

EXAMEN SIMILI N°2

DOSSIER I

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'Economiste 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 Economique du 16.01.2009 et la Nouvelle Tribune – février 2009

Document 3 : Evolution annuelle des taux de chômage et d'investissement au Maroc

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 Economique 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

Source : La Vie Economique du 06.02.2009 (statistiques du HCP)

* et ** Données prévisionnelles

Travail à faire :

1. Sur la base du document 1 :

a. Montrer que le marché de l'immobilier au Maroc ne vérifie pas :

a1- La condition d'homogénéité de la concurrence pure et parfaite. (1 point)

a2- Le principe de la loi de l'offre et de la demande. (1 point)

b. Préciser l'impact de l'évolution des crédits immobiliers sur l'agrégat M3. Justifier (1 point)

2. Compléter le graphe de l'Annexe en :

- Nommant les courbes A, B et la droite C ; (1,5point)
 - Encadrant la quantité optimale qui maximise le profit total ; (0,75 point)
 - Représentant la zone du profit global maximum (à hachurer) (0,75 point)
3. Calculer le profit global maximum, sachant que le coût moyen correspondant à la quantité optimale est de 178,5 (en 1000dh). (0,75 point)
4. En vous servant des données du document 3 :
- Déterminer, selon la méthode des moindres carrés, l'équation de la droite d'ajustement linéaire sachant que : $\sum X_i Y_i = 896,11$ et $\sum X_i^2 = 2793,3$ (1 point)
- NB : Utiliser la formule développée pour le calcul de « a » et retenir 2 chiffres après la virgule.
- Calculer le taux de chômage prévisionnel pour un taux d'investissement de 40 % (0,75 point)
 - Expliquer 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 vos acquis. (0,75 point)
5. Montrer sur la base des documents 3 et 4, la non réalisation d'un couple d'objectifs compatibles du carré magique pour 2008. (1 point)
6. Commenter le taux de croissance économique prévu en 2009, en vous basant sur le document 4 et vos acquis. (0,75 point)

DOSSIER II

Document 1 :

Structure géographique des échanges extérieurs marocains -2007-

Continents	Importations en %	Exportations en %	Soldes en millions de dh	Taux de couverture en %
Europe	66,3	61,6	-66 676,3	57,9
Asie	17,1	20,5	-41 911,7	21,2
Amérique	9,9	11,2	-19 663,6	30,9
Afrique	6,3	6,5	-9 400,1	43,5
Océanie	0,4	0,2	+556,7	-
Total	100	100	-137 095,0	46,6

Source : Rapport de l'Office des changes 2007

Document 2 :

Quelques indicateurs des échanges extérieurs du Maroc

Indicateurs	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Taux de couverture de la balance commerciale	66,2	61,7	55,7	52,2	52,1	46,6
Importation des produits énergétiques en % des exportations	23,4	25,2	29,8	41,6	42,0	43,0
Importation des biens d'équipement en % au PIB	6,6	7,1	7,9	8,1	8,6	8,9
Taux de croissance des importations des produits alimentaires	4,1	4,3	16,1	15,2	61,9	65,0

Source : Rapport Economique et Financier -2007 ; Ministère des Finances et de la Privatisation

Document 3 :

Dans les PMA (les Pays les Moins Avancés), la pauvreté est en elle-même un obstacle important à la croissance économique, sans laquelle aucun développement n'est possible. Lorsque la majorité de la population gagne moins d'un dollar par jour, une très grande partie du PIB doit servir à l'acquisition du minimum vital, avec des ressources intérieures aussi limitées, il est difficile de financer de nouveaux investissements.

D'après la Banque Mondiale, à moins d'investir davantage dans le capital humain, la lutte contre la pauvreté à peu de chance de réussir ? une population qui souffre de sous-alimentation, voire de morbidité ne peut être productive. L'amélioration de la nutrition et de la santé, par exemple, allonge le temps pendant lequel les pauvres sont aptes à travailler. Par conséquent, la construction et le développement des infrastructures physiques nécessaires (dispensaires, routes, écoles, etc.), constituent une priorité absolue, surtout en milieu rural.

Source : Sciences Economiques et Sociales ; HATIER -2006

T.A.F. :

1- Lire le nombre souligné dans le document 1 (0,5 point)

2- Commenter la structure géographique des échanges extérieurs marocains pour 2007 (0,5 point)

3- a- Lire les valeurs soulignées dans le document 2 (1 point)

b- Apprécier la situation du commerce extérieur marocain (aider-vous des documents 1 et 2) (1 point)

4-a- Commenter le passage souligné dans le document 3 (1 point)

b- Montrer que la situation économique des Pays les Moins Avancés renforce la théorie de F. Perroux. (1 point)

Question de synthèse :

Présenter une rédaction argumentée et structurée sur les effets des délocalisations pour les pays en développement (PED) (4 points)

ANNEXE (à compléter et à remettre avec la copie.)
Données relatives à l'entreprise SOFAD

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.

Coûts et recettes en milliers dh

