

Allocution d'ouverture de la 39^{ème} Conférence par le Président du Réseau Habitat et Francophonie Noureddine CHIHA

- **Professeur Michel Mouillart**
- **Professeur Michel Henochsberg**
- **Madame Mari-christine Caffet**
- **Mme la Secrétaire Générale du Réseau Habitat et Francophonie,**
- **Mesdames et Messieurs,**

Il m'est agréable de vous souhaiter la bienvenue, notre choix a porté sur Paris pour abriter notre 39^e Conférence, ce choix honore la France et découle de l'impossibilité de tenir notre conférence comme prévu à Nouakchott en Mauritanie.

Je me réjouis de votre présence qui traduit l'intérêt que vous portez au thème choisi qui est un thème d'actualité : " la crise financière : impact sur les politiques de logement abordable ".

Le thème du jour renforce notre conviction de la nécessité de poursuivre notre concertation et nos réflexions en vue d'atteindre les objectifs du réseau qui consistent à permettre l'accès à un toit digne et confortable à tous les habitants de nos pays respectifs.

Mesdames et Messieurs,

Nous avons la chance d'avoir pu réunir dans cette salle, mise à notre disposition par l'aimable Fédération Française du Bâtiment, les meilleurs spécialistes des questions d'économie, dont le Professeur Michel Mouillart qui nous expliquera mieux le thème, dans quelques instants. Mais, permettez moi tout d'abord de vous donner mon point de vue en ma qualité d'acteur principal du secteur de l'immobilier.

La crise que nous vivons est sans précédent depuis les années 30 et révèle la faillite d'un système économique et financier aux contrôles défaillants.

Une crise financière d'une ampleur insoupçonnée s'est déclenchée partout dans le monde. Les médias nous expliquent qu'elle est liée à la crise du marché immobilier américain et à des prêts immobiliers risqués.

Elle s'est propagée pour affecter l'économie, que toutes les banques sont touchées à cause de la titrisation, qu'elles se méfient et ne se prêtent plus d'argent.... que faute de liquidité, elles sont asphyxiées.

On a annoncé le chiffre de 1400 milliards de dollars de pertes dans le secteur bancaire et le chiffre de 25 mille milliards de dollars sur les marchés boursiers, 60 milliards de dollars représentant le montant global des contrats liés aux subprimes.

Ces chiffres sont tellement importants qu'il nous est difficile d'en cerner la portée mais rendent compte immédiatement d'une crise de confiance dans le système financier qui est à l'origine des difficultés que commencent à connaître et des pays émergents et plusieurs grandes entreprises mondiales.

De nombreuses banques sont plongées dans des situations difficiles. Les marchés financiers sont toujours aussi volatiles, la confiance n'est pas revenue et mettra je pense du temps pour se rétablir. Tout ceci va entraîner des conséquences sur l'économie réelle un peu partout dans le monde : les banques vont durcir les conditions de crédit pour les particuliers (les prêts immobiliers sont plus difficiles à obtenir) et pour les entreprises (les investissements vont se ralentir) le système financier connaît, donc, l'une des plus graves crises depuis le crash financier de 1929.

Aux Etats Unis, les statistiques officielles indiquent que le nombre de ventes de logements neufs pour le mois de Juillet était de 22 % inférieur à celui de l'an passé, alors que les prix demeurent quasiment inchangés.

De fait la situation semble se dégrader rapidement. Les logements neufs invendus sont aujourd'hui plus nombreux qu'ils ne l'ont été ces dix dernières années. On prévoit la perte de 73 000 emplois par mois et la conséquence du ralentissement de l'immobilier coûtera au minimum deux points à la croissance du PNB américain l'an prochain.

En France, le marché immobilier subit actuellement un retournement de grande ampleur. La FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers) a progressivement dû revoir son positionnement stratégique face à une crise marquée par :

- Un fort recul des prix au cours des 3 derniers mois (- 4,3 %).
- Une baisse de la demande de prêt immobilier,
- Une chute du nombre de crédits immobiliers obtenus,
- Un effondrement du nombre des transactions dans le neuf,

La Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) annonce que:

- Entre 35 à 50 % des acheteurs ont fait part de leur désistement pour le mois de septembre 2008.
- La mise en chantier est en berne (-13,1% pour le troisième trimestre par rapport à 2007.
- Le recul des permis de construire du neuf est significatif (-16% sur les 6 premiers mois de l'année).
- La chute libre des ventes est persistante (-30% sur les 6 premiers mois de l'année).

Par contre, l'Afrique qui mobilise 2.8 % du commerce mondial n'a pas, encore, subi de plein fouet de pertes colossales liées à la crise financière.

Elle reste cependant moins exposée, sa part dans la capitalisation boursière, ses titres de créances publiques et les avoirs de ses banques par rapport aux chiffres mondiaux ne représentent, respectivement, que 1.8 %, 0.31% et 0.15%.

Le Président de la Banque Africaine de Développement assure que le ralentissement de l'économie mondiale entrainera une contraction générale du secteur privé et des faillites, notamment, dans les secteurs tributaires de la demande internationale.

Mesdames et Messieurs

Les mesures prises jusqu'ici à tous les niveaux tant national que multinationales (G20), pour donner un peu d'air à l'économie, paraissent susceptibles, une fois mises en œuvre, de contenir et d'atténuer un tant soit peu les risques de dégradation du secteur de l'immobilier.

Je remercie, par avance, toutes les personnes qui vont intervenir tout au long de cette journée.

En terminant, permettez moi de relever la présence dans la salle, pour la première fois, de Messieurs :

- Mohamed Salah Arfaoui, Président Directeur Général de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine de Tunisie (ARRU), qui remplace monsieur Slaheddine Malouch, nommé, tout récemment, ministre tunisien de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

- Pierre Mirabaud président d'Adoma qui remplace monsieur Michel Pelissier .

Je souhaite à nous tous un excellent travail et des échanges fructueux et je remercie nos hôtes pour l'accueil chaleureux et l'excellente organisation.

Mesdames et Messieurs

Je déclare ouverte la 39e Conférence du Réseau Habitat et Francophonie.

Je vous remercie