

LA WAFA IMMOBILIER LETTRE

Interview

**Que demande
la FNPI? [p4]**

Partenaires

**Les frères Diouri,
promoteurs à
Kénitra [p10]**



Crédit

**4,72%, le taux le
plus intéressant
du marché [p11]**



وفا إيموبيليي
Wafa Immobilier



Dossier

[p6]

**Bilan 2006 : l'immobilier,
locomotive économique**

Le spécialiste a brillé au salon Logimmo



Wafa Immobilier était présent, du 25 au 29 janvier 2007, à la première édition du Logimmo, le salon du logement et de l'immobilier organisé à l'Office des Foires et Expositions de Casablanca. Le stand du spécialiste, particulièrement remarqué, a accueilli les professionnels du secteur et le grand public. Au stand de Wafa Immobilier au Logimmo, les professionnels et les visiteurs ont pu se renseigner sur l'offre du spécialiste, mais également remplir des dossiers de demande de crédit ou réaliser des simulations de crédit. Logimmo aura permis, outre la mise en valeur des intervenants, des échanges entre professionnels, opérateurs publics et privés, mais aussi avec les autorités de tutelle.

[60 000]

C'est la valeur en dirhams du bon d'achat offert par Wafa Immobilier à la 15001^e bénéficiaire du Fogarim.



La 15001^e cliente du Fogarim primée

Une cliente de Wafa Immobilier a été tirée au sort par le Ministère de l'Habitat à l'occasion des 15000 crédits accordés dans le cadre du Fogarim. Pour avoir été la 15001^e bénéficiaire d'un crédit Fogarim, la jeune maman d'une petite fille a reçu de Wafa Immobilier un accord pour la totalité de son crédit et, en prime, un bon d'achat pour équiper son appartement. Cette récompense lui a été remise lors d'une cérémonie présidée à Fès, le 20 février 2007, par le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, Taoufik Hjira, en présence de Nour Eddine Charkani, Président du Directoire de Wafa Immobilier, et des médias.

Revue trimestrielle de Wafa Immobilier - n° 27 - mars 2007

Directeur de la publication : Nour Eddine Charkani - Conception et rédaction : Média5

éditorial



Un vrai boom, mais quelques nuages

Il est des signes qui ne trompent pas : la ruée des investisseurs étrangers sur l'immobilier au Maroc atteste de son excellente santé actuelle et des bonnes perspectives qu'il offre. C'est un phénomène nouveau, preuve de maturité du secteur, de l'existence d'une forte demande de résidences principales ou secondaires, de bureaux, et de la présence de financements à taux de plus en plus bas pour y répondre. Le Maroc n'échappe pas en cela à l'essor immobilier qui a touché la planète.

Nous devons nous en réjouir : l'immobilier est devenu, après s'être cherché, une locomotive économique pour le pays. Cette locomotive file un train soutenu. Mais son rythme est contrarié par la question foncière, certes commune à tous les pays. Les documents d'urbanisme n'ont pas suivi. Nous attendons le nouveau schéma directeur de Casablanca, et les villes ont tendance à se développer sous le régime de l'exception. Cette absence de visibilité est un frein pour le dynamisme de notre secteur.

Nour Eddine Charkani
Président du Directoire de Wafa Immobilier.

4,72%, le taux le plus intéressant du marché

Le spécialiste veut prendre toujours plus soin de ses clients, c'est pourquoi il leur propose, en plus de l'assistance et des conseils nécessaires pour faire les bons choix en matière immobilière, des crédits logement à un taux exceptionnel à partir de 4,72%... de quoi mettre d'accord le plus grand nombre ! Dans chaque agence Wafa Immobilier, les spécialistes mettent au service du client leur parfaite connaissance du secteur immobilier, mais aussi les différents produits de la gamme de crédits pour qu'il puisse profiter des conditions de financement les plus attractives du marché lors d'un achat de terrain ou de logement (neuf ou ancien), lors de la construction d'un logement ou sa rénovation, etc. Parmi les petits plus qui font la différence, la volonté de se différencier sur le marché par le taux le plus intéressant en termes de conditions d'accès, des durées (maximales) de remboursement très élevées, des possibilités de différés ou la latitude de modifier les mensualités durant la vie du crédit. Rendez-vous donc à tous les demandeurs de la vie du crédit dans les agences Wafa Immobilier !

8 agences urbaines changent de directeur

À Laâyoune, El Jadida, Khénifra, Fès, Agadir mais aussi Kelaât Sraghna, Essaouira et Khémisset, le Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme a procédé ces dernières semaines à des changements. De nouveaux directeurs, dont trois femmes, y ont été nommés à la tête des agences urbaines pour accompagner l'urbanisation. Les 26 agences urbaines du pays ont aussi de nouvelles prérogatives (désormais chargées des nouvelles zones d'urbanisation et des nouvelles villes) et un budget croissant (+ 50 millions de dirhams en 2006). Pour 2007, le budget total affecté à l'urbanisation est de 383 millions de dirhams.

4^{ème} SMAP Immo à Paris

Du 25 au 28 mai 2007, Paris accueillera la 4^e édition du Salon de l'Immobilier Marocain, organisé avec le soutien du ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme. Il est, selon ses organisateurs, le plus grand salon en Europe avec 35000 visiteurs en 2006.

[200 000]

C'est le nombre d'habitants attendu dans la ville nouvelle d'Akrach, à la périphérie de Rabat, dont le plan d'aménagement vient d'être approuvé par le Conseil de la Ville.

Akrach a son plan d'aménagement

Le projet de plan d'aménagement de la ville nouvelle d'Akrach, qui s'étendra sur 1 109 hectares, a été approuvé par le Conseil de la Ville de Rabat. Fait nouveau, les élus ont décidé de ne pas limiter la hauteur des immeubles de la ville : le projet comprend donc des immeubles de R+7 et R+10 destinés à abriter des logements mais aussi des plateaux de bureaux, des commerces et des structures hôtelières. La construction en hauteur permettra des gains d'espace importants, ce qui constitue une opportunité de construire des jardins et des parcs à la périphérie de la ville sur 50 hectares.

1^{ère} édition du salon international DARNA

« La Promotion Immobilière, levier de développement économique et social », voilà le thème de la conférence-débat que Wafa Immobilier et la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) organisent le 19 avril 2007 lors du premier Salon International de la Promotion Immobilière baptisé DARNNA qui aura lieu au Palais des Congrès de Marrakech. Cet événement verra la participation de M. Ahmed Taoufiq Hjira, Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, de M. Nour Eddine Charkani, Président du Directoire de Wafa Immobilier et de M. Miloud Chaabi, Président de la FNPI. Les interventions seront axées sur la professionnalisation du secteur de la Promotion Immobilière.

[100 000]

C'est le nombre de mètres carrés d'espaces bureaux nécessaire pour combler le besoin annuel des entreprises en immobilier professionnel.

Eden Développement sort de Marrakech

Avec un projet de logements de très haut standing de 350 millions de dirhams baptisé les Parcs de l'Agdal, qui attire autant d'étrangers que de Marocains, Eden Développement a su se faire connaître. Ses logements, dont le coût peut atteindre 15 millions de dirhams, l'ont mené au succès, ce qui motive l'entreprise : son plan de développement prévoit des investissements diversifiés pour 2,5 milliards sur cinq ans hors de Marrakech, et privilégiant Rabat, Casablanca et Tanger.



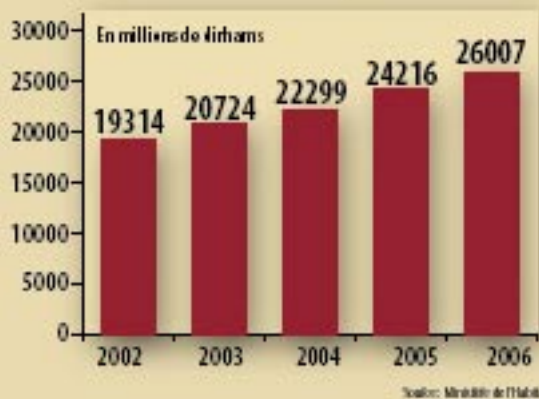
Eden Développement propose à Marrakech des logements de très haut standing dont le prix varie de 2 à 15 millions de dirhams.

Bilan 2006 : l'immobilier est

Les performances du secteur tout en

Le PIB du secteur croît en continu

Evolution de la valeur ajoutée du BTP



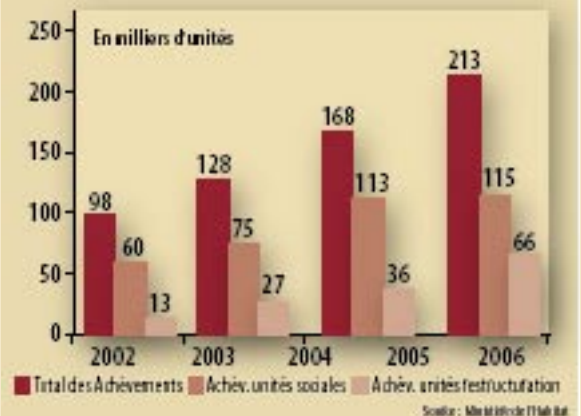
Depuis 2004, le secteur du BTP contribue pour plus de 5% au PIB national. En valeur, il progresse de 2 milliards de dirhams chaque année depuis 3 ans. Entre 2002 et 2006, il s'est apprécié de 34,7%.

[43,6%]

d'augmentation de l'investissement (mesuré par la formation brute de capital fixe) entre 2002 et 2006. Cela prouve que l'investissement se porte très bien et que le secteur surfe sur une vague haute.

De plus en plus de projets achevés

Evolution des achevements



En progression de 2003 à 2005, les unités sociales achevées stagnent en 2006, tandis que l'achèvement des unités de restructuration est en nette augmentation.

2006, année exceptionnelle pour les IDE

Investissements directs étrangers



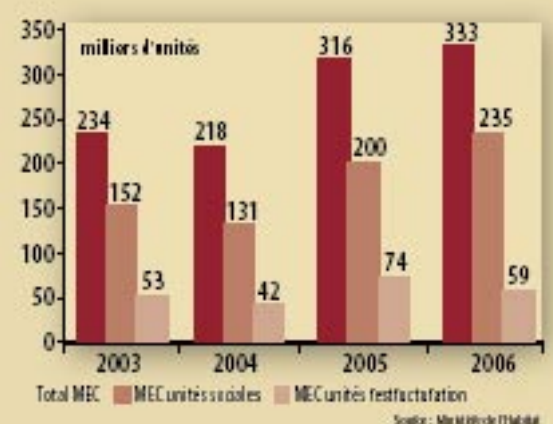
Les IDE dans l'immobilier ont augmenté de 48,1% entre 2005 et 2006, un chiffre exceptionnel ! En cinq ans, ces IDE ont doublé. 2006 enregistre aussi la plus forte progression de ces dernières années.

[1,1]

million d'unités ont été mises en chantier sur la période 2002-2006. Les projets n'ont jamais été aussi importants dans le secteur. Par ailleurs, 608 000 unités ont été achevées à fin 2006, pour une large part en logement social.

Maintien des nouvelles constructions

Evolution des mises en chantiers



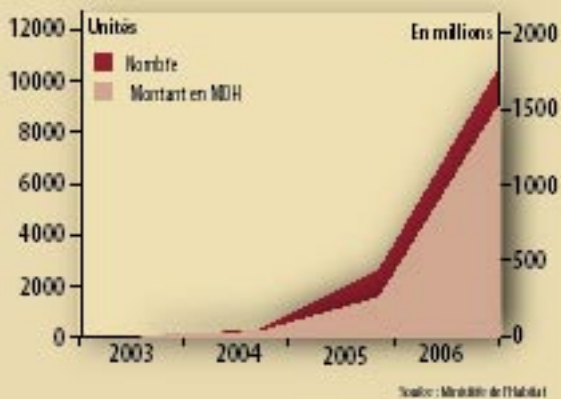
Après une légère baisse en 2004, on constate plus de mises en chantier en 2005 et 2006, essentiellement d'unités sociales. La progression est pourtant ralentie par la raréfaction des autorisations de construire à Casablanca.

un secteur florissant !

ntier sont à saluer

Le boom des crédits Fogarim

Prêts et montants des crédits Fogarim



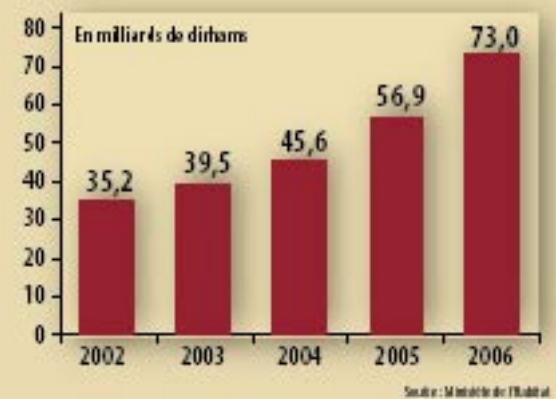
Inexistant en 2003, et après presque deux ans de balbutiements, le crédit Fogarim connaît désormais un franc succès. En 2006, 5 fois plus de crédits ont été accordés, pour un encours 6 fois plus important qu'en 2005.

[7300]

millions de dirhams d'encours de crédits immobiliers en 2006, c'est le double de leur valeur en 2002, avec de surcroît une progression de 29 % entre 2005 et 2006. Fogarim y contribue : en 2006, près de 10 500 crédits garantis ont été octroyés, pour environ 1,5 milliard de dirhams et en février 2007, le Fonds avait garanti des prêts pour plus de 15 000 clients !

2 fois plus d'encours de crédits en 5 ans

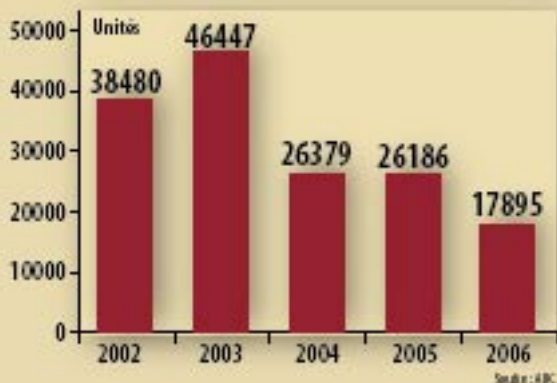
Encours des crédits à l'immobilier



En augmentation franche depuis 2002, les encours des crédits à l'immobilier atteignent en 2006 un niveau historique: ils ont doublé ! 2006 représente aussi la plus forte progression (+16,1 milliards de dirhams).

Peu de permis de construire à Casablanca

Logements approuvés par l'Agence Urbaine de Casablanca



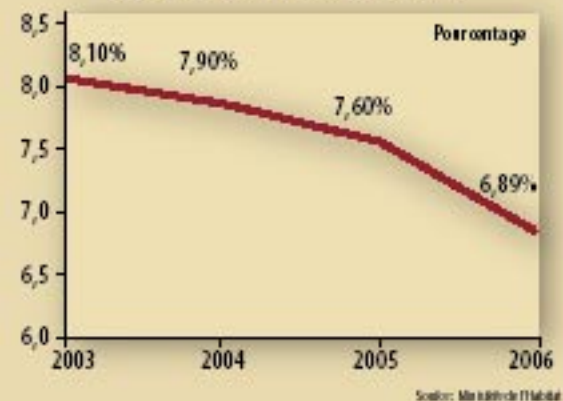
Depuis 2003, l'Agence Urbaine de Casablanca accorde de moins en moins d'autorisations de construire. C'est plus de deux fois moins qu'en 2003. Les promoteurs s'impatientent dans la capitale.

[6,89 %]

c'est le taux d'intérêt moyen appliqué aux crédits acquéreurs en 2006, soit une baisse de 9,3 % en 4 ans. En pratique, un ménage peut acquérir un logement à un taux à partir de 4,72% auprès de Wafa Immobilier.

Les taux d'intérêt continuent à baisser

Evolution des taux d'intérêt moyens appliqués aux crédits acquéreurs



L'activité de crédit immobilier se porte bien. Depuis plusieurs années, la baisse des taux se fait plus franche. Les taux chutent de presque 10% en 2006, par rapport à 2005, un fait auquel le Fogarim n'est pas étranger.

Les doléances du secteur immobilier

Saïd Sekkat parle des attentes de la FNPI

La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers a préparé un mémorandum, à destination du Premier Ministre, dans lequel elle dresse un état des lieux du secteur et présente ses doléances. Saïd Sekkat, Secrétaire Général de la FNPI, en donne un aperçu.



Comment se porte le secteur immobilier ?

Les chiffres du secteur sont bons. Taoufiq Héjira, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, nous les a présentés il y a quelques semaines : tous les voyants sont au vert et le boom de l'immobilier profite à toutes les composantes de la société et à toute l'économie.

Comment expliquez-vous cette bonne santé ?

Les exonérations associées au logement économique y sont pour beaucoup. Le gouvernement a fait du logement une priorité et a décidé d'encourager le secteur. Et en définitive, tout le monde y gagne, y compris l'État lui-même. L'engouement pour le secteur immobilier a entraîné de façon indirecte d'importantes recettes fiscales. D'après la Direction Générale des Impôts, c'est même une très bonne année. Et la dynamique va se poursuivre dans tout le pays, car le boom n'est pas fini... Sauf à Casablanca!

Pour quelle raison ?

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. En 2003, 46 000 autorisations de construire ont été attribuées à Casablanca. En 2004 et 2005, c'est presque moitié

moins, avec seulement 26 000 autorisations et en 2006, on n'en compte plus que 17 900. De fait, l'Administration a sensiblement diminué les permis de construire.

Qu'attendez-vous de ce point de vue ?

Depuis 2004, nous sommes plus ou moins avertis du fait que dans la politique de la ville, les projets ont pour ainsi dire été mis en stand-by. Nous savions que c'était clairement en raison d'un retard dans les renouvellements des plans d'aménagement, et tout particulièrement à cause de l'expiration du schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU). Casablanca a été mise entre parenthèses, le temps de la réflexion, soit ! Mais après trois ans de blocage, nous pensons, qu'à présent l'heure est venue de passer à l'acte en mettant du foncier sur le marché et d'organiser une relance des autorisations de construire.

L'arrivée du prochain SDAU prévue pour septembre 2007 devrait-elle arranger les choses ?

À elle seule, non. Associée à d'autres mesures dont certaines citées ci-avant, certainement ! Récemment, la FNPI a été invitée à une présentation organisée par la CGEM, en présence de responsables de la ville. De nouvelles zones d'urbanisme ont été annoncées, y compris des zones de bureaux. Certaines d'entre elles doivent encore être approuvées par le Conseil de la ville, notamment au niveau de Casablanca, la zone nouvelle de Zenata, mais un dispositif important a déjà été déployé. Pourtant, dans ce dispositif, la politique du logement reste le parent pauvre.

Quelles en sont les conséquences ?

Tous les grands promoteurs, face aux blocages à Casablanca, ont ouvert de nouveaux horizons dans d'autres villes du Royaume.

Quelles sont vos attentes concernant ce SDAU ?

Toutes les villes confrontées à un manque d'espace sont passées d'un développement horizontal à un développement vertical : la hauteur est l'avenir de la construction ! Nous, nous ne pouvons continuer de construire en R+3 et R+4. C'est une question de zoning. Les autres capitales arabes se développent bien vers le haut, nous ne voyons pas de raison

[profil]

Prénom : Saïd
 Nom : Sekkat
 Profession : Promoteur (groupe Mawlid) ; Secrétaire Général de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI)
 Projets réalisés :
 Les Résidences Al Mawlid (moyen et haut standing)
 Des locaux professionnels (pour bureaux et industries)

empêchant Casablanca de se développer de la même manière.

Le foncier est-il si rare à Casablanca ?

Il est très recherché. Cependant, à ma connaissance, Casablanca n'est pas saturée et il reste du foncier disponible. Nous aimerions d'ailleurs que la collectivité publique en publie les chiffres, car l'absence d'information nourrit la spéculation et la rareté présumée entraîne depuis des mois une véritable flambée des prix.

Qu'est-ce qui explique la rareté du foncier ?

Le foncier disponible se fait rare pour plusieurs raisons. La spéculation d'abord. Les particuliers et certaines entreprises immobilisent des terrains en espérant que les prix montent. La conjoncture actuelle ne leur donne pas tort. D'autres terrains sont squattés, ou bloqués pour des problèmes d'héritage ou rencontrent des problèmes d'immatriculation.

Quels sont les autres facteurs responsables de la hausse des prix ?

L'absence d'information. Prenons l'exemple du quartier Palmiers à Casablanca. Après qu'une partie soit passée en zone immeuble, beaucoup en ont conclu que toute la zone suivrait. Résultat, les prix du foncier y sont déjà ceux de zones immeubles, même dans la partie résidentielle.

Quels effets un foncier rare entraîne-t-il ?

La situation actuelle n'est franchement plus tenable : l'offre chute, car le foncier se fait rare, et les prix flambent artificiellement. Jusqu'ici, on n'a pas encore réellement senti les effets néfastes de cette politique, car plusieurs grands projets étaient en cours, dont la livraison s'est faite en 2006. Les effets négatifs vont à présent se faire ressentir en 2007 : les prix vont encore monter. Avec de tels prix des terrains, il devient impossible de proposer un logement en dessous de 200 000 dirhams. Augmenter la VIT, voilà le type de mesures concrètes que nous attendons.

Quelles autres mesures attendez-vous du gouvernement ?

Nous appelons de tous nos vœux une loi qui permette la création de groupements d'intérêt économique (GIE). Cela permettrait à plusieurs promoteurs de petite ou moyenne taille de s'associer pour pouvoir remplir les conditions de 2 500 logements sociaux sur 5 ans et bénéficier d'exonérations fiscales. Ou alors, ce seuil devrait être abaissé à 1 000.

Quelles autres dispositions sont susceptibles de débloquent de nouveaux projets ?

L'État a adopté un principe de dérogation dans une politique donnant donnant. En substance, si l'État octroie un avantage à un industriel, cet investisseur

[17 900]

17 900 autorisations de construire ont été délivrées par l'Agence Urbaine du Grand Casablanca en 2006, en net recul de 31 % par rapport à 2004 et 2005 et de 61 % par rapport à 2003.

s'engage à construire une école ou un centre social en échange. Le plan d'aménagement prévoyait que, à son expiration, si l'État n'avait pas construit sur un terrain où il avait prévu un équipement, le promoteur pouvait le faire en fonction du zoning avoisinant. Entre 2001 et 2003, beaucoup de terrains ont été débloqués avec comme contrepartie la prise en charge totale de la construction d'équipements publics. On aurait trouvé logique que cette dérogation s'étende au cas, par exemple, d'un promoteur qui demande un étage de plus.

La FNPI a réalisé un mémorandum pour le Premier Ministre. Qu'en est-il ?

C'est un document détaillé qui présente les doléances de la profession. Parmi les points importants, l'un relève de la grille de calculs des droits lorsque les titres fonciers sont éclatés en parcelles. Nous avons demandé à la Conservation Foncière un barème clair pour que les choses se fassent dans la transparence. Cette grille a été établie, mais la Conservation Foncière refuse de la publier. Dans la pratique, nous constatons que depuis que ce barème existe, les droits ont été multipliés par six.

Qu'attendez-vous à ce propos ?

Nous demandons que cette grille soit discutée entre les promoteurs et la Conservation Foncière, qui pour l'heure, refuse de dialoguer sur ce sujet. Nous en appelons à l'arbitrage du Premier Ministre.

D'autres problèmes minent-ils le secteur ?

Les dossiers s'égarer. Quand ce n'est pas le cas, nous constatons que du chef du cadastre au chef de la conservation foncière, l'interprétation de la loi

À Nador, la pression sur le foncier est telle que la ville a escaladé les rudes pentes aux portes de la ville, suivie en cela par les prix...





n'est pas la même. Dans les faits, le conservateur a une très grande latitude pour décider. Les promoteurs sont donc démunis. Certes, il existe une voie de recours : l'inspection. Mais quel promoteur s'y risquerait ? Quand deux promoteurs présentent exactement le même dossier, et que dans les droits à payer l'on constate une différence d'un million de dirhams, il y a un problème.

Vous attendez aussi des efforts sur la VEFA ?

La VEFA, mais aussi le leasing... Nous constatons qu'une banque, Attijariwafa Bank pour ne pas la citer, a débuté des financements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) avec des promoteurs identifiés, avec lesquelles elle est en relation depuis longtemps. Les crédits acquéreurs perçus sont encaissés par le promoteur, sous contrôle du notaire et de la banque. C'est une formidable avancée pour les promoteurs, qui trouvent ainsi un financement non négligeable.

On dit vos relations avec la Conservation Foncière au point mort, est-ce vrai ?

Non, dans la mesure où nous avons quelque peu avancé. Même si c'est fort peu et très lentement. Il y avait notamment cet article 10 de la loi sur la copropriété au terme duquel les plans de géomètres devaient être approuvés. La loi ne précisait pas par qui. En l'absence de texte complémentaire, la lecture de la Conservation Foncière était que les Communes approuvent. Or ces dernières se sont déclarées incompétentes, ce qui nous a mis dans une impasse en mai-juin 2006. Après avoir vainement tenté de résoudre le problème, fin décembre 2006, le Ministère de l'Habitat a été saisi, et lui-même en a appelé à l'intervention du Secrétariat Général du Gouvernement.

« La hauteur est l'avenir de la construction »

À Dubaï (photo ci-dessus), entre la terre et le ciel, les autorités ont fait leur choix : des gratte-ciel à perte de vue ; un pari que les professionnels de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers appellent de tous leurs vœux. Pour eux, Casablanca peut s'aligner sur ce modèle et se développer en hauteur... Jusqu'ici, la hauteur «naturelle» à Casablanca (photo ci-contre) se limite à R+4 ou R+5. Les immeubles du Twin Center sur le boulevard Zerktouni font partie de l'exception.



En définitive, la décision est tombée : le géomètre étant assermenté, les plans qu'il établit sont valables d'eux-mêmes... problème réglé !

En somme, certains problèmes se règlent ?

Sans doute, mais à quel prix ! Nous voulons à présent nous attaquer à toutes les entraves faites aux promoteurs. C'est dommage de perdre six mois pour régler un problème d'interprétation ! Et nous avons encore beaucoup de pain sur la planche...

Selon vous, l'État fait-il suffisamment d'efforts en matière de logement social ?

Difficile de nier les efforts payés de résultats des pouvoirs publics en matière de logement social. L'article 19 de la Loi de Finances a boosté le logement social. À plus d'un titre, les mesures d'incitation ont été exemplaires : elles ont permis le boom du secteur. Mais, quid du logement de standing ? L'État n'a pas montré d'intérêt pour ce segment, qui réclame de la visibilité. Or, cette offre doit aussi exister et se développer pour répondre aux attentes des Marocains.

Quid des exonérations fiscales ?

Les promoteurs qui s'engageaient à construire 3500 logements sur une période de 5 ans bénéficiaient d'exonérations fiscales. Ce plancher a été abaissé à 2500 logements. Ce nouveau seuil a contribué à créer de grands groupes, et donc des champions nationaux. En un sens, c'est une excellente chose. Mais cela a également entraîné la création d'une élite et les petits et moyens promoteurs, qui ne bénéficient pas de ces cadeaux fiscaux, n'y ont pas trouvé leur compte. Dans la mesure où cette initiative a donné de bons résultats, nous croyons qu'elle doit être démocratisée et en partie étendue.

Wafa Immobilier à Kénitra

Les Diouri, des promoteurs de la région

Les frères Diouri, Larbi et Mounir, nouveaux entrepreneurs et promoteurs de Kénitra, sont représentatifs de leur profession dans la capitale du Gharb : projets de taille moyenne dans des quartiers accessibles.

Pourquoi avoir choisi Kénitra pour votre première réalisation ?

Nous avons trouvé une opportunité dans le Gharb : Kénitra a une population importante et un grand avenir dans la construction, car les autres grandes villes sont saturées... Et puis, depuis la construction de Port Lyautey en 1912, les quartiers sont assez bien structurés. Comme notre résidence est à proximité de la gare Kénitra Médina, il y a des gens qui viennent de Rabat pour visiter. Nous avons déjà trois réservations de vente pour des appartements, plus trois commerces et deux bureaux.

Pourquoi construire de si grands appartements à Kénitra ?

Il y a la configuration des terrains qui oblige parfois les architectes à concevoir un recul d'immeuble au 5e étage. Ce qui impli-

Larbi et Mounir Diouri devant la première réalisation familiale, la Résidence Diouri, située à la limite entre la Médina et la Ville Nouvelle : c'est un chantier en cours d'achèvement après un an de travaux : R+5 doté de 20 logements (de 97,50 m² à 172 m²), six commerces et cinq bureaux.

[profil]

Prénoms : Hicham, Larbi (ph.), Mounir (ph.) et Nourredine
Nom : Diouri
Nationalité : Marocaine
Profession : promoteurs immobiliers

Production : résidence Diouri (20 appartements)
En cours : un immeuble (37 appartements)

que de plus petites surfaces habitables aux étages supérieurs... Mais nous avons pris conscience qu'il fallait construire en général de plus en plus de petits appartements. Nous avons constaté qu'il existait une clientèle pour cela. D'ailleurs dans nos prochains chantiers, en centre ville, les appartements feront 120 m² maximum. Nous réaliserons aussi des commerces et des bureaux, aux deux premiers étages, car nous avons constaté aussi de la demande, dans l'un des trois nouveaux immeubles que nous allons entreprendre à partir de novembre.

Quels rapports entretenez-vous avec l'agence locale de Wafa Immobilier ?

Nous fonctionnons en autofinancement. Mais Wafa Immobilier nous facilite la tâche pour la vente des appartements et le montage des dossiers de crédits. Dans les autres banques, nos clients rencontrent souvent des difficultés pour l'obtention d'un crédit. Il ne faut pas ignorer que certaines d'entre elles cherchent à influencer leurs clients et même leur imposent de prendre le crédit chez eux... Il faut que l'acquéreur par rapport à nous puisse avoir le choix...



L'immobilier attire les étrangers

Les investisseurs étrangers profitent du boom !

Les promoteurs immobiliers étrangers montrent un intérêt tout particulier au secteur immobilier marocain et investissent des montants importants.



Pour loger les 38 millions de Marocains que nous sommes, de nombreux promoteurs immobiliers étrangers ont été acceptés en renfort. Depuis des années, les gouvernements et la Volonté Royale ont dessiné un certain nombre d'initiatives : programme des 200 000 logements, opération villes sans bidonvilles... création et consolidation de groupes publics spécialisés dans la promotion immobilière, incitations notamment fiscales vis-à-vis du secteur privé, conventions avec divers promoteurs. Une fois la dynamique lancée, certains promoteurs immobiliers se sont même hissés au rang de «champions nationaux». L'offre a explosé, permettant de combler une partie du besoin, tout particulièrement en matière de logement social: le boom immobilier a pris forme. Et pourtant, le retard accusé par le Maroc est si important que des investissements extérieurs, souvent le fait de grands groupes de promotion immobilière, sont les bienvenus.

Dur dur de combler le déficit

Le déficit en matière de logement est estimé à plus

[Ruée]

On ne compte plus les groupes étrangers de promotion immobilière aujourd'hui présents au Maroc. Les groupes Espagnols Fadesa, Mixta Africa, Marina D'Or, Urbas, Urbagolf, CMS Immobiliaria, Iberostar Hotels & Resorts; les sociétés belges Thomas & Piron, Mandalux, les françaises Mercure France, Eden développement, Mandarine Group, groupe Barrière; les groupes émiratis Somed, Sama Dubai, Emaar; le promoteur luxembourgeois Leonard de Vinci International... , se sont installés.

d'un million de logements. Les promoteurs nationaux recherchent donc tous une taille critique. Dans le même temps, le boom de l'immobilier marocain n'échappe pas aux investisseurs étrangers: le Maroc souhaite attirer des IDE (investissements directs étrangers) par milliards de dirhams; le secteur immobilier peut lui en apporter de façon croissante et soutenue. De là à nouer des alliances avec des partenaires étrangers, il n'y a qu'un pas que les entreprises marocaines, souvent de taille moyenne, ont vite franchi.

Les alliances avec l'étranger

C'est le cas notamment de Jet Sakane, qu'on a vu aux côtés du Bahreïni Real Capita: ce partenariat s'est engagé à créer plus de 22 400 logements à Casablanca, Tanger, Agadir et Marrakech d'ici 2010, à l'aide d'une enveloppe de 3,5 milliards de dirhams. Le groupe dirigé par Karim Ammor a noué un autre partenariat avec l'espagnol CMS Immobiliaria, un promoteur très important, pour construire 20 000 logements (social, moyen et haut standing) en cinq ans. Et les exemples ne manquent pas: même Addoha, champion national dans la catégorie poids lourds a scellé en décembre 2006 un partenariat avec la société Maroc Émirats Arabes Unis de Développement (Somed) pour la construction de villas et d'appartements à Kénitra sur cinq ans. Les alliances sont à la mode.

Des investisseurs comme Fadesa y vont tout seuls

De fait, les investisseurs étrangers dans la promotion immobilière sont souvent des pointures déjà bien établies, avec des structures importantes. certains se décident à tenter l'aventure tous seuls et créent des filiales. C'est le cas de Mixta Africa, un groupe basé en Espagne et opérant dans toute l'Europe, qui a décidé de créer Mixta Maroc et prévoit de construire 4 300 logements (à Tanger et Tétouan) dans les mois à venir. D'ores et déjà, le groupe a livré 508 appartements de type économique et libre, au nord du pays à Tanger. Mais c'est surtout Fadesa, groupe espagnol égale-

ment, qui aura ouvert la brèche. Le groupe est l'un des tout premiers à avoir été sélectionné, dès 2003, en tête des aménageurs-développeurs pour la construction de la station balnéaire Saïdia Mediterranea, un des fleurons du Plan Azur avec un lourd investissement de 12 milliards de dirhams, une capacité de 17 000 lits. Aujourd'hui, selon Fadesa, ce projet est presque bouclé. L'entreprise s'est donc positionnée sur la dernière station balnéaire du Plan Azur, qui jusque-là n'avait pas été attribuée : Plage Blanche. Fadesa y construira plus de 5 000 logements touristiques, sur la base d'un investissement chiffré à 4,95 milliards de dirhams. Sur ce projet, Fadesa poursuit la construction de résidences touristiques, ce dont elle a fait sa spécialité en terre chérifienne.

Que de promoteurs étrangers dans le Plan Azur !

Sur les cinq stations balnéaires du Plan Azur, pas moins de neuf promoteurs étrangers ont répondu présents et sont presque toujours aménageurs. Ainsi, Colony Capital et les canariens Satocan Lopesan ont investi dans la station Taghazout pour 20 milliards de dirhams. Les travaux démarrés en janvier 2007 s'achèveront en 2016 mais les premières unités hôtelières sont attendues pour l'été 2009.

Le Sud-Africain Kerzner, venu se faire les dents sur la station Mazagan, pour un investissement total de 6,3 milliards de dirhams. Le Belge Thomas & Piron, L'Atelier et Orco se sont unis au sein d'un consortium pour la réalisation de Lixus, d'une valeur de six milliards de dirhams. La première station à ouvrir sera sans doute Mogador, aménagée par Saemog sur 508 hectares, pour un investissement de 6,8 milliards de dirhams. La station devrait ouvrir au cours de l'été 2008.

Tous les segments sont concernés

Loin des stations balnéaires et de l'immobilier touristique, les promoteurs étrangers se distinguent également dans le logement économique, et plus généralement dans l'immobilier résidentiel. Pourtant, le Maroc souffre tout autant de pénurie de l'immobilier professionnel : chaque année, 30 % de la demande est insatisfaite. Cette situation n'a pas échappé à certains promoteurs étrangers : le géant émirati Dubai Holding, à travers sa filiale Sama Dubai, a décidé de construire des tours de bureaux au design futuriste à Casablanca et prévoit d'en débiter les travaux au courant de l'année 2007. Autre entreprise du Moyen-Orient, la Perle du Koweït Immobilier annonce 2,12 milliards d'investissements immobiliers sur cinq ans : l'immobilier touristique

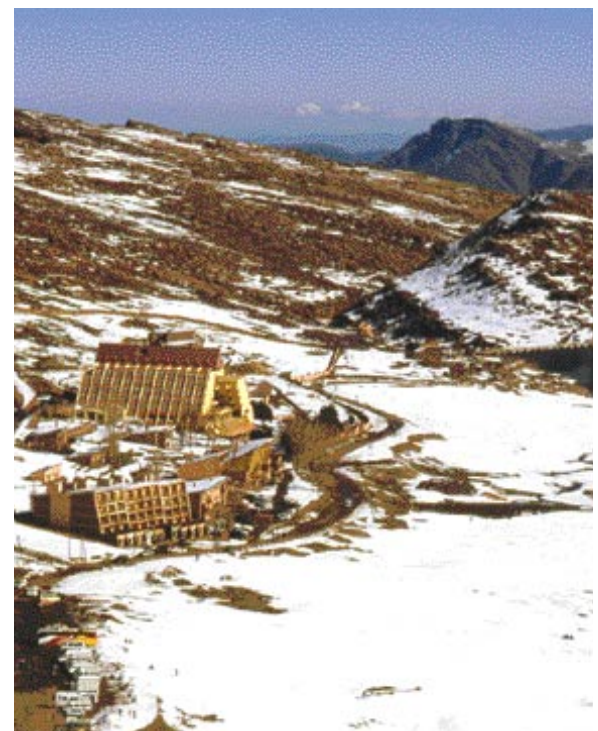


La station balnéaire Saïdia Mediterranea, aménagée par le groupe espagnol Fadesa depuis avril 2004 pour un investissement de 12 milliards de dirhams, proposera un grand nombre de villas touristiques et plusieurs hôtels.

(hôtels, villages touristiques) est concerné. Sur le même créneau, le groupe bahreïni Gulf Finance House a débuté les travaux d'un immense projet, le Royal Resort Cap Malabata. 5,2 milliards de dirhams sont mis dans la balance pour ce projet qui s'inscrit dans la continuité du projet «Gateway to Morocco ». À terme, c'est près de 13 milliards de dirhams que le groupe investira dans notre pays.

Les projets foisonnent et les promoteurs investissent à tour de bras. À tel point que la part de l'immobilier dans les investissements directs étrangers (IDE) n'a cessé de croître depuis 5 ans. À cette vitesse, tous les espoirs sont permis pour résorber le déficit.

L'émirati Emaar, qui possède une filiale marocaine, a décidé d'investir plusieurs milliards de dirhams dans un gigantesque projet comprenant une station de ski (la première d'Afrique) et un complexe hôtelier et touristique à Oukaïmeden. Emaar est également présent dans la capitale, où l'entreprise devrait bientôt lancer les travaux d'aménagement de la Corniche de Rabat.



Trois nouvelles agences

Rabat saturée, Kénitra est un nouvel eldorado...

Kénitra serait-elle devenue le nouvel Eldorado de la construction immobilière au Maroc? Oui, selon Amine Raoui, directeur de l'agence de Kénitra, qui cite des chiffres: « Plus de 200 chantiers se dressent aujourd'hui dans la capitale du Gharb, soit 3500 logements au moins de proposés en accession à la propriété. La raison de cet engouement : Rabat est saturée. Et Kénitra est facile d'accès par le train notamment ou la voiture... Un constat qui n'a pas échappé aux Rbatis qui, à standing équivalent, paient deux fois moins cher à Kénitra, y compris en plein centre-ville». Wafa Immobilier y a ouvert une agence

Nom : Amine Raoui
Profession : directeur d'agence
Collaborateur : Saïd Ikharrazen
Ouverture agence : juin 2006
Adresse : 5, rue Omar Rissi, Kénitra
Téléphone : 037 37 61 40



l'été dernier pour accompagner les promoteurs immobiliers dans le développement immobilier de la région.

À Mohammedia, l'immobilier est dynamique !

Quatre mois après son arrivée à Mohammedia, le Spécialiste a pris ses habitudes. Le travail de prospection effectué par Mustapha Oallout, directeur de l'agence, depuis début 2007 continue. Le réseau de l'agence compte plus de quarante promoteurs dans la ville, mais aussi à Benslimane et Bouznika. Il explique : «Nous nous rencontrons régulièrement pour discuter de l'offre de Wafa Immobilier et des différentes manières de collaborer. L'immobilier est un secteur très dynamique, le seul qui fonctionne toute l'année à Mohammedia, une petite ville résidentielle qui compte beaucoup de logements de standing. L'été, on y constate un



Nom : Mustapha Oallout
Profession : directeur d'agence
Collaborateur : Othman Amzil
Ouverture agence : 9/01/2007
Adresse : Avenue Hassan II, résidence Walid Mohammedia
Téléphone : 023 30 46 41



boom. Le dynamisme de Mohammedia s'étendra aux villes périphériques d'Al Mansouria et Bouznika si la ville s'étend.

L'autoroute profite à l'immobilier à El Jadida

L'autoroute Casablanca - El Jadida a attiré les promoteurs immobiliers dans la région de Doukkala Abda, d'Azzemour à Safi. «Wafa Immobilier accompagne les promoteurs de la région en leur offrant les taux les plus bas du marché, un dispositif de conventions avec plusieurs grandes entreprises qui draine la demande et d'autres avantages tels que l'assistance du Spécialiste dans toutes leurs opérations de crédit», précise Mohamed Sellami, directeur de l'agence. El Jadida compte une cinquantaine de promoteurs dont une quinzaine sont de grands investisseurs. «Et dans la région, l'offre immobilière est constituée de logement économique et de résidences de



Nom : Mohamed Sellami
Profession : directeur d'agence
Collaboratrice : Dounia Safi
Ouverture agence : 15/01/2006
Adresse : 24 bis, boulevard Mohammed-VI, El Jadida
Téléphone : 023 34 10 01



standing avec piscine, notamment à Sidi Bouzid. En véritables spécialistes, nous répondons parfaitement à toutes les attentes des promoteurs et des clients».