

LA

de **Wafa** IMMOBILIER

LETTRE

Focus

**Le boom immobilier
à Tanger [p8]**

MRE

**Le Smap Immo
trace sa route [p10]**



**Miftah Bila
Houdoud pour les
MRE [p11]**

Partenaires

**Manazilna : Playa
del Pacha**



وفا إيموبليي
Wafa Immobilier

Dossier

Le code de l'urbanisme entame sa validation [p4]



Le 20000e client Fogarim récompensé



Abdessalam Ait Mansour, un client de Wafa Immobilier, a été tiré au sort par le Ministère de l'Habitat. Pour avoir été le 20000e bénéficiaire d'un crédit Fogarim, il a reçu de Wafa Immobilier un bon d'achat d'une valeur de 60000 DH pour équiper son appartement qui lui a été remis par M. Nour Eddine Charkani, Président du Directoire de Wafa Immobilier, lors d'une cérémonie en présence de M. le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme Taoufik Hejira et de MM. le Wali et le Préfet de Casablanca, du Gouverneur de la Préfecture d'El Bernoussi, ainsi que des médias.

[3,1]

Le Fogarim a bénéficié à ce jour à plus de 21 500 familles pour un montant global de crédits de 3,1 milliards de dirhams

Wafa Immobilier reçoit le Trophée Fogarim

Lors du Salon Iskane Expo s'est tenue une cérémonie de remise du « Trophée Fogarim 2007 ». Une distinction attribuée à tous ceux qui ont activement participé à l'aboutissement et la réussite de « la Caravane Fogarim 2007 », laquelle a traversé les villes les plus importantes du Royaume. Wafa Immobilier faisait partie des récipiendaires de ce trophée, pour les efforts de commercialisation du Fogarim qu'elle a consenti.

Rencontre avec les promoteurs à Marrakech



A l'occasion du 1er Salon International de la Promotion Immobilière «DARNA» prévu du 19 au 22 avril 2007 au Palais des

Congrès à Marrakech, Wafa Immobilier & la Fédération Nationale de la Promotion Immobilière et ont organisé une conférence-débat sous le thème «La Promotion Immobilière, levier de développement économique et social». Cette manifestation, qui a connu un franc succès, a été rehaussée par la participation de M. Taoufik Hejira, Ministre Délégué de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Revue trimestrielle de Wafa Immobilier – n° 28 – juillet 2007

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

éditorial



Une si belle dynamique

Qu'il est loin le temps où l'on pouvait entendre les uns et les autres se lamenter sur l'atonie du BTP et de l'immobilier! Le secteur ne s'est jamais aussi bien porté, et le moins que pouvait faire une entreprise comme Wafa Immobilier, c'est d'accompagner ce boom par son propre développement. Ces six derniers mois ont été la preuve de notre détermination dans ce secteur qui n'en finit pas de surprendre par son essor. Nous avons fait, en interne, un véritable saut informatique en nous dotant d'outils qui nous permettent d'absorber la croissance à laquelle nous faisons face. Notre réseau ne cesse de s'étendre, de nouvelles agences s'ouvrant presque chaque mois. À l'extérieur, nous multiplions les contacts et les imitatives pour dynamiser le secteur: congrès avec les notaires, présence dans les salons (Smap Immo, Logimmo, Iskane expo). Bref, notre dynamique est forte depuis le début de l'année. Elle se veut une réponse rapide et souple aux attentes à la fois des Marocains qui cherchent à acquérir un logement et des promoteurs qui les produisent pour eux. Une réponse de spécialiste, cela va de soi.

Nour Eddine Charkani
Président du Directoire de Wafa Immobilier

Qatari Diar lance le programme Al Houara à Tanger

Qatari Diar, promoteur et investisseur leader régional de projets hôteliers et immobiliers de luxe, vient d'annoncer le lancement de sa première station touristique internationale au Maroc : Al Houara-Tanger, située à proximité de la ville de Tanger. La station touristique d'Al Houara, d'une superficie de 234 hectares, nécessitera un investissement de 660 millions de dollars. La station sera achevée en 2011 et comprendra une composante touristique de plus de 2 700 lits hôteliers et une composante immobilière de plus de 700 unités résidentielles (palaces, villas et appartements). Cette station sera une destination touristique haut de gamme qui drainera des investisseurs et des touristes de marque du monde entier. Grâce à la coopération d'architectes et de promoteurs de renommée internationale qui partagent la vision de Qatari Diar, la mise en valeur de la station touristique d'Al Houara sera enrichie d'un savant mélange de cultures. Les exigences de Qatari Diar dans la conception et la construction obéissent à des normes et standards internationaux. De plus, la Kasbah qui se situe au cœur de la station présentera deux hôtels de haute facture : un hôtel 5 étoiles et un hôtel 'Boutique' de luxe, mais aussi des résidences touristiques, des restaurants, cafés et commerces.



Un prince à Marrakech



Le Prince saoudien Al-Waleed bin Talal bin Abdul Aziz Al-Saud investit à Marrakech. Il a assisté récemment à la cérémonie d'ouverture des travaux d'un hôtel à Marrakech, d'un coût de 120 millions de dollars. Ce projet est la première réalisation des « Investissements du Kingdom Hotel » du prince

Al Waleed au Maroc. « L'Hôtel des quatre saisons » de Marrakech comprendra aussi 40 villas. Cet afflux d'investissements dans le tourisme est de bonne augure pour que le Maroc atteigne les objectifs fixés dans sa stratégie Vision 2010, et qui vise à attirer 10 millions de touristes en 2010.

[20 000] hectares

C'est la surface qui sera ouverte à l'urbanisation dans la région de Casablanca d'ici 2030, soit une moyenne de 700 hectares par an. D'ici là, la population de la ville devrait croître de 1,4 million de personnes. Dans les prochaines années, les zones ouvertes seront :

- 1 350 ha dans la zone Sud-Est,
- 2 000 ha à Zénata,
- 1 000 ha à Nouaceur,
- 400 ha à Anfa,
- 1 500 ha dans la couronne Sud-Ouest,
- 1 000 ha du côté de Lahraouine et Dar Bouazza.

Fernando Martin, président de Fadesa, a beaucoup d'ambition pour le MAROC

Deutsche Bank mise un milliard au Maroc

Le géant bancaire allemand Deutsche bank, qui pèse 60,5 milliards d'euros (680 milliards de DH) en bourse, a décidé de lancer un fonds d'investissement immobilier au Maroc, baptisé Ardim. Lancé à travers la division du capital investissement immobilier de Deutsche Asset Management, filiale de gestion d'actifs du groupe, ce fonds a été doté d'un capital de 100 millions d'euros (1,1 milliard de DH). Mais le gestionnaire du fonds, Ardim SA, société basée à Rabat, compte utiliser un levier d'endettement bancaire pour porter la force de frappe, à terme, à près de trois milliards de dirhams. Généraliste dans ses interventions, Ardim vise aussi bien des projets résidentiels que l'immobilier de bureaux et ce, à travers les principales villes du pays.

Laguna Smir, nouvelle sortie de Fadesa



Le gouvernement et le groupe espagnol Fadesa ont signé, dernièrement, une convention de mise en valeur de la zone touristique « Laguna Smir » à Tamuda Bay, située entre M'diq et Fnideq, pour un investissement de 3,3 milliards de dirhams. Le

développement de cette zone s'inscrit dans le cadre du plan d'action « Produit de Tamuda Bay ». Ce projet s'inscrit dans le cadre du « programme gouvernemental de développement d'une station entre M'diq et Fnideq et qui vise la réalisation de 5 000 lits hôteliers et la création de plus de 10 000 nouveaux d'emplois. Il tend aussi à faire de la zone de « Laguna Smir » une destination touristique de premier choix, et ce grâce au développement des infrastructures hôtelières, à la construction de parcs de jeux pour enfants et de deux parcours de golf supplémentaires et d'autres projets d'animation, de commerce et de loisirs.

[20%]

La nouvelle cimenterie de Holcim à Settât, qui a nécessité 2,5 milliards de dirhams d'investissement, représentera 20% de la capacité installée au Maroc. De quoi soulager un marché du ciment tendu, avec des prix en hausse.

Nouveau code de l'Urbanisme

Les nouvelles dispositions marquent



Le Roi l'avait demandé en octobre 2005 ; dix-huit mois plus tard, il est fin prêt. Le projet de code de l'urbanisme a été présenté le 9 mai dernier par Taoufiq Hejira, Ministre Délégué de l'Habitat et de l'Urbanisme. Tout au moins dans sa première mouture.

Car le texte a encore un très long chemin à parcourir, où les oppositions et les embûches seront probablement nombreuses, tant les promoteurs de ce plan ont voulu en faire un instrument de rupture avec un passé où beaucoup se sont complus. Après avoir consulté l'ensemble des parties prenantes au niveau central et régional, le projet de code de l'urbanisme entamera son parcours institutionnel. Après avoir été remis au Secrétariat Général de Gouvernement, il passera par le Conseil

L'habitat clandestin, qui devient difficile à éradiquer quand il s'est établi comme ci-dessus, à Aïn Diab à Casablanca, est un des soucis majeurs de l'urbanisme au Maroc.

[3 ans]

C'est la peine de prison maximum prévue par le nouveau code de l'urbanisme en cas d'infraction aux règles de ce code.

de Gouvernement, puis les deux chambres du Parlement. Pas moins de trois années seront nécessaires pour boucler ce parcours, soit bien au-delà du mandat de l'actuel gouvernement, à la veille d'élections législatives. L'entrée en vigueur du code ne se fera vraisemblablement pas avant 2010. Peu importe, pour Taoufik Hejira, la vision est à long terme. « Ce code est élaboré pour les 30 prochaines années. C'est un projet dont la préparation et la mise en œuvre concerneront au moins deux gouvernements. Le projet de code est en soit une révolution. Il propose ainsi une nouvelle manière de penser l'urbanisme dans notre pays. », déclarait-il lors de la présentation. Le long terme sera bien nécessaire pour rompre avec les mentalités d'aujourd'hui : « Je suis confiant par rapport à

t une rupture avec le passé

l'amélioration des systèmes de gestion locale et la moralisation des élites politiques durant cette période », poursuivait le ministre. Le futur code devra contribuer à remplacer progressivement les mauvaises pratiques par les bonnes pour rétablir l'ordre et l'organisation, afin d'éviter une croissance anarchique et chaotique des villes.

De nouveaux instruments

La nouvelle organisation communale, la création des agences urbaines, apporteront aux villes de meilleurs instruments pour maîtriser leur urbanisation. Auront-ils les ressources humaines pour les maîtriser ? Chacun connaît la sous-qualification du personnel des communes et la formation du personnel des collectivités locales est un défi connexe à celui-ci d'un nouvel urbanisme. Le Code de l'Urbanisme vise à corriger les dysfonctionnements que connaît le secteur depuis

Le futur code prévoit un plan de sauvegarde et de mise en valeur. La notion de site d'intérêt historique ou écologique est ainsi introduite, ouvrant la porte à la protection d'un patrimoine durement menacé par la pression immobilière.



50 ans. Il vise aussi à combler les lacunes qui touchent le secteur de l'urbanisme au niveau de la complexité et la lenteur des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et la multiplicité des intervenants.

Pendant trop longtemps, la volonté du pouvoir central a été de tout organiser à son niveau et de

Une police urbanistique anti-fraude à Oujda

Contrôler et agir, c'est une des priorités du nouveau code de l'urbanisme. Pour dépasser les dysfonctionnements résultants de la multiplicité des intervenants en matière de contrôle des infractions à la réglementation en vigueur, le code propose la création d'une police d'urbanisme placée sous l'autorité du gouverneur qui peut ordonner l'arrêt ou la démolition des travaux entrepris de manière illégale immédiatement après le dépôt de plainte.

Cette police urbanistique est officiellement entrée en service à Oujda, conformément aux Hautes instructions Royales relatives au projet urbain de la ville. Le Ministère Délégué à l'Habitat et à l'Urbanisme, la Wilaya de l'Oriental, la Commune Urbaine et l'Agence Urbaine d'Oujda ont ainsi œuvré à la mise en service de cette nouvelle unité, chargée du Contrôle des Chantiers, de la mise en œuvre des procédures en vigueur, et de la lutte contre l'habitat insalubre et anarchique. Elle est composée de 56 éléments, dont 3 cadres, 46 techniciens et 7 agents, sélectionnés par une commission comprenant des représentants de tous les services concernés. Ces éléments ont bénéficié d'une formation aux aspects technique, juridique et de communication en matière de contrôle. Un budget de trois millions de dirhams a été alloué à l'acquisition d'un local et des outils de travail de la brigade, notamment les moyens de transport (des voitures, des motos, un camion et un bulldozer). Les agents de la brigade seront également chargés des aspects éducatifs et de sensibilisation de la population. Leur champ d'action couvre près de 643 ha, pour une population de 205304 habitants et 108 quartiers.

La brigade veillera au respect d'un code qui déclare nul tout document ou toute action menée en contradiction avec ses dispositions. Des amendes sont prévues pour les auteurs d'infraction, de même que des peines d'emprisonnement pouvant atteindre trois ans. Dans le chapitre des sanctions, le code insiste sur les actions entravant la résorption de l'habitat insalubre ou la contribution à sa prolifération. Par exemple, une personne qui fausserait le recensement des ménages d'un bidonville serait frappée d'une amende de 20000 à 50000 dirhams et ou une peine d'emprisonnement d'un à six mois.

URBANISME

déléguer aux provinces la mise en œuvre seulement. Aujourd'hui le projet de code de l'urbanisme veut rectifier le tir et déléguer au maximum. Et avec la nouvelle organisation communale et la création des agences urbaines, les villes disposent de meilleurs instruments pour maîtriser leur urbanisation. Pour instaurer l'ordre, le projet du code impose un ensemble de documents d'urbanisme. Ce nouvel urbanisme a pour pivot le SDA, Schéma d'Aménagement, et le PA, Plan d'Aménagement (voir encadré),

Décentralisation

L'ensemble de ces documents devra être validé par les autorités régionales, marquant, par cette décentralisation, une rupture par rapport à la situation antérieure où la gestion des villes était bâtie à Rabat, l'échelon local se contentant d'une simple exécution.

Les Agences Urbaines, dont l'essentiel de l'activité était de délivrer des autorisations de construire, se verront délester de cette fonction au profit des architectes privés, qui le feront sur la base d'un cahier de chantier. Que feront alors les Agences Urbaines? Elles assisteront les communes dans la confection des documents d'urbanisme. Cette disposition constitue une solution au problème des ressources humaines des collectivités locales relevé plus haut. Les Agences Urbaines seront en quelque sorte des bureaux d'études publics pour les schémas et plan d'aménagement.

Enfin, sur le point toujours délicat de l'octroi de

Le développement souvent chaotique et effréné des villes, comme à Tanger ci-contre, justifie la mise en place d'un nouvel urbanisme.

[70%]

70% des remarques des députés sur la loi 04/04 ont été retenues, selon le Ministre Délégué de l'Habitat et de l'urbanisme. « Seuls les amendements qui touchent à l'esprit de la loi ont été rejetés », précise-t-il. N'étaient-ce justement cela auxquels tenaient les élus récalcitrants?



l'autorisation de construire, le code consacre le rôle exclusif du président du conseil communal, tout en rappelant que les délais d'octroi ne sauraient dépasser un mois au maximum, quand ces délais prennent aujourd'hui de trop nombreux mois. En attendant le nouveau code, le ministre insiste sur la nécessité d'adopter rapidement la loi 04/04, bloquée au Parlement depuis trois ans, en raison des mesures répressives qu'elle contient et qui effraie les élus. Les mentalités ont la vie dure.

Le SDA et le PA, pivots du nouvel urbanisme

Le Schéma Directeur d'Aménagement (SDA) est au centre du nouveau dispositif urbanistique. Il prend en charge une large entité urbaine, rurale ou mixte. L'aménagement qu'il planifie peut comprendre plusieurs communes ou encore des parties de différentes communes. Il peut aussi concerner des zones spécifiques, « des oasis et des vallées... », dit le texte. Le SDA ne peut courir que sur 20 ans au maximum pour ne pas se laisser dépasser par la réalité et qu'un vieux SDA vienne s'opposer à l'évolution des choses.

Le schéma d'aménagement doit s'aligner sur les schémas d'aménagement du territoire et le schéma d'aménagement régional réalisés au niveau du Ministère de l'Aménagement du Territoire. Le SDA est validé par les conseils régionaux, préfectoraux et communaux avant d'être homologué par l'autorité locale.

À plus petite échelle, c'est le plan d'aménagement (PA) qui est de mise. Sa nouvelle mouture se veut plus souple que la précédente, objet de toutes les critiques: « le plan d'aménagement actuel condamne l'avenir d'une même zone durant les dix années qui suivent son élaboration sans donner la possibilité de l'actualiser, expliquait le ministre lui-même. De plus, ce document urbanistique prend de trois à cinq années pour aboutir. Au moment de sa sortie, ce document se trouve déjà dépassé. » Le nouveau PA est un document élaboré sur la base des directives du SDA. Une sorte de « sous plan », plus détaillé, qui se penche sur des zones nécessitant un intérêt spécifique à cause de leur extension rapide, de leur difficulté d'exploitation... Ceci dit, le PA peut aussi exister indépendamment du SDA. En effet, le texte du projet donne aux agences urbaines et aux communes la responsabilité d'initier un PA quand le besoin s'en fait sentir. Il est évalué et renouvelé via contrat-programme tous les cinq ans.

Playa del Pacha

Un projet résidentiel dans le Nord, à Smir

Trois mille heures de soleil par an, c'est ce que promettent les promoteurs de Playa del Pacha, un projet résidentiel à Smir. Mamoun Bennani est l'un d'eux.

La promotion immobilière pour notre jeune homme, ce sont quatre étapes successives aussi importantes les unes que les autres: le choix du terrain, la conception du projet, la construction, et enfin la vente. « Et quand c'est fini pour un projet, on en commence un autre ».

De Casablanca à Marina Smir

Manazilna a lancé un projet de 300 appartements, Playa del Pacha à Marina Smir, sur la côte méditerranéenne. « Ce projet est niché dans un écrin de verdure de près de 8 hectares, explique Mamoun Bennani. Il se compose de 7 résidences de prestige avec des appartements qui s'intègrent parfaitement à leur environnement et qui se déclinent sur des surfaces allant de 45 à 121 m² avec des prestations et des équipements haut de gamme pour conjuguer au quotidien un certain art de vivre. Autour de ces résidences sont par ailleurs implantés un hôtel 4 étoiles, un fitness, un restaurant de plage, un night-club, un amphithéâtre, trois piscines, un terrain omnisports, des cours de tennis et un supermarché. » Pour ce projet comme pour les autres, le promoteur a choisi, avec ses partenaires,

Des appartements de 45 à 121 m² dans 8 hectares de verdure, c'est ce que propose Playa Del Pacha.

de travailler « toujours avec le même architecte ».

Une collaboration parfaite

Pour réaliser ce projet, les partenaires de Playa Del Pacha disposent d'une bonne assiette foncière. Mais trouver des terrains est un problème de plus en plus tenace. « Aujourd'hui, ce sont les spéculateurs qui sont maîtres du jeu en bloquant des terrains pendant parfois plusieurs années, pour faire monter les enchères. Ce qui rend un projet à Casablanca par exemple, hors de prix pour nos clients » précise Mamoun Bennani.

Une grande satisfaction cependant: la collaboration avec Wafa Immobilier est parfaite. « Sur la place, ce sont les seuls. Quand on a besoin d'une information précise, quelle qu'elle soit, ils l'ont. » Quant aux financements des projets, « avec eux, on travaille en étroite collaboration et on suit le client du début à la fin de l'opération. Cela procure une grande sécurité pour le client, pour nous et pour la banque. Tout le monde s'y retrouve. »



Tanger portée par un vent nouveau

Le boom immobilier y est spectaculaire

La belle endormie du détroit s'est réveillée: les investissements immobiliers explosent.



Tanger 2012, voilà encore un nouveau défi que s'est lancé le Maroc. Tanger vivait sur les vestiges d'une image du passé, celle de son âge d'or quand la ville du Détroit était une cité internationale, particulièrement prisée par les Britanniques. Longtemps, on a dénoncé son atonie. Et voilà qu'elle explose, qu'elle se redynamise et qu'elle se sent capable, à juste titre, d'obtenir la tenue d'une exposition universelle qui marquerait sa résurrection.

Une volonté politique forte

Quelles sont les causes de ce renouveau? En premier lieu, et sans conteste, une volonté politique de sortir Tanger et toute la région Nord de ses difficultés économiques qui pousse l'ensemble du Rif sur des voies contestables. Le Roi Mohammed VI a fait du Nord et de Tanger une de ses priorités et lui a dévolu de grands projets d'infrastructures: finalisation de l'autoroute, nouvelles zones industrielles franches,

Au centre de Tanger, les chantiers se multiplient et les terrains vierges se font rares.

[40]

Le montant des investissements immobiliers déposés auprès de l'Agence Urbaine de Tanger a atteint 40 milliards de dirhams en 2006.

rocade méditerranéenne, nouveau port de Tanger-Med, centrale thermique, nouvelle station balnéaire au Sud, etc. Le sentiment qu'une nouvelle dynamique s'est créée et qu'une volonté politique de long terme s'était exprimée, a gagné les investisseurs privés qui intègrent régulièrement Tanger dans leur choix de localisation.

Les Espagnols arrivent

L'essor de l'immobilier attire les investisseurs de tous les horizons. Les Emiratis et les Qataris ont lancé deux grands projets haut de gamme. Les Espagnols, qui souffrent d'un ralentissement de l'immobilier dans la péninsule, sont particulièrement actifs. À côté de Fadesa, qui développe de grands projets dans tout le royaume, Urbas, une compagnie immobilière espagnole devrait lancer incessamment un programme de construction de quelques 1 400 logements à Tanger, avec Al Omrane. Renta boucle en ce moment un projet de promotion touristique sur la côte atlantique. Sa filiale, Mixta Africa, s'est même lancée dans la réalisation d'un projet de constructions économiques à la périphérie de la ville, avec l'utilisation massive de matériaux préfabriqués permettant de proposer des prix à partir de 160 000 dirhams.

Explosion des investissements

Des prix qui paraissent dérisoires tant ils ont flambé ces derniers temps. Les appartements de moyen standing qui valaient en moyenne 6 000 à 7 000 dirhams le m² se négocient à 10 000 dirhams le m² pour des appartements de 100 m². Preuve de l'engouement pour l'immobilier dans la ville du Détroit, l'Agence Urbaine a traité 7 370 dossiers durant l'année 2006, contre 5 200 en 2005. En valeur totale d'investissement, c'est l'explosion puisque l'on passe de 7 milliards de dirhams en 2005 à 40 milliards en 2006.

Le tourisme, locomotive économique

Le tourisme est également un moteur de l'immobilier. La ville s'est donnée pour objectif de dépasser 45 000 lits sur les dix prochaines années, ce qui revient à tripler la capacité actuelle de la région. En terme d'arrivées, l'objectif est d'attirer plus de 2 millions de visi-



Un site pour Tanger 2012

Toutes les expositions universelles sont l'occasion de doter la ville qui les accueille d'infrastructures ou de monuments inédits, comme le fut en son temps la tour Eiffel. À Tanger, le projet prévoit la construction d'un site conçu comme un espace futuriste et innovateur, avec un cachet marocain qui l'inscrit dans la longue tradition architecturale du Royaume. La végétation, omniprésente grâce à de nombreux jardins et promenades, reflétera toute la diversité de la flore du monde. L'exposition sera déclinée en cinq « dimensions » ou « routes » : Routes et systèmes de transport, Routes commerciales, Routes humaines, Routes virtuelles, Routes du rêve et de l'imaginaire.

teurs en 2015 pour 7 millions de nuitées.

Rançon du succès et de la multiplication des grands projets, le foncier est devenu rare. Le centre ville de Tanger est saturé et les promoteurs qui cherchent à la périphérie de la ville sont en bute à des propriétaires et des intermédiaires qui ont bien compris qu'ils possédaient un bien rare. Les prix ont flambé et atteignent 30000 dirhams le m² au centre ville. Les appels à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation se sont faits si pressants que les autorités ont décidé de rendre constructibles 15000 hectares dans le Nord, dont les deux tiers à Tanger.

De nouvelles zones constructibles

La ville elle-même recevra un bol d'air avec 5500 hectares de terrains sur trois zones. La première, de loin la plus importante avec 3200 hectares récupérés sur des terrains domaniaux, privés, collectifs ou Habbous, est située en bord de mer, le long de la route nationale qui relie Tanger à Asilah. La moitié sera destinée à l'habitat et 670 hectares au tourisme, dont les complexes Al Houara et Tinja (voir brèves). La deuxième zone se situe au Sud, sur la commune de Béni Makada, ou les 790 hectares libérés seront essentiellement prévus pour les logements.

La troisième zone, enfin, de 1540 hectares, se situe à l'Est de la ville, sur les communes de Charf Moghogha et Souani. 683 hectares seront dédiés à l'habitat, 447 au tourisme, et 410 à l'équipement et l'industrie.

Villes satellites

De nouvelles villes sont ouvertes à la périphérie, comme Gzenaya Al Jadida, Ksar Sghir Al Majaz et

Il est loin le temps où la ville de Tanger dominait le détroit depuis sa colline. Elle s'étend désormais très loin au-delà du port, son noyau fondateur.

[5,3]

Le budget qui sera consacré à l'expo Tanger 2012 au cas où la candidature serait retenue est de 5,3 milliards de dirhams.

Meloussa, à 15 km au Sud de Tanger. Ces nouvelles villes auront pour fonction principale de servir de base de logement pour les nouvelles zones industrielles franches prévues à Meloussa (600 hectares essentiellement dédiés à la logistique et au transport multimodal) et Catalane-Maghreb (150 hectares).

Gzenaya, qui dispose déjà d'une zone industrielle, deviendra un véritable centre urbain de 1070 hectares directement dans la périphérie de Tanger, et devra loger 55000 habitants. Ces terrains sont récupérés sur le patrimoine foncier de l'État, notamment de la Sogeta, dont le démembrement permet d'alimenter l'urbanisation dans tout le royaume. Enfin Ksar Sghir El Majaz est une création administrative directement liée à la construction du nouveau port de Tanger-Med. Elle fera la fusion de deux communes rurales, l'une dépendant de Tanger, l'autre de Tétouan.

En puisant sur ses réserves foncières, l'État espère ainsi supprimer un goulot d'étranglement qui menace la dynamique qu'il a tant de mal à insuffler.

Smmap Immo trace sa route

Le salon profite du boom immobilier marocain

Pour faire montre de ses qualités et ses clés de notoriété, Wafa immobilier a été présente à Paris lors de la quatrième édition du SMAP Immo, premier Salon de l'immobilier marocain en Europe.

C'est dans le très beau cadre du Parc Floral de Paris que s'est tenue la quatrième édition du SMAP Immo, du 25 au 28 mai, premier Salon de l'immobilier marocain en Europe. Un salon avant tout destiné à la clientèle des MRE, mais également à un nombre croissant de Français et d'Européens attirés par le Maroc, sa douceur du climat, sa qualité de vie et sa fiscalité particulièrement avantageuse à l'endroit des retraités. Si ces derniers deviennent en effet résidents au Maroc en y passant au moins 185 jours par an, les retraités bénéficient d'avantages fiscaux très avantageux, notamment une réduction de 80 % du montant de l'impôt au titre de leur retraite, à condition de transférer, à titre définitif, une partie de leur pension sur un compte au Maroc en dirhams non convertibles. La destination connaît un tel succès que Smmap Immo a quadruplé sa surface pour sa 4e édition et s'est installé sur 12,000 m² au Parc Floral de Paris. 150 exposants, dont les principaux organismes et opérateurs de la promotion immobilière et une dizaine de banques, ont offert une gamme de produits variés allant du logement économique aux résidences haut standing, s'adaptant aux nouvelles demandes des MRE,

Deux tiers de MRE

Pour cette édition, les organisateurs avaient choisi de mettre Rabat en avant, un choix motivé par la formidable transformation en cours dans la capitale, avec l'aménagement de la vallée du Bou Regreg, la construction à 13 km du centre de Rabat de la ville nouvelle de Tamesna et, d'autre part, la création de nouvelles résidences prestigieuses et de nombreux projets touristiques dans toute l'agglomération. Rabat totalise ainsi plus de 3,17 milliards de dollars d'engagements d'investissements dans l'immobilier. Une étude menée pendant le salon auprès des visiteurs a permis de mettre en évidence que ceux-ci sont avant tout à la recherche d'un logement (66 %),



Les MRE sont pour les deux tiers à la recherche d'un appartement, et pour 20 % à la recherche d'une villa.

et d'un terrain (42 %). Ce logement est de préférence un appartement, plutôt qu'une maison (26 %) ou une villa (10 %). 37 % des visiteurs envisageaient le recours à un crédit pour l'acquisition d'un bien immobilier au Maroc. Un recours plus fréquent chez les visiteurs maghrébins (40 %) que chez les visiteurs européens (28 %).

Des budgets conséquents

La diaspora franco-marocaine, environ 1,2 million de personnes, dont 600 000 à 700 000 naturalisées, a gardé un lien très fort avec le Maroc, et a représenté deux tiers des visiteurs du salon. Les Français du Maroc sont quant à eux des pré-seniors qui recherchent une résidence secondaire pouvant devenir une résidence de retraite. Ils ont pour leur acquisition une enveloppe conséquente. Quant aux retraités, avec un revenu mensuel de 3 000 euros en moyenne, ils peuvent vivre beaucoup plus confortablement qu'en France, en raison des prix beaucoup plus faibles, de l'alimentation à l'aide à domicile. Wafa Immobilier était présente pendant toute l'édition pour rencontrer les futurs investisseurs et leur prodiguer les conseils d'un spécialiste.

[5 à 6]

Le budget dont dispose les pré-seniors européens à la recherche d'une résidence pour leur retraite au Maroc est de 5 à 6 millions de dirhams.

Nouveau produit pour les MRE : Miftah Bila Houdoud

L'été est la période du traditionnel retour au pays pour les MRE. La capacité d'épargne et la volonté d'investir des MRE en font une cible privilégiée.

L'extraordinaire croissance du marché immobilier au Maroc n'a pas laissé les MRE indifférents. Bien qu'ils aient toujours investi dans la pierre au pays, dans l'objectif d'acquérir la demeure de leur retraite, leurs motivations sont aujourd'hui différentes, et tiennent plus de l'investissement.

Wafa Immobilier avec Attijariwafa Bank ont pris la mesure de ces changements en concevant Miftah Bila Houdoud, un crédit sur mesure, qui permet aux MRE d'acquérir aussi bien un logement, qu'un terrain, ou voire même de construire leur résidence à des conditions tout à fait étudiées, et selon des modalités très simples. Ce crédit est ouvert à tous les profils : salariés, commerçants, professions libérales, rentiers, mais également retraités ou personnes bénéficiant d'allocations familiales. Le revenu minimum requis est fixé à 800 euros mensuels nets. Cependant, une ancienneté de 12 mois pour les salariés, et de 2 ans pour les commerçants et professions libérales, est requise. Pour tous les autres, c'est l'ancienneté de résidence que l'on prend en compte, et elle doit être supérieure à 3 ans.

Des conditions très souples

Les retraités sauront ainsi que jusqu'à 65 ans, ils peuvent disposer de ce crédit, avec taux variable, et 63 ans dans le cas du taux fixe. À noter que la durée maximale de remboursement s'étale sur 20 ans pour le taux variable, et jusqu'à 15 ans pour le taux fixe. Une certaine souplesse dans le différé de remboursement laisse cependant une marge de 6 mois pour l'acquisition d'un logement, de 3 mois pour le terrain et de 12 mois pour la construction.

L'intérêt de ce crédit est bien évidemment, pour un montant minimum de 70000 dirhams, et dans le cadre d'un taux d'endettement maximal de 40 % des revenus nets (pour taux variable) ou de 45 % des revenus nets (pour taux fixe), de permettre à tout un chacun d'être propriétaire. Les quotités de financement varient selon la nature de l'acquisition : pour un logement, 100 % de la valeur pour les salariés, mais 80 % pour



Lors de leur séjour au pays, les MRE en profitent pour investir, avec une prédilection pour les placements immobiliers.

les commerçants et les professions libérales, et 60 % hors de ces catégories de situations. De même pour un terrain, les salariés et professionnels bénéficient de 70 % de la quotité de financement, les autres de 60 %. Quant à la construction, 100 % du coût de la construction est assurée pour les salariés et professionnels, avec un maximum plafonné à 70 % du montant global du projet, comprenant l'achat du terrain et le coût de la construction. Le pourcentage demeure toujours fixé à 60 % pour toutes les autres catégories d'acheteurs potentiels.

Pour les frais de dossier, ils s'échelonnent dans une fourchette de 1000 à 4000 dirhams maximum, représentant 0,3 % hors taxes sur le capital emprunté. Ce produit est proposé aux futurs propriétaires sur tous les grands salons, organisés au Maroc ou à l'étranger, sur tous les sites en construction des promoteurs immobiliers et bien entendu dans les agences du réseau, où des conseillers apportent toutes les précisions nécessaires.

Internet demeure, enfin, la solution idéale pour anticiper ses démarches à distance. Les Marocains résidant à l'étranger, en se connectant directement sur le site web de Wafa immobilier, trouveront tous les renseignements possibles.

[20,2]

Le volume des transferts des MRE pour 2006 a atteint 20,2 milliards de dirhams, en hausse de 41 % depuis 2002.

Quatre nouvelles agences pour étendre le réseau

Fès, route de Sefrou

Le marché de l'immobilier à Fès est toujours en pleine effervescence, avec la présence d'un très grand nombre de promoteurs de tous types. Wafa Immobilier accompagne cette évolution de très près en offrant sur le marché des conditions de crédit très avantageuses adaptées à chaque type de client, et en apportant le conseil de spécialiste. L'ouverture du troisième point de vente sur la ville de Fès se justifie par la forte demande de crédits dans la zone ainsi que par l'excellente image du groupe sur la place.



Directeur : Youssef DEBBAGH HASSANI
82, avenue des FAR - FES
Phone : + 212 (0) 35 93 10 29
Fax : + 212 (0) 35 93 10 64

Rabat compte deux nouvelles agences

La capitale administrative du royaume connaît un développement urbanistique sans précédent. Wafa Immobilier l'accompagne en ouvrant deux nouvelles agences.

RABAT HASSAN
26, Rue Patrice Lumumba
Tel : 037 76 39 46
RABAT DIOUR JAMAA
335, Avenue Hassan II
Tel : 037 26 25 93 et 96

Casablanca Ghandi, un emplacement de 1er choix



L'équipe de l'agence Wafa Immobilier Casablanca Ghandi, entourant M.Mihrab Directeur du Réseau.

L'agence couvre tous les quartiers avoisinants à savoir Oulfa, Beauséjour, Ghandi, lotissement amirat, Socrate et route d'El Jadida.

Directeur d'agence : Tarik Naciri
Conseillers commerciaux :
Wafae Dennoune et Hakim El Khadri
Angle bd Yacoub Mansour et bd Ghandi
Tél : 022 36 78 87 / 76 48 / 77 20