



On achète moins d'immobilier, et ça calme les prix. Tendence ou effet de crise ?

« L'indice général des prix de l'immobilier a enregistré une augmentation de 1,8 % au cours du deuxième trimestre 2020 par rapport à la même période de l'année dernière. Les prix des appartements ont augmenté au deuxième trimestre de 2020, de 3,7 % par rapport à la même période de l'année précédente (+ 9,5% en moyenne enregistrée au cours des cinq dernières années 2015-2019) ». C'est ce qu'indique le dernier baromètre des prix de l'immobilier en Tunisie, fait par l'INS (Institut National des Statistiques). Ce dernier précise que « les prix des maisons ont augmenté de 1,9% (5,4 %, un taux de variation pour la période 2015-2019), et que le prix des terrains résidentiels a augmenté de 0,7 % (2015-2019 pour la période à une moyenne de 6,1 %) ».

● Confinement, baisse de la production = hausse des prix des intrants

On pourrait comprendre que cette petite hausse des prix pourrait être un simple effet spéculatif, ou une tentative de rattrapage de l'inventu d'autres saisons. Les professionnels ont une autre explication, plus logique, car liée aux effets macroéconomiques du confinement, qui aurait rendu plus chers les prix de tous les intrants, comme le ciment, les briques, le fer ou la céramique. Toutes ces industries étaient en effet à l'arrêt.

L'indice de production du secteur matériaux de construction, céramique et verre, a en effet baissé 37,6 % au 1^{er} semestre 2020 et n'avait rebondi de 3,9 % qu'à la fin du confinement en juin dernier. L'indice de production pour les industries mécaniques et électriques, avait baissé de 35,3 %. Cette baisse ne s'était amortie à -4,8 % qu'en juin dernier. La rareté faisant la hausse des prix, on comprendrait aisément l'argument des promoteurs immobiliers pour la hausse de 1,8 %.

Glissement annuel du volume des transactions immobilières selon le type de logement

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
									Tr 1	Tr 2	Tr 3	Tr 4
Foncier résidentiel	15,9%	2,2%	-5,2%	-6,7%	3,4%	-0,3%	-2,9%	-14,0%	-25,9%	-48,5%		
Appartements	8,3%	5,3%	-10,3%	1,5%	4,2%	11,6%	-24,5%	-9,0%	-18,4%	-51,4%		
Maisons	13,6%	-8,4%	-1,4%	-12,4%	-3,6%	-12,5%	-4,1%	-16,2%	-25,3%	-52,9%		
Total des transactions	14,5%	1,9%	-5,8%	-5,9%	3,1%	1,0%	-7,1%	-13,4%	-24,8%	-49,2%		

● Les prix augmentent peu et les ventes baissent beaucoup

De façons concomitantes, effet confinement et souci de thésaurisation du consommateur tunisien en temps de crise, « le volume des transactions immobilières a connu une baisse remarquable au cours du deuxième trimestre 2020, de 49,2 % par rapport à la même période de l'année précédente, par rapport à une baisse de 24,8 % au cours du premier trimestre de la même année ». On comprend donc, que le Tunisien a moins investi dans l'immobilier au cours du 1^{er} semestre de 2020.

L'un des promoteurs contactés par nos soins pour comprendre cette distorsion, entre baisse des achats et hausse des prix, nous donne l'exemple de plusieurs de ses clients TRE, qui avaient fait les avances en fonds nécessaires pour l'achat, et se sont désistés par la suite, par souci de thésaurisation, né de la crise économique, elle-même née du confinement général et la réduction de l'activité dans leurs pays de résidence.

De manière plus globale, l'INS explique cette baisse des achats, par « une diminution du volume des transactions sur les maisons individuelles de 52,9 % (25,3 % au premier trimestre de l'année 2020), le volume des transactions sur les appartements qui a diminué de 51,4 % (-18,4 % au cours du premier trimestre de 2020), et le volume des transactions foncières résidentielles qui a diminué de (25,9 % - 48,5 %) au cours du premier trimestre de l'année 2020, par rapport à la même période de l'année précédente ».

● Les professionnels expliquent et demandent

De leurs côtés, les professionnels mettent en valeur l'effet hausse du coût du crédit, tant pour les particuliers que les professionnels, ainsi que les restrictions, appliquées par les banques tunisiennes sur les crédits de consommation et les crédits logement en particulier.

Les banques ont ainsi rendu l'accès au financement nettement plus difficile, même dans le traitement administratif de ce genre de crédit, impactant ainsi la concrétisation des promesses de ventes chez les promoteurs.

Des promesses aussi, dont la concrétisation a été perturbée par certaines mesures prises dans le cadre de l'après Covid-19, comme la mesure concernant l'enregistrement des contrats et les tarifs de l'enregistrement des contrats. Des mesures, non encore appliquées, et qui font que l'acheteur retarde la concrétisation en attendant de voir.

Ces baisses du volume des transactions immobilières, que l'INS estime à 49,2 %, aura aussi un effet direct, tant sur le chiffre d'affaire des promoteurs, que sur le volume des taxes et impôts (IS, TVA et droits d'enregistrement) versées pour la trésorerie de l'Etat par les sociétés de promotion immobilière. D'où la demande des professionnels que nous avons pu contacter, de mesures de relance du secteur, où le simple acheteur est doublement taxé, en TVA et Droits d'enregistrement, ce qui impacte directement et lourdement parfois.

Des demandes, qui mériteraient d'être sérieusement entendues, à l'heure où le ministère des finances prépare les lois de finances, complémentaire et celle de 2021, et qui devraient changer l'image qu'ont certains responsables, du secteur de la promotion immobilière, comme étant secteur d'économie de rente, alors qu'il est véritable secteur d'investissement et de création d'emplois !

Source : African Manager