ratios de productivité (Production de logements / Nombre de PIP) du secteur : moins de 10 000 logements par an produits par les PIP sur les 5 dernières années, soit moins de 3 logements par PIP par an en moyenne sur un cycle de 5 ans... Sur la période récente, la part du marché (formel) de la construction de logement en Tunisie, détenue par les PIP, est estimée autour de 20%.

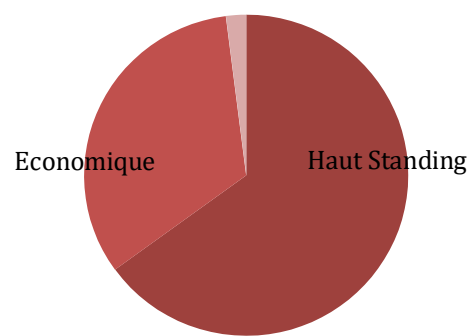
L'essentiel de la construction de logement en Tunisie est donc réalisé par de l'auto-construction. La part des opérateurs publics dans la construction est désormais marginale : inférieure à 5%. La plupart des promoteurs opèrent dans les grandes agglomérations du littoral et l'offre de logement est concentrée sur le segment haut

standing (65%) et dans une moindre mesure économique (33%). L'offre de logement social demeure marginale. Le faible niveau de production de logements sociaux (de l'ordre de 700 logements en moyenne par an offre publique & privée cumulée) est en inadéquation avec le volume de la demande sur ce segment. D'autre part, les mécanismes incitatifs mis en place ont perdu de leur efficacité, avec le temps, et devraient être structurellement ajustés. La rigidité excessive des critères d'éligibilité au FOPROLOS est notamment citée par les professionnels : superficie maximum des logements sociaux inadaptée, manque de réactivité dans la révision des prix de référence au m² compte tenu de l'évolution des prix du foncier et des coûts de construction, ... Du côté du FOPROLOS, cela se traduit par un excès désormais chronique de ressources comparativement aux décaissements effectifs du fonds. Fin 2013 le fonds cumulait près de 450MDT d'excédent de ressources qui dépassait les 800MDT en 2016. Cet excédent est supérieur à 1 milliard de DT en 2019 selon des estimations.

Parts de marché de la production de logement



Répartition de l'offre de logement des PIP par catégorie

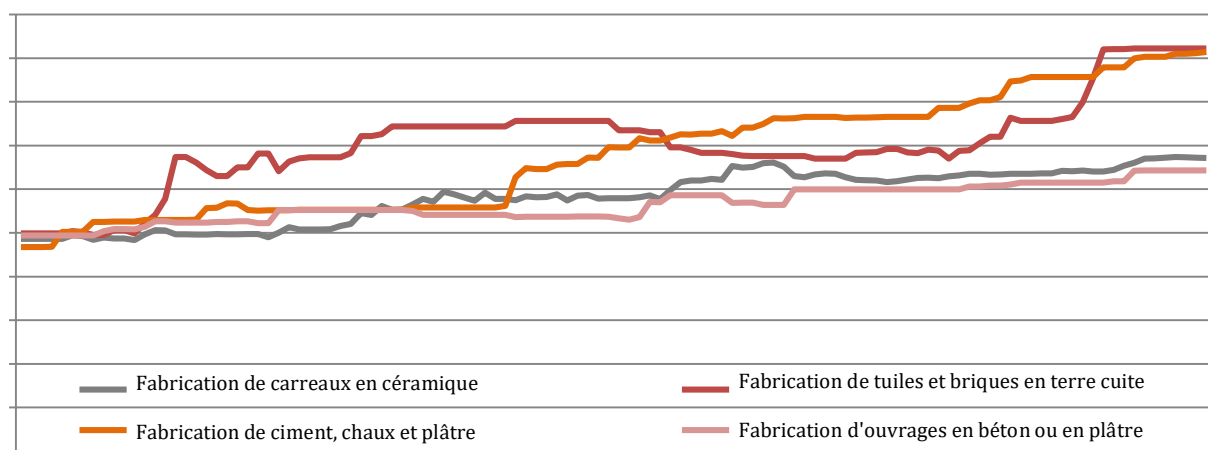


Compte tenu de la pénurie de terrains constructibles (aménagés) par rapport à la demande, dans les agglomérations urbaines, le caractère spéculatif du bien foncier s'est accentué. Une situation qui découle en grande partie de la carence de l'offre publique (AFH) et de la lenteur des mécanismes de révision des plans d'urbanisme. Dans ce contexte l'indice des prix des terrains d'habitations a plus que doublé en 11 ans : de 64.8 points en T2 2008 à 131.3 points en T2 2019. Rappelons que cet indice illustre l'évolution moyenne des prix des terrains d'habitation et que par conséquent l'inflation dans certaines localités a été bien plus prononcée sur la période. De ce fait la charge foncière des projets promus par les PIP a enregistré une inflation spectaculaire. Tandis que les normes sectorielles se situaient autour de 10% à 15% du coût du projet, un ratio de 30% est désormais courant sinon dépassé dans le haut standing.

3. Le coût de la construction en hausse :

En plus de l'évolution du coût des terrains, plusieurs autres facteurs ont contribué à la forte augmentation du coût de la construction. Du côté des matériaux de construction, ce sont particulièrement le ciment et les produits « rouges » qui ont enregistré les plus fortes hausses de prix : +80% depuis 2010.

Evolution des indices des prix: janvier 2010-Août 2019



Jan 2010
Avr 2010
Jul 2010
Oct 2010
Jan 2011
Avr 2011
Jul 2011
Oct 2011
Jan 2012
Avr 2012
Jul 2012
Oct 2012
Jan 2013
Avr 2013
Jul 2013
Oct 2013
Jan 2014
Avr 2014
Jul 2014
Oct 2014
Jan 2015
Avr 2015
Jul 2015
Oct 2015
Jan 2016
Avr 2016
Jul 2016
Oct 2016
Jan 2017
Avr 2017
Jul 2017
Oct 2017
Jan 2018
Avr 2018
Jul 2018
Oct 2018
Jan 2019
Avr 2019

A noter que la forte dévaluation du dinar sur les trois dernières années, a également contribué au renchérissement des matériaux de construction importés.

4. Le Renchérissement du crédit :

Le marché immobilier est fortement dépendant du crédit bancaire, du côté de l'offre et de la demande. Du côté de la promotion, tous les projets immobiliers sont réalisés avec un important levier financier. Le crédit bancaire couvre jusqu'à 80% du montant de l'investissement, charge foncière incluse. Compte tenu du coût important d'un projet immobilier, le secteur est une composante significative des engagements du secteur bancaire : 5,6 milliards de dinars fin 2019. Rappelons que le capital minimum des promoteurs agréés est de 150 000DT, un seuil qui semble en inadéquation avec les enjeux financiers de la majorité des projets immobiliers. Du côté des acheteurs également, quasiment toutes les acquisitions sont réalisées en ayant recours au crédit bancaire. L'essor du secteur de la promotion immobilière durant les années 2000 s'est accompagné d'un élargissement de l'offre de crédits aux particuliers par les banques, pour financer le logement : une condition nécessaire au développement de cette filière.

La déréglementation bancaire de 2001 a permis le développement du crédit logement au particulier en dehors de la BH. L'enveloppe des crédits aux particuliers accordés par les banques pour le financement du logement et de son aménagement, affiche une croissance annuelle moyenne de +15% par an depuis 2002. Notons toutefois, une nette décélération de cette évolution sur les 2 derniers exercices : +4.8% en 2018 et -0.2% en 2019 (au 30/09/2019). Une rupture de tendance liée au ralentissement de l'activité immobilière, dont l'une des causes s'explique par la politique monétaire menée par la BCT, afin de lutter contre l'inflation. Ainsi, depuis avril 2017, le taux directeur de la BCT a enregistré cinq hausses successives le propulsant de 4.25% à 7.75% en 2019. Une hausse cumulée de 350 points de base, qui modifie significativement les perspectives de rentabilité des projets immobiliers. De même, du côté acheteur, une telle hausse impacte significativement le poids de l'investissement envisagé ou réalisé. Parmi les demandes exprimées par la CSNPI (Chambre Syndicale Nationale des Promoteurs Immobiliers) affiliée à l'UTICA auprès des autorités afin de sortir le secteur de la crise ; l'octroi d'un taux d'intérêt préférentiel pour les professionnels de l'immobilier occupe une place primordiale, avec la révision de la fiscalité appliquée au secteur.

5. Evolution des prix de l'immobilier et volume des transactions :

Sur les dernières années, le secteur de l'immobilier subit de nombreuses pressions inflationnistes :

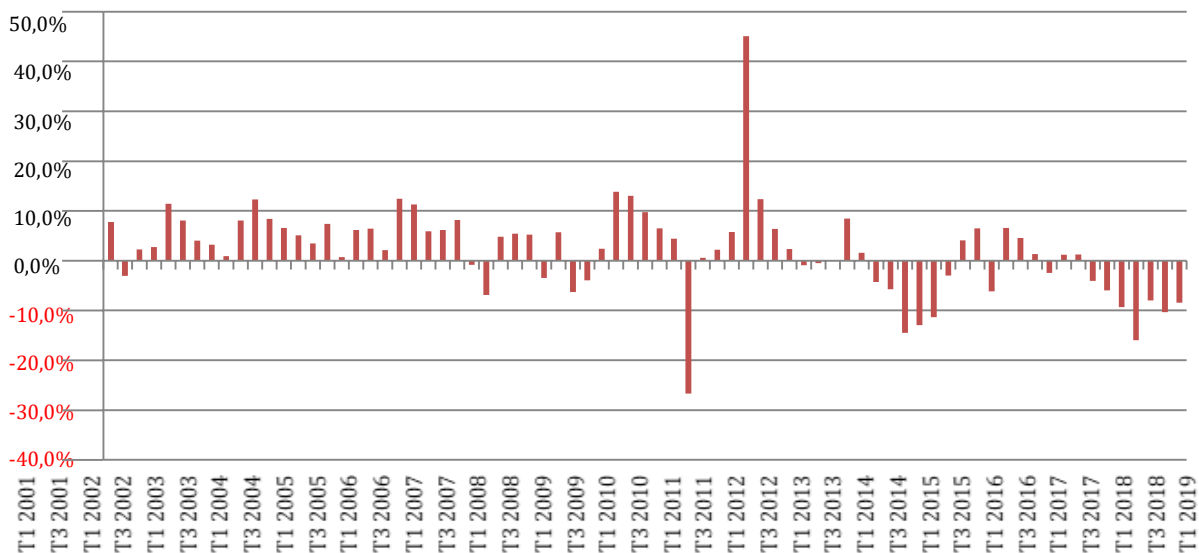
- Raréfaction et renchérissement du foncier
- Coût des matériaux de construction
- Difficulté d'accès et renchérissement du crédit bancaire
- Pression fiscale accrue

L'évolution à la hausse des prix de l'immobilier traduit davantage la répercussion de ces surcoûts, qu'une forte demande sur le marché. Depuis 2010 l'indice des prix a évolué de +147% pour les Appartements et de +116% pour les Maisons. L'exercice 2018 a été marqué par une faible évolution de l'indice des prix, qui affiche même une baisse de -5% pour les appartements. Une année 2018 qui a été fortement perturbée par l'instauration de la TVA. En 2019 les prix sont repartis à la hausse : +13% pour les Appartements ; +8% pour le segment des Maisons individuelles. L'analyse des volumes de transactions immobilières reflète davantage la physionomie réelle du marché : le marché de l'immobilier est actuellement dans une phase de baisse des flux de transactions : 7 trimestres consécutifs de baisse des transactions immobilières en glissement annuel.

Le volume total des transactions compilé par l'INS regroupe : (i) les terrains à usage d'habitation, (ii) les appartements et (iii) les maisons individuelles. Sur les 105 000 transactions annuelles en moyenne depuis 2011, notons que les opérations sur les terrains à usage d'habitations représentent plus de 75% des échanges. La

baisse du nombre de transactions sur le marché a été de -10% en 2018 et se poursuit en 2019 : -9% sur les 9 premiers mois 2019 comparativement à la même période de 2018.

Glissement annuel du volume des transactions immobilières depuis 2000 : (Foncier + Appartements + Maisons)



6. Conclusion :

L'une des principales problématiques à laquelle doivent faire face les PIP est le renchérissement du foncier qui découle essentiellement d'une pénurie de terrains constructibles dans les grandes agglomérations urbaines. La réponse à ce problème structurel est exclusivement entre les mains des pouvoirs publics qui doivent renforcer l'offre de terrains. Le devenir de l'AFH doit faire l'objet d'une réflexion stratégique et d'ajustements structurels : renforcer ses moyens pour augmenter une offre insuffisante, mutation vers une fonction de « grossiste » en aménagement, le lotissement de détail pouvant être assuré par des entreprises privées, guichet unique pour les procédures de lotissement, ... les pistes de réflexion existent. De même, les pouvoirs publics doivent améliorer la réactivité et la périodicité de révision des plans d'aménagement urbain (PAU) pour répondre aux besoins du marché. L'offre de nouveaux terrains doit être renforcée pour permettre au secteur formel de tenir un rôle plus important sur le marché du logement.

Les PIP sont parmi les secteurs les plus engagés auprès du secteur bancaire. Le taux d'impayés et de crédits en contentieux du secteur est supérieur à la moyenne et les perspectives du marché, quasiment à l'arrêt, peuvent inquiéter quant à l'évolution du risque de contrepartie qu'ils représentent pour le secteur bancaire. La hausse de 350pb du taux directeur, survenue depuis 2017, a fortement perturbé un marché très dépendant du levier financier aussi bien du côté des promoteurs que des acheteurs. La demande de la profession de bénéficiaire d'un taux « préférentiel » n'a, pour l'heure, pas trouvé d'écho favorable. Si la crise du secteur s'intensifie, le secteur bancaire sera un acteur important (et impliqué) dans le sauvetage d'une filière d'ores et déjà mal en point. Le coût de la construction a subi plusieurs autres facteurs inflationnistes : matériaux de construction, coût de la main d'œuvre, droits d'enregistrement, taux de changes, ... sont venus s'ajouter à la hausse des prix des terrains, à la pression fiscale accrue et à l'augmentation des taux d'intérêts. A l'arrivée, les prix de l'immobilier, dans son ensemble, ont plus que doublé depuis 2010, le nombre de transactions réalisées auprès des PIP n'a cessé de se réduire au bénéfice de l'informel. La rentabilité des PIP n'a cessé de se détériorer sur les 5 dernières années. Les opérateurs les plus solides ont une surface financière suffisante pour continuer à produire de faibles volumes de production, pour un temps limité.