

SPÉCIAL IMMOBILIER

Les cahiers

du



Canard Libéré

Edition spéciale

Directeur de la publication **Abdellah Chankou**

Abderrazzak Waliallah

« Il faut agir sur
le foncier »



Abderrazzak Waliallah, secrétaire général de
Alliances Darna et vice-président de la FNPI.

P.



L'habitat à la recherche
d'un second souffle

LES CHANTIERS DE L'AVENIR

EDITO

Par

Abdellah Chankou

Les chantiers de l'avenir

Le souverain a présidé lundi 20 octobre 2014 à Casablanca la cérémonie de lancement du dispositif de mise à niveau des réseaux routiers du nouveau pôle urbain naissant Errahma-Dar Bouazza-Ouled Azzouz. L'initiative est novatrice à plus d'un titre car elle fait appel à la contribution financière des promoteurs immobiliers opérant dans cette zone pour la réalisation des voies nécessaires sans lesquelles faute d'attractivité leurs projets d'habitation trouveront difficilement acquéreurs.

Après de longues négociations, les opérateurs concernés, constitués en GIE, ont mis sur la table la somme de 400.000 DH, à raison d'environ 1500 DH par appartement mis en vente. Cet effort est le fruit d'un partenariat public-privé sur un programme d'habitat d'envergure qui s'inscrit dans le plan intégré de développement de la région du Grand Casablanca (2015-2020). Bénéfique pour la communauté et la cité, valorisant pour la citoyenneté, un tel partenariat peut constituer une bonne

piste pour l'avenir en vue de généraliser ses principes fondateurs à d'autres programmes immobiliers un peu partout au Maroc. Il ne s'agit plus pour le promoteur de construire et de vendre des maisons sans s'impliquer dans l'environnement global des futurs habitants qui va au-delà d'un toit pour englober le transport, les espaces verts, les routes, la

Le Maroc a tout à gagner à promouvoir dans le secteur du bâtiment une approche de nature à lutter contre l'isolement social, à créer une dynamique positive de solidarité et à favoriser la mobilité.

crèche, l'école, l'hôpital, la bibliothèque, lieux de loisirs et autres équipements socio-éducatifs... Certes, le vivre ensemble ce sont des valeurs en partage qui naissent dans la famille, se développent à l'échelle d'un quartier mais aussi des lieux de convivialité et d'épanouissement à offrir aux habitants. Cette façon de

faire, qui met le citoyen au cœur de l'équation de l'habitat, suppose un changement de paradigme. Avant de se lancer dans la construction pure et dure des immeubles en coulant juste du béton, il faut d'abord aménager en faisant preuve d'anticipation. Aménager et construire peuvent, c'est l'idéal, se faire à deux, le public et le privé. L'un complète et valorise le travail de l'autre dans un esprit de partenariat bénéfique pour la collectivité. Cette démarche commune suppose un certain nombre de préalables, principalement la garantie pour le promoteur d'accéder au foncier à des prix raisonnables et une planification urbaine et urbanistique nourrie d'une vision prospective saine et responsable. Le Maroc a tout à gagner à promouvoir une telle approche dans le secteur du bâtiment, une approche de nature à lutter contre l'isolement social, à créer une dynamique positive de solidarité et à favoriser la mobilité. Ce sont ces problématiques de développement humain, qui habitent constamment S.M le Roi, qui doivent guider l'action des autres responsables sur le terrain. ■

Le Groupe Al Omrane a le plaisir d'Annoncer à sa clientèle que les titres fonciers des projets listés ci-dessous sont disponibles



**Vous êtes invités à vous
présenter aux agences
concernées pour régulariser
votre situation et prendre
possession de votre titre
foncier avant le 20 décembre
2014.**

pour trouver votre interlocuteur partout au Maroc, Veuillez contacter votre numéro Eco :

N° Eco 080 100 15 16

www.alomrane.ma

SOCIETE AL OMRANE FES

05-35-64-22-48/49/57

FES : RYAD ZOHOR TR 1, JAOUAHER
: LOTISSEMENT AL JINAN TR 1,3,6,
POLE URBAIN RAS EL MA TR1 et 2
POLE URBAIN RAS EL MA ZI, RAS EL MA LS,
PU SAISS-VILLAS
HOCEIMA : ABDELKRIM AL KHATTABI



SOCIETE AL OMRANE OUJDA

05-36-68-61-02

OUJDA : COLLINE, RYAD ISLY 2, RYAD ISLY EXTENTION
BERKANE : BORJ AOULOUT TR2/1, ANASS TR1 FVIT
SELOUANE : SELOUANE ZUN TR5/4/3/2/1
SAIDIA : TRIFA SAIDIA TR2
AROUIT : POLE URBAIN AROUIT TR1
CAP DE L'EAU : KEBDANA



SOCIETE AL OMRANE MEKNES

05-35-52-55-55

KHENIFRA : AL ARZ, ZAYANE TR3/2/1
EL HAJEB : YACOUT1
MEKNES : SALAM MARJANE, RIAD AZZAYTOUNE A&B&C,
ASSAKINA 3/2, AL WAFAE 4/3/1, BASMA 4 LOG
FARAH TRAAL MAJD 8/5/4



SOCIETE AL OMRANE RABAT

05-37-28-71-71

KENITRA : LE VALLON TR 1-1, AL ASSAM
SIDI SLIMANE : AL KHAIR ZONE1 TR1
TIFELT : NARJIS LOTIS
SALE : SIDI ABDELLAH TR1 SEC. SUD
TEMARA : SIDI AL ARBI OR TR1/TR2/TR3



SOCIETE AL OMRANE AL BOUGHAZ

05-39-93-12-89

TETOUAN : RIAD SOUANI
TANGER : RIAD ANDALOUS, RESIDENCES ENNAKHIL,
VILLAS ENNAKHIL TR1 (JACARANDA)
LARACHE : AL MANAR 1 TR B, AL MANAR 1 TR A



SOCIETE AL OMRANE TAMANSOURT

05-24-31-66-65

TAMANSOURT : RIAD AL BAHJA I,
RIAD AL BAHIA, RIAD ALLAYMOUNE
RIAD TENSIFT, RIAD TAMANSOURT,
RIAD AL HERMEL II, TRANCHE 6



SOCIETE AL OMRANE MARRAKECH

05-24-43-35-77

HAOUZ : ANNOUZHA
MARRAKECH : AL FIRDAOUS, AL HAMAMA,
IMAM EL JAZOULI LOG, KASBAH 1T & 2T
RHAMNA : RIAD °3TR
SAFI : MIMOUSA III VILLA 1T&2T



SOCIETE AL OMRANE CASANLANCA

05-22-23-70-07

BOUSKOURA : IZDIHAR,
IZDIHAR EXTENSION
SIDI MOUMEN : AL AMANE IV
BEN MSICK : AL FADLE



SOCIETE AL OMRANE AGADIR

05-28-84-12-10

OUARZAZATE : ATLAS OUARZAZATE,
ADRAR TR2
AGADIR : HAY MOHAMMEDI I, J, N & H,
AL FARAH 1 ET 2
: TADDART RELOGEMENT TR2



SOCIETE AL OMRANE TAMESNA

05-37-61-94-73

TAMESNA : AMAL 2 TR et 2,
KASBAH TR 1et 2,
AMAL 1



Rue Boundoq, mail Central Hay Ryad - Rabat
Téléphone : +212 5 37 56 91 91 - Fax : +212 5 37 56 63 92

Les villes nouvelles à la croisée des chemins

Dix ans après son lancement, la politique de création des villes nouvelles est restée en deçà des attentes. Le plan de relance, mis en place par le gouvernement, vise à donner une seconde chance à ces nouvelles cités.

La politique de création des villes nouvelles a vu le jour en 2004 sous l'impulsion royale. Un concept qui rompt avec le modèle traditionnel de la grande ville, pour lui substituer une ville qui se veut moins imposante et plus verte, constituée de petites unités urbaines séparées les unes des autres, entre lesquelles seraient maintenus des zones d'espaces verts. L'idée était séduisante. Les promoteurs y ont vu un nouvel eldorado et s'y sont bousculés.

Les immeubles ont aussitôt surgi de terre. Mais huit ans plus tard, la déception est grande. Ces agglomérations s'apparentaient plus à des cités dortoirs qu'à de vraies villes attractives et modernes.

Les nouvelles villes souffraient notamment du manque de moyens de transport avec une insuffisance patente des services publics et autres infrastructures de base. Afin de rectifier le tir, le ministère de l'Habitat a prévu un programme de relance de Tamansourt (Marrakech) et de Tamesna (Rabat), qui devra s'étendre par la suite à Sahel Lakhyayta (Casablanca) et Chrafate (Tanger). Et c'est Al Omrane, le bras armé de l'Etat en matière d'habitat et d'aménagement, qui se charge de sa mise en œuvre. Le plan permettra dans un premier temps,

moyennant un budget de 1,3 milliard de DH, la réalisation de grands projets structurants devant accompagner la dynamique de développement de la ville nouvelle de Tamansourt, dont des maisons de jeunes, un foyer pour femmes, des centres de santé et des terrains de sports.

Le programme prévoit aussi la réalisation de salles polyvalentes dans le cadre des projets de logement social, l'aménagement paysager et mobilier urbain, ainsi que le soutien aux activités du tissu associatif.

Le plan de sauvetage de la ville de Tamesna, qui a bénéficié d'une enveloppe budgétaire estimée à 538 millions de DH, prévoit la réalisation de 23 grands projets structurants et de proximité, dont entre autres le réaménagement de 5 principaux axes routiers permettant d'assurer un équilibre de la circulation à moyen et long termes, la réalisation de grands projets structurants tels que des équipements publics de base (un campus universitaire, un hôpital local, trois centres médicaux, un centre d'accueil et de conférences, un complexe culturel et un parc), la mise à disposition d'équipements de proximité (maisons de jeunes, foyers féminins, terrains de sport), l'exécution de travaux d'aménagement paysager, minéral et mobilier urbain, le renforcement

Des ratages à oublier.



de la gestion et de l'entretien de la ville (collecte des déchets ménagers, éclairage public, gardiennage et entretien...).

Le ministère de l'Habitat a aussi mis en place un cadre législatif pour redynamiser ces nouveaux pôles urbains. La grande nouveauté, c'est la création à Rabat, le mercredi 8 octobre, d'un comité interministériel des villes nouvelles. Il aura pour mission d'étudier les propositions sur les projets de lois relatifs aux différents domaines d'intervention.

Synergie renforcée

Ce comité présidé par le chef de gouvernement est composé des représentants du ministère de l'Intérieur, du secrétariat général du gouvernement, du ministère de l'Urbanisme et du ministère de l'Habitat. En un mot, cette instance devra jouer le rôle de chef d'orchestre qui a jusqu'à présent fait défaut dans le développement de nouveaux pôles urbains. Il devra assurer l'organisation et la concertation avec les départements et organismes concernés par la réalisation de villes nouvelles. Cet

organe devra intervenir dès les premiers stades du développement de nouveaux pôles pour évaluer leur opportunité, le choix du site ou encore la viabilité économique (études d'impact et de faisabilité). Le comité effectuera aussi toute recherche relative à la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation des nouveaux pôles urbains et aura la charge de lever tout obstacle éventuel d'ordre technique ou financier. Le rôle du comité inclut également l'évaluation des réalisations.

Les villes nouvelles auront du mal à connaître un véritable essor sans un système fiscal incitatif «*Les villes nouvelles mettent du temps à évoluer et ce temps peut varier entre 25 à 30 ans. Imposer une fiscalité pour ces villes conformément à la loi sera une charge à supporter pour l'aménageur de ces villes, notamment la société Al Omrane*», explique Nabil Benabdellah, le ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville qui préconise dans ce sens «*d'imposer une fiscalité dans ces villes 7 ans après leur mise en place*». ■

Rachid Abbar

Quinze villes nouvelles à l'horizon 2020

Après Tamansourt et Tamesna, les pouvoirs publics ont initié d'autres projets de villes nouvelles couvrant l'ensemble du Royaume. En 2006, quatre chantiers ont été lancés : il s'agit de Lakhyayta et Zenata, à proximité de Casablanca, Melloussa à Tanger et Tagadirt à Agadir. Et ce n'est pas tout puisque quinze villes nouvelles verront le jour d'ici 2020. Celles-ci permettront de répondre à un besoin réel ressenti en matière de logement, en particulier chez les populations habitant dans les bidonvilles. Ces villes-tampon sont supposées dynamiser l'économie nationale, à travers un partenariat entre le secteur public et le secteur privé, appuyé par la participation de groupes internationaux.

Lakhyayta, demain la ville verte

Engagée dans une démarche de développement durable et d'urbanisme écologique, Sahel Lakhyayta est un nouveau concept de cité écologique à l'échelle nationale, entre Casablanca et El Jadida. Une cité nouvelle, aux portes de Casablanca, où 300 000 personnes pourront bientôt vivre, travailler et se divertir.

La future ville Sahel Lakhyayta, située à une vingtaine de km de Casablanca, a ouvert fin septembre sa première école, d'une capacité 540 élèves, qui desservira, dès cette année scolaire, aussi bien les habitants de cette nouvelle cité que la commune urbaine de Had Soualem. Le Pôle I de la ville nouvelle abrite aujourd'hui une population qui avoisine les 2.950 habitants. Le projet Lakhyayta, piloté par Al Omrane, devra contribuer au rééquilibrage du poids économique et social des activités autour de Casablanca. Car la future ville nouvelle dispose d'une accessibilité optimale : elle est située le long de l'autoroute A5 et de la RN1.

Al Omrane, qui compte capitaliser sur cet élan, œuvre avec ses différents partenaires pour la réalisation de plusieurs autres équipements de proximité au Pôle I et ce dans l'objectif d'augmenter son attractivité et assurer un niveau d'équipement digne d'une nouvelle ville aux portes de la capitale économique du Royaume.

Afin d'éviter les erreurs du passé, le concept de la cité mise de façon équilibrée sur les activités, les équipements et les loisirs. Lakhyayta ne sera donc pas une ville-dortoir. Et elle devrait accueillir 300.000 personnes. Un parc industriel dédié à l'agro-industrie y est également prévu et devra créer pas moins de 4.200 emplois directs et 80.000 emplois indirects. Le plan d'aménagement prévoit un axe Affaires, en liaison avec la gare, une zone industrielle comprenant un pôle d'activités et une technopole ainsi que sa logistique, une zone résidentielle



Lakhyayta, un modèle signé Al Omrane.

Chiffres clés

- Superficie : 1308 ha
- Nombre de logements à terme : 58.000
- Nombre prévisionnel d'habitants: 300.000
- Coût global d'aménagement : 4 Mdhs
- Coût Global d'investissement: 25 Mdhs
- Lancement travaux du pôle 1 (365ha) : nov. 2007
- Avancement viabilisation POLE 1 (365 ha) : 80 %
- Nombre de logements en cours: 4.834

des programmes de logements aux typologies diversifiées allant du résidentiel au social.

Un plan vert intègre aussi bien la préservation du paysage naturel, composé de petites forêts qu'il est prévu de réhabiliter et d'enrichir, que la création d'environ 70 hectares d'espaces verts, répartis sur l'ensemble du territoire. L'urbanisation devrait d'autre part être limitée par la création d'une zone agro-urbaine, constituée de potagers urbains, contrôlés et encadrés en matière de plantations. Dans le cadre d'un urbanisme de développement durable, assurer la gestion efficace de l'ensemble des flux (eaux pluviales, eaux usées, gaz, électricité, déchets solides) passe par des équipements coûteux : une station de traitement des eaux usées, des systèmes de récupération des eaux de pluies, etc. Il s'agit aussi d'opérer une révolution culturelle en imposant

à chaque habitant le tri de ses déchets.

Toujours en matière d'écologie, la ville sera conçue de manière suffisamment optimale pour réduire la consommation énergétique par des moyens appropriés passifs ou actifs. Une charte et un cahier des charges guident architectes, promoteurs, voire résidents vers des solutions d'isolation thermique, de chauffe eau solaire...etc. Enfin, côté production énergétique, les équipements de la ville devront diminuer les émanations de gazes à effet de serre en substituant aux énergies fossiles polluantes des énergies propres renouvelables. La ville de demain n'est pas un rêve. Elle est devenue réalité. ■

Rachid Abbar

Nabil Benabdallah : « La qualité est notre souci principal »

Dans cet entretien, le ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Nabil Benabdallah expose les chantiers et priorités de son département.

Le Canard Libéré : Lancé en 2004, le programme «Ville Sans Bidonville» est encore loin d'éradiquer l'habitat insalubre. Au contraire, dans certaines villes de nouveaux bidonvilles voient le jour. Croyez-vous qu'on y arrivera un jour ?

Nabil Benabdallah : Il est judicieux de préciser que la politique du ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville pour lutter contre l'habitat insalubre se base sur le lancement de plusieurs programmes de forte envergure à savoir, le programme d'intervention dans les quartiers non réglementaires, l'intervention dans l'habitat menaçant ruine et le Programme Ville Sans Bidonvilles (PVSb). Ceci dit, le PVSb à lui tout seul n'arrivera pas à éradiquer l'habitat insalubre dans sa globalité, mais il est à noter, néanmoins, que ce programme est avant-gardiste dans son genre, car en l'espace de 7 ans de travail, le Maroc a pu réaliser des avancées plus que remarquables dans le domaine du développement social, qui ont été récompensées par une reconnaissance internationale : il a été classé deuxième dans le rapport mondial des nations unies des Etablissements Humains et a même reçu le prix d'honneur d'Habitat en 2010. Quant à l'avancement de ce programme, et parmi les 85 villes concernées, 51 villes et centres ont été déclarés sans bidonvilles, ce qui a amélioré les conditions d'habitat de plus 1.200.000 habitants.

Quel est le bilan de ce programme ?

Les données chiffrées de ce programme sont comme suit : 82% du nombre total des ménages (320342 ménages) sont concernés par des projets achevés ou en cours d'exécution ; 248659 ménages ont bénéficié du programme; 32971 ménages concernés par des unités disponibles et 38712 ménages concernés par des unités en cours de travaux. Ces résultats en sont pas le fruit d'un simple hasard car le PVSb, qui a été lancé en 2004, constitue l'une des priorités du gouvernement dans le domaine du développement économique et social, une impulsion nouvelle pour lutter contre l'habitat insalubre en vue de combattre la pauvreté et l'exclusion en milieu urbain.

Comment peut-on mettre un terme ou du moins lutter efficacement contre certaines complicités qui enfantent de nouveaux bidonvilles?

Pour contrecarrer le phénomène d'apparition de nouveaux bidonvilles et limiter la prolifération de ce genre d'habitat non salubre, des instances de gouvernance et de contrôle ont été mises en place. Il s'agit du comité central de suivi présidé par le chef du gouvernement, le comité régional de coordination placé sous la présidence du Wali de région et le comité provincial d'identification et de mise en œuvre présidé par le gouverneur de la préfecture ou de la province.

Le programme de construction de logements pour la classe moyenne a-t-il séduit les promoteurs ?

La classe moyenne représente un large éventail de la société marocaine avec un revenu, selon les statistiques du HCP, qui oscille entre 2800 et 6800 DH. Il convient de préciser que cette couche sociale peut être élargie aux catégories dont le revenu atteint les 20.000 DH. Il est à signaler également que dans le cadre des objectifs du programme gouvernemental, il a été proposé la production d'une offre spécifique à cette catégorie sociale pour laquelle le ministère a mis en place un dispositif dédié appuyé par un cahier des charges spécifique. Celui-ci fixe un certain nombre de conditions comme le prix (le prix de vente du mètre carré couvert maximum 6.000 DH/ HT; la superficie couverte comprise entre 80 et 150 m²). Le promoteur immobilier s'engage à réaliser un programme de construction d'au moins 150 logements sur la période de 5 années, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, assortie d'un cahier de charges. L'acquéreur, quant à lui, bénéficie de l'exonération des droits d'enregistrement et de timbre et des droits d'inscription sur les titres fonciers. L'acquéreur du logement issu de la classe moyenne doit l'affecter à son habitation principale pendant une durée de quatre années à compter de la date de la conclusion du contrat d'acquisition. Pour votre question concernant l'adhésion des promoteurs immobiliers à ce programme, dont le lancement effectif date du mois d'août 2013, il faut savoir qu'à ce jour quelque 34 conventions ont été déposées pour la construction de plus de 13 500 logements dans différentes régions du Maroc, 11 conventions ont été visées par le ministère de l'Economie et des Finances pour plus de 4 700 unités. Cependant, il n'y a pas lieu de comparer



Nabil Benabdallah, un ministre optimiste.

entre le programme destiné à la classe moyenne et le reste des programmes mis en place, notamment celui du logement social à 250.000 DH, car la philosophie du premier programme s'appuie sur l'aide/l'exonération au profit de l'acquéreur, contrairement au second dont la majorité des facilités fiscales bénéficient au promoteur.

On remarque ici et là partout au Maroc que la qualité de certaines constructions dans tous les segments laissent à désir. Et beaucoup d'acheteurs se sentent comme arnaqués. Les pratiques peu scrupuleuses touchent tout le monde des petits promoteurs aux grands enseignes. Comment peut-on renforcer le contrôle de qualité?

Le secteur de la construction joue un rôle très important dans l'économie nationale. C'est un secteur qui est en pleine expansion compte tenu des multiples chantiers lancés aux quatre coins du pays. Cette dynamique immobilière a attiré une multitude d'intervenants, bons et moins bons, chacun dans sa spécialité (architectes, bureaux d'études techniques, bureaux de contrôle, entreprises,...). La qualité de la construction dépend d'abord de la qualité des matériaux de construction utilisés, leur agencement, la qualification et la mise à niveau des

différents intervenants dans l'acte de bâtir. Dans ce cadre, l'Etat a entrepris plusieurs actions afin d'organiser le secteur et inciter à l'amélioration de la qualité des constructions notamment par la mise en place du système de qualification et de classification des entreprises intervenant dans le secteur de la construction, le système d'agrément des bureaux d'études technique et le dispositif de normalisation des matériaux de construction dont le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville préside 13 commissions techniques. L'identification des intervenants dans l'acte de construire, leur organisation et la hiérarchisation de leurs relations s'avère aujourd'hui indispensable. C'est dans ce sens que le ministère que je dirige a initié le projet de code de la construction qui se veut un référentiel technique, réglementaire et administratif visant l'organisation du secteur de la construction et la maîtrise de l'acte de construire. Ce référentiel s'articule autour des cinq axes suivants : Les intervenants dans l'acte de construire, les matériaux de construction, les procédés de construction, le bilan des risques et de la sécurité dans les chantiers de construction et enfin le contrôle et les sanctions. ■

*Propos recueillis par
Rachid Abbar*

Le logement social s'essouffle...

Le logement social n'est plus attrayant comme avant. Quatre ans après l'euphorie de 2010, ce segment voit son développement stagner. Les promoteurs font tout pour écouler leurs stocks.

Le logement social (habitats à 250.000 DH et 140.000DH) connaît un certain ralentissement dans les ventes. Quatre ans après l'euphorie enregistrée au lendemain de l'entrée en application du dispositif de relance du logement social (loi de Finances 2010), ce segment connaît un début de crise qui se traduit par des méventes, partout au Maroc, à l'exception de Casablanca et Rabat. Une tendance baissière qui s'est confirmée au cours de l'année 2013 où seulement 39.053 logements à 250.000 DH ont été initiés contre 131.878 en 2012, soit une chute de 70%. Ainsi, le nombre total d'unités mises en chantier a enregistré une baisse de 28% à 192.970 unités en 2013 contre 267.860 unités en 2012. Du coup, les promoteurs sont aussi moins nombreux à demander des autorisations pour leurs projets. Ce qui a impacté, outre l'emploi dans le secteur du bâtiment, d'autres secteurs liés à l'habitat comme le ciment et l'acier. En 2012, il y avait 132.417 logements autorisés et seulement 50.636 en 2013, soit 60% de moins. Donc, les nouveaux programmes de logements sociaux qui ont poussé comme des champignons depuis



Logement social, un segment toujours porteur.

2010 se font rares. Au premier trimestre 2014, seulement 13.425 autorisations ont été délivrées contre 24.821 à la même période en 2013, soit un recul de 46%. Même trend baissier pour les mises en chantier qui ont reculé de 51% avec 11.667 logements au premier trimestre 2014 contre 24.022 logements à la même période en 2013. Au-delà des contrecoups de la crise économique, l'essoufflement que connaît ce segment peut

s'expliquer par plusieurs facteurs liés au produit lui-même. En effet, la commercialisation du logement social se heurte en premier lieu à la faible capacité de financement des ménages désireux d'acquiescer ce type de logement. En effet, l'accès des ménages au financement bancaire du logement auprès des banques dans le cadre du Fogarim pose problème notamment à cause de l'apport initial exigé par les banques (30%). Le montant des prêts accordés ainsi que le nombre de bénéficiaires dans le cadre des crédits Fogarim et Fogalogue subissent une baisse d'un mois à l'autre. Cette garantie de prêts destinés aux populations à revenus modestes pour le financement de l'acquisition d'un logement ou d'un terrain, soutient de moins en moins l'habitat social en raison de la poursuite de la montée des créances en souffrance. De plus en plus de bénéficiaires

de ce crédit logement auraient tendance à ne pas honorer leur engagement vis-à-vis de l'État. D'où le resserrement des crédits au niveau des banques qui deviennent de plus en plus regardantes. Et ce sont les multiples incidents de paiement enregistrés dans le cadre du Fonds de garantie de l'Etat avec la Caisse centrale de garantie (CCG) qui ont poussé les banques à se méfier de ce dispositif et à ne plus donner le crédit au premier candidat venu. Afin d'écouler le stock des invendus qui ne cesse d'augmenter, les promoteurs rivalisent de formules et d'incitations marketing avec des remises sur les prix, des cadeaux comme des cuisines équipées ou encore des tombolas. Certains ont même revu à la baisse l'apport initial. Il y en a même ceux qui ciblent désormais les MRE en leur offrant de nombreuses facilités. ■

Rachid Abbar

Vers une nouvelle réflexion

Le logement social pourrait connaître un souffle nouveau. En tout cas, c'est qu'affirme le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville qui achèvera bientôt une étude d'ampleur sur le segment. Celle-ci fera le bilan des réalisations du dispositif. Elle comprend également deux enquêtes inédites pour cerner la satisfaction des acheteurs et le mode d'exécution des projets par les promoteurs. Tout cela permettra de dégager les dysfonctionnements au niveau du mécanisme pour lui permettre de repartir sur de nouvelles bases.

Le haut standing se reconstruit une santé

Après quelques années difficiles, les acheteurs seraient de retour sur le marché immobilier de luxe. Une reprise que confirme le lancement de nombreux projets haut de gamme par les grandes enseignes.

L'économie n'est toujours pas sortie de la crise. Et pourtant les projets immobiliers de luxe se multiplient. À en croire les professionnels du secteur, la reprise est quasi certaine dans le haut standing, notamment au niveau des grandes villes. De plus en plus de gens souhaitent désormais faire l'acquisition d'une résidence principale ou bien secondaire qui offrirait aussi bien une bonne qualité en termes de construction que de finition mais qui jouirait également d'un environnement exceptionnel. L'emplacement privilégié dans un écrin de verdure par exemple loin des nuisances ça se paie.

Si à Marrakech ou encore à Tanger, le ralentissement s'est fait durement ressentir, dans d'autres villes, comme Casablanca et Rabat, le haut standing s'en sort plutôt bien. Le prix du mètre carré est passé dans certains quartiers de la capitale économique de 15.000 à 30.000 DH. Selon les professionnels, ces prix connaîtront encore des hausses en raison de la rareté du foncier. Les projets de résidences principales ou secondaires pullulent surtout dans la périphérie de Casablanca (Bouskoura, Dar Bouazza...) et à Rabat (Bouznika, Bernslimane...), faisant craindre aux professionnels une surabondance de l'offre comme ce fut le cas à Marrakech.

Encouragés par la folie immobilière des années 2000, les promoteurs avaient cru que le marché allait poursuivre sur sa lancée et que l'engouement de



Le créneau du luxe, une relance difficile.

la clientèle étrangère et locale ne connaîtrait pas de relâchement. Erreur. Avec la crise économique mondiale de 2009, les maisons de haut standing trouvaient de moins en moins de preneurs, notamment dans des villes qui ont souffert d'une grosse spéculation comme Marrakech ou Tanger. L'éclosion de la bulle a rejailli sur les prix qui ont subitement chuté.

Cette situation inattendue a poussé les opérateurs à plus de prudence accompagné d'un changement de cible, orientant leur stratégie marketing vers les nationaux. Désormais dans le segment du luxe, la clientèle est principalement marocaine. Une clientèle de plus en plus exigeante sur la qualité du bâti et le respect des délais de livraison, deux paramètres qui sont souvent problématiques.

Fini le temps où l'acte d'achat immobilier se conclut facilement. Aujourd'hui, les acquéreurs, face à une offre pléthorique, mettent

plus de temps pour concrétiser la transaction, hésitant sur le produit à acheter. C'est ainsi que les promoteurs rivalisent d'ingéniosité pour se distinguer et séduire. Certains proposent l'ameublement pour la maison secondaire, la conciergerie de luxe d'autres le SAV gratuit, des salles de squash, des centres de fitness ou encore une piscine en terrasse.

Référentiel

Malgré la crise, certains groupes immobiliers, forts d'une assise financière solide, arrivent à maintenir leurs objectifs de vente dans ce segment. C'est le cas notamment du groupe Addoha, avec ses filiales Prestigia, dans le haut standing, et Excellia, dans les résidences touristiques.

La première, créée en février 2009, en pleine crise économique et financière, a vendu plus de 5.000 logements haut standing (villas et appartements) : 200

à Fès, 800 à Marrakech, 1200 à Casablanca et 2480 à Rabat. Actuellement, il n'existe pas de consensus concernant la définition du haut de gamme ou de l'immobilier du luxe. Pour certains, le principal critère reste le prix de vente alors que d'autres parlent de la qualité des matériaux, le type de résidence (villa, loft, Riad) ou encore le quartier d'implantation.

La Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) et le ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace ont donc décidé de mettre en place un référentiel technique qui porte sur tous les aspects qualitatifs et les normes spécifiques à chaque catégorie du logement. Un référentiel qui inclut l'environnement urbain du logement et la qualité des matériaux entrant dans la construction. Ainsi, «le haut standing est tout type de logement situé dans des zones où le foncier est cher et l'habitat est très prisé, tandis que le luxe peut se trouver au centre-ville comme à proximité des golfs et des résidences touristiques». Encore faut-il que le contrôle soit au rendez-vous et que les défaillances du promoteur à ce niveau-là soient sévèrement sanctionnées. Ce qui est loin d'être le cas. Du coup, le propriétaire se retrouve in fine avec une maison supposée de luxe avec des matériaux moyenne gamme que ce soit en matière de la plomberie, électricité ou sanitaire. Quant aux malfaçons qui sont souvent à l'origine de ces fuites insidieuses qui empoisonnent la vie, elles sont légion. Vous avez dit luxe ? ■

Rachid Abbar



CASABLANCA MARINA

LIVING • LEISURE • BUSINESS

PROJET GROUPE CDG



Avec des appartements de 60 à 472 m², les résidences Casablanca Marina manifestent l'élégance et révèlent des lieux de vie empreints d'art de vivre.

Habiter Casablanca Marina, c'est vivre l'exceptionnel dans un quartier entièrement piéton et intégré, conçu avec un soin extrême pour une clientèle à la quête de la perfection.

Ancrés dans des parcs verts et ouverts sur l'océan, ces appartements allient noblesse des matériaux utilisés à la qualité de la technologie incorporée. Espace, lumière, accessibilité, connectivité, services, proximité ... Une panoplie d'atouts qui confèrent à ces appartements un esprit de confort et de modernité, tout simplement indescriptible.

Les résidences Casablanca Marina, une perpétuelle invitation à l'exception !

VIVEZ L'EXCEPTION

ÉLÉGANCE, COMMODITÉ, TECHNOLOGIE ...

SMALL SIZE, SIMPLEX, DUPLEX AVEC JARDIN PRIVATIF, PENTHOUSE.



05 22 45 36 36
WWW.CASABLANCAMARINA.MA



COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE
GROUPE CDG

Abderrazzak Waliallah : « Il faut agir sur le foncier »

Dans cet entretien, Abderrazzak Waliallah, secrétaire général d'Alliances Darna et vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), analyse avec un regard expert et lucide la situation du marché de l'immobilier au Maroc dans ses différentes composantes.

Le Canard Libéré : Comment se porte actuellement le marché de l'immobilier après l'euphorie des années précédentes ?

Abderrazzak Waliallah : Le marché a un comportement différent en fonction du segment de logement. Le logement économique ne pose pas de problème en terme de ventes dans la mesure où la demande est très importante. Le logement économique, quant à lui, se comporte très bien pour les grandes villes comme Casablanca, Rabat, et même Fès ou encore Agadir. Toutes ces villes connaissent un rythme de vente satisfaisant. A Casablanca, ce rythme est plus accentué en raison principalement du besoin pressant et grandissant de la capitale économique en matière de logement.

Les autres villes ne connaissent pas la même vitesse d'écoulement des habitations, néanmoins la cadence de vente reste satisfaisante. Du coup, la disponibilité y est, la demande et le marché aussi.

Concernant le moyen standing, par assimilation le logement de la classe moyenne, il dépend des emplacements et des villes. Pour un projet situé dans une ville où il n'y a pas une grande demande, il faut baisser les prix afin d'écouler le produit. Dans les villes comme Casablanca si l'emplacement est stratégique, ce type de logement arrive à réaliser des niveaux de vente plutôt encourageants.

Qu'en est-il du segment dit de luxe ?

Sur ce segment, il y a problème, voire une crise. Le logement haut standing ne se vend plus avec la même vitesse que les années précédentes. Actuellement, c'est le marché qui équilibre l'offre et la

Abderrazzak Waliallah, un bon connaisseur du secteur.



demande. Aujourd'hui, face à une offre plus ou moins pléthorique, les promoteurs se distinguent par la qualité du bâti, l'emplacement du projet, le niveau du prix, les mesures d'accompagnement et surtout par la notoriété du groupe. Tous ces éléments concourent pour construire un niveau de vente normal chez les promoteurs dont certains connaissent une certaine stagnation.

Peut-on dire que le segment du haut standing est en train de connaître une sévère correction ?

A l'inverse du logement économique dont le bilan est positif, le haut standing connaît effectivement une correction assez importante surtout dans certaines villes comme Marrakech qui avait

connu, à un moment donné, un engouement remarquable pour les villas et les résidences de luxe avec des prix au mètre carré assez élevés. Aujourd'hui, nous assistons plus une correction qu'à une baisse conséquente. Les autres villes, où il n'y a pas eu cette montée en flèche des prix, enregistrent, elles, une légère baisse.

Parlons maintenant du logement économique 250.000 DH, celui-ci est-il toujours aussi adapté au budget de la population cible ?

Le logement à 250.000 DH connaît un franc succès. On ne peut pas le nier. Les traites sont calculées en fonction des revenus des ménages-cible. Bien entendu, il y a la question du crédit bancaire. Certaines banques concourent au financement

sans aucun problème. D'autres montrent une certaine réticence à financer ce type de produit. Mais toujours est-il que par l'étalement de la durée du crédit qui peut aller jusqu'à vingt ans, la traite reste dans les limites du raisonnable. Aujourd'hui, avec une avance de 50.000 DH, le candidat obtient un prêt de 200.000 DH sur 20 ans pour une traite mensuelle de 1400 DH. Ce type de logement reste quoi qu'on en dise adapté à une grande frange de la population.

Et le logement destiné à la classe moyenne, quels sont ces atouts et ces contraintes dans le contexte national ?

Il est vrai que ce produit a connu deux ou trois corrections. Mais à valeur d'aujourd'hui, il n'arrive pas encore à démarrer. Il y a eu au début le lancement de ce produit avec 5000 DH TTC/m². Chose qui a été absolument impossible car, avec ce prix, il sera commercialisé moins cher que le logement social. Puis, il y a eu une correction avec la mise en place d'un prix à 6000 DH HT/m², soit 7200 DH TTC. Aujourd'hui les seuls avantages accordés reviennent à l'acquéreur et pas aux promoteurs. Et même les avantages consentis au client ne sont pas vraiment encourageants : une exonération des frais d'enregistrement et de conservation foncière qui atteignent grosso-modo entre 5 et 6% du coût du logement. Ce n'est pas un atout alléchant pour lancer ce produit, malgré la bonne volonté du ministère de tutelle et les conventions qu'il a signées avec les promoteurs.

Les enseignes immobilières prolifèrent. Une bonne chose pour le client en terme de choix, mais en tant que dirigeant

de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) comment faire pour garantir un certain niveau de qualité qui laisse parfois à désirer ?

Une démarche qualité a été entreprise au niveau de la FNPI pendant deux ans. Ce produit, un label qualité, a donc vu le jour. Pour pouvoir obtenir la labélisation d'un projet, celui-ci doit répondre à un certain nombre de critères. Le processus comporte plusieurs phases. D'abord, il y a l'étape pré-label qui consiste à faire des études de documentation sur le projet pour savoir si le promoteur a recouru à un architecte, un bureau d'étude du sol et si l'entreprise est sérieuse... Puis, il y a la phase du label qui vient suite à une série de réunions de chantier sanctionnées par des procès-verbaux, avec un suivi et une implication de tous les intervenants. Cette démarche permet d'accorder un label. En cas d'accord, on passe au post-label qui consiste à faire vérifier un an après par la commission qui a accordé ce label l'état général du projet, histoire de savoir si des défaillances n'ont pas surgi entre-temps et si la qualité du bâti ne s'est

pas détériorée. Nous sommes face à un grand processus avec une série de paramètres qui entrent en ligne de compte dans l'octroi de ce label «Itizam» qui évalue la transparence, la qualité, la sécurité et le développement durable. Ce label a été institutionnalisé en quelque sorte par la signature d'une convention entre la FNPI et l'association de défense des consommateurs qui siège dans la commission d'octroi du label afin que l'intérêt du client soit préservé.

Dans quelle ville le prix du m2 reste excessivement cher ?

Casablanca, évidemment. Ici, le prix du mètre carré a atteint des niveaux excessifs. Au point que dans la périphérie de la capitale économique, les prix bruts pour les grandes superficies ont atteint actuellement entre 1500 et 1600 m2. C'est de la folie. Dans la mesure où 50% du foncier est englouti par les voiries, les espaces verts et autres équipements, on obtient un net qui frôle les 4.000 DH m2. Au niveau du produit final, rien que la quote-part terrain propre à chaque appartement dépasse largement les 100.000 DH.

Du coup, l'effort sur la baisse des prix pose problème alors que dans d'autres villes, où le foncier est plus accessible, le produit à 250.000 DH n'est pas vendu au prix du plafond. Ainsi, les projets dans la périphérie de Rabat sont parfois commercialisés à 220.000 DH. Il s'agit bien entendu du même produit. Mieux encore, les promoteurs ne proposent plus des projets avec seulement un salon et deux pièces, soit un F3, mais font un effort en offrant un F4 (un salon, 3 pièces). Parfois, ils dotent l'immeuble d'un ascenseur... Tout cela permet d'avoir un projet nettement supérieur au basic mais à la condition que le prix du terrain reste correct pour que la rentabilité du projet soit préservée. En d'autres termes, il faut agir sur le foncier pour continuer à encourager l'accès à la propriété de toutes les couches sociales à des prix raisonnables.

Le phénomène du noir dans les transactions immobilières n'a pas vraiment disparu malgré l'engagement des opérateurs du secteur d'adopter une démarche 100% transparente en la matière...

La FNPI a milité depuis belle lurette pour que le noir disparaisse des ventes immobilières. Il y a quelques années, la fédération a signé une charte d'éthique à laquelle ont adhéré tous les membres affiliés. Ils ont carrément signé des engagements pour non seulement ne pas pratiquer le noir, mais faire preuve de transparence à tous les niveaux. Il s'agit d'une charte d'éthique actuellement respectée par les membres de la FNPI. D'ailleurs, aujourd'hui tout le monde pratique la transparence sans le dire. Dans le passé, certains en faisaient un argument de vente en mentionnant: «déclaration totale des prix»; comme si c'était quelque chose de spécial ou d'extraordinaire. Maintenant, ça coule de source.

Dans les projets économiques, tout est déclaré. A mon sens, ce phénomène est en train de régresser grâce aux efforts de la FNPI qui, non seulement, a fait signer la charte d'éthique, mais a mené plusieurs campagnes de sensibilisation à l'échelle nationale pour introduire de la transparence dans les transactions immobilières. ■

*Propos recueillis par
Ahmed Zoubair*

OFFRE LIMITÉE

Lots de Terrains

RDC commercial + 2 ou 3 étages

à partir de

1400 Dh/m²



OFFRE SPÉCIALE
Crédit sans intérêt sur 18 mois



05 22 34 34 35

Casablanca, Kénitra, Salé, Ain aouda, El Jadida, Fès, Meknès
Marrakech, Tanger, Béni Mellal, Fkih Bensalleh



Des appartements de prestige
au quartier des Arts

Plus que 10 appartements disponibles
AU CŒUR DE GAUTHIER

LIVRAISON IMMÉDIATE



Au cœur de Gauthier, quartier de prédilection des arts et de la culture à Casablanca, Galeria vous propose un cadre de vie raffiné et dynamique, à proximité directe de galeries d'art, de librairies, de centres culturels, ainsi que d'une multitude de commerces et de restaurants pour vous faciliter la vie.

ANWAR
DÉVELOPPEMENT

galeria
CASABLANCA

Nos conseillers sont à votre disposition au 06 62 76 23 59 ou au 06 73 71 60 25