

Document 1

Peut-on parler de crise de l'immobilier au Maroc ? Il y a plusieurs facteurs qui expliquent le ralentissement de l'activité commerciale du secteur, notamment la rareté du foncier dans le périmètre urbain ; la flambée des prix des matériaux de construction, l'inadéquation entre l'offre et la demande, la lenteur administrative dans l'octroi des autorisations, le coût de la vie devenu de plus en plus cher ainsi que les taxes passées de 14% à 20% en 2008 sur tout ce qui est construit. Les promoteurs misent beaucoup sur l'arrivée des Marocains Résidents à l'Etranger (MRE) pour résorber les stocks d'invendus dans le haut et moyen standing, et beaucoup d'entre-eux préfèrent temporiser leurs investissements compte tenu des premiers effets psychologiques des "subprimes(*)". Au-delà de la cherté du prix du mètre carré, les clients se plaignent aussi de l'accès difficile au crédit; les banques auraient reçu des directives pour que les nouveaux ménages acheteurs ne dépassent pas un taux d'endettement de 45% de leur revenu. Concernant le logement social, les crédits continuent d'être la locomotive du marché.

En effet, les crédits accordés aux particuliers et aux promoteurs ont progressé de 35,9% justifiant ainsi que la crise tant décriée de l'immobilier ne touche que certains segments du marché.

(*) subprimes : crédits sans garantie.

Source : l'Économiste du 28.08.2008

Document 2

Le secteur privé marocain investit de plus en plus dans le bâtiment, la construction et la promotion immobilière en délaissant l'industrie manufacturière, Normal, l'activité offre des marges bénéficiaires plus confortables, un cycle plus court et un retour sur investissement plus rapide. Résultat logique, on ne compte plus ces dernières années le nombre d'opérateurs ayant carrément fermé leurs usines pour se reconvertir dans la promotion immobilière.

Source : La vie économique du 16.01.2009 et la nouvelle tribune - février 2009

Document 3

Evolution en % du PIB et de ses composantes en termes constants

Eléments (en %)	2006	2007	2008
Taux d'investissement (xi)	28,1	31,3	32
Taux de chômage (yi)	9,7	9,8	9,9

Source : la vie économique du 16.01.2009

Document 4

Evolution en % du PIB et de ses composantes en termes constants

Valeur ajoutée	2006	2007	2008(*)	2009(**)
Valeur ajoutée du secteur agricole	21	-20	11,1	22,3
Valeur ajoutée non agricole	5,1	6,2	5	3,9
produit intérieur brut	7,8	2,7	5,8	6,8

(*) Estimations ;(**) Prévisions

Source : l'Économiste du 06.02.2009 (statistiques du HCP)

TRAVAIL À FAIRE :

- 1 sur la base du document 1 :
 - a. Montrez que le marché de l'immobilier au Maroc ne vérifie pas :
 - a1. La condition d'homogénéité de la concurrence pure et parfaite ;
 - a2. Le principe de la loi de l'offre et la demande.
 - b. Précisez l'impact de l'évolution des crédits immobiliers sur l'agrégat M3. justifiez.
- 2 Complétez le graphe de l'annexe en :
 - a. nommant les courbes A, B et la droite C;
 - b. encadrant la quantité optimale qui maximise le profit total;
 - b. représentant la zone du profit global maximum (à hachurer).
- 3 Calculez le profit global maximum, sachant que le coût moyen correspondant à la quantité optimale est de 178,5 (en 1000 dh)

4 En vous servant des données du document 3 :

- a. Déterminez, selon la méthode des moindres carrés, l'équation de la droite d'ajustement linéaire sachant que : $\sum x_i y_i = 896,11$ et $\sum x_i^2 = 2\,793,3$

NB : utilisez la formule développée pour le calcul de «a» et retenez 2 chiffres après la virgule.

- b. Calculez le taux de chômage prévisionnel pour un taux d'investissement de 40%.

- c. Expliquez la relation entre le chômage et l'investissement au Maroc, telle que dégagée par l'équation de la droite d'ajustement en vous référant au document 2 et à vos acquis.

5 Montrez sur la base des document 3 et 4, la non-réalisation d'un couple d'objectifs compatibles du carré magique pour 2008.

6 Commentez le taux de croissance économique prévu en 2009, en vous basant sur le document 4 et vos acquis.

DOSSIER 2 Les décisions de politique économique conjoncturelle et l'ouverture de l'économie

Document 5

La conférence des Nations Unies sur le financement du développement qui s'est tenue en mars 2002 à Monterrey au Mexique avait proposé un pacte entre pays riches et pays pauvres fondé sur la responsabilité. Les pays riches devaient augmenter leur aide publique, favoriser l'accès à leur marché des biens et services des pays périphériques et leur apporter une assistance technique. Ces pays, de leur côté, devaient promouvoir des réformes politiques et économiques efficaces, lutter contre la corruption et investir dans l'éducation et la santé.

Six ans après, le constat est amer. On remarque que depuis l'adoption du consensus, les flux ont été orientés principalement du Sud vers le Nord et l'écart entre ces pays persiste avec plus d'acuité. Les pays développés n'ont pas respecté leur engagement d'aide publique et n'ont ni libéré leur marché, ni accordé un transfert technologique suffisant aux pays en voie de développement (PVD). Ces derniers, de leur côté, ont fait peu de progrès dans la démocratisation de leur régimes politiques et le respect des droits de l'homme d'autant plus que leurs réformes économiques ont été insuffisantes pour relever de façon significative le niveau de vie de leurs populations.

... Pour aider les PVD à assurer leur take-off (*), il faut accompagner l'aide publique d'un accès aux marchés des pays développés des biens et services en provenance des pays pauvres. Il faut également y promouvoir les investissements privés par un transfert réel de technologie et aider à l'amélioration de l'éducation, de la formation et de la recherche.

(*) Décollage.

Document 6

La crise actuelle est une crise systémique. Elle s'inscrit dans le processus de la mondialisation qui a renforcé l'interdépendance entre les économies. Quand on s'ouvre sur l'extérieur, on court un risque, mais on peut aussi bénéficier d'opportunités. En effet, depuis le milieu des années 1990, les pays en développement ont pu, grâce à leur ouverture, assurer une stabilisation macro-économique importante. En dix ans le poids de la dette extérieure y a notablement baissé et les soldes budgétaires ramenés à des niveaux relativement gérables.

Cependant, le climat d'auto-régulation qui a prédominé aux USA a débouché sur une crise financière majeure « qui ne peut être surmontée sans une restructuration des secteurs de l'économie ». Les économistes pointent du doigt la mondialisation et les politiques de décloisonnement et de déréglementation qui ont exacerbé les déséquilibres financiers internationaux et affecté le taux de change. Cette interconnexion des économies se traduit, en effet, par des crises ayant un impact majeur et durable sur la pauvreté et le chômage au Nord comme au Sud.

La crise mondiale a ainsi remis en cause la mondialisation et le libéralisme à outrance montrant que l'excès de libéralisme tue le libéralisme.

... Au Maroc, c'est son retard en matière de libéralisme qui l'a préservé de l'acquisition des produits dangereux. **Son système de change ne permettant pas des investissements en capital dans les bourses étrangères l'a protégé de la crise.**

Source : Finances News Hebdo 04.12.2008

Document 7**Données marocaines**

Eléments	2004	2005	2006	2007
Degré d'ouverture (DO) en %	24,58	27,14	28,03	...?...
Taux d'exportation par rapport au PIB (TX) en %	17,58	18,99	19,46	20,14
Ecart entre (DO) et (TX) en points	7	8,15	8,57	...?...
Solde commercial en millions de dirhams				-135 807
PIB en millions de dirhams				615 373

Source : Calculs faits sur la base des données des rapports de BAM-2006 et 2007

Document 8

Au Maroc, les propos des responsables se veulent toujours rassurants quant à l'impact de la crise financière sur l'économie réelle. Mais cela n'empêche pas d'avouer que le volume des exportations connaîtra certainement une baisse suite à la diminution de la croissance dans les pays de l'Europe, le tourisme serait aussi affecté ainsi que les transferts des marocains résidents à l'Etranger (MRE). Un beau cadeau de fin d'année.

pour les banquiers : Bank al Maghrib vient de les soulager de 3 points sur le taux de la réserve obligatoire afin de répondre à l'ampleur et au caractère durable du besoin de liquidité. Une telle mesure se traduirait par l'injection de plus de 11 milliards de dirhams, «une grande bouffée d'air dans un marché qui en avait vraiment besoin».

Source : Finance News Hebdo du 27.11.2008

Document 9

La loi de finances 2009 prévoit une hausse des salaires dans le secteur public et du salaire minimum dans la privé couplée à une réduction de l'impôt sur le revenu. Ces mesures contribueront à améliorer les niveaux des revenus de 10% à 20%. D'autres dispositifs, notamment en faveur des ménages défavorisés devraient induire une forte progression de la consommation interne. Pour de nombreux entrepreneurs marocains, le redéploiement vers le marché intérieur est une incontestable opportunité.

Evolution des dépenses et des recettes budgétaires (2009 par rapport à 2008)

Dépenses	Variation en %	Recettes	Variation en %
Biens et services	+ 3,6	Recettes fiscales dont :	- 1,1
Dette publique	-10		
Compensation	-17,6	impôts directs	- 4,6
Investissement	+10,5	impôts indirects	+ 3

Source : Le monde 2009 et www.finances.gov.ma/dept

TRAVAIL À FAIRE :

7 En vous référant au document 5 :

- Dégagez, en justifiant, l'un des principes défendu par l'OMC et non respecté par les pays développés ;
- Relevez deux conditions du décollage préconisées par Rostow ;
- Identifiez une thèse explicative du sous-développement autre que celle de Rostow et précisez son auteur. Justifiez.

8 Expliquez pourquoi la faiblesse du niveau de vie est considérée comme un facteur de sous développement.

9 Sur la base du document 6 et des connaissances acquises :

- Expliquez les effets de l'ouverture des économies sur le budget de l'Etat dans les PED ;
- Relevez deux aspects de la globalisation financière ;
- Précisez deux arguments justifiant l'idée exprimée dans le passage souligné.

10 Montrez comment la globalisation financière peut agir sur les taux de change flexibles.

11 Sur la base du document 7 :

- Calculez les données manquantes (degré d'ouverture et écart) ;

b. Commentez l'évolution des indicateurs commerciaux.

12 Dégagez des documents 8 et 9, les mesures prises par l'Etat pour faire face à la baisse de la demande externe dans le cadre de ;

- a. la politique monétaire,
- b. la politique budgétaire.

13 Justifiez le signe négatif du nombre souligné au tableau du document 9.

14 Synthèse :

Après avoir présenté l'état des échanges extérieurs marocains, montrez que leur évolution récente a impacté les décisions de Bank al Maghrib. (Aidez-vous des documents et des réponses aux questions du dossier 2).

Annexe : Evolution des coûts et des recettes de l'entreprise immobilière «SOFAD», opérant sur le marché du logement social, proche d'une situation de concurrence pure et parfaite, en fonction de ses niveaux de production.

