

Des villas pas si économiques que ça !

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 19-06-2007 20:33:28

Annoncées à partir de 600 000 DH, elles se sont vendues à plus d'un million de DH. La cherté du foncier, le coûts de construction et le nombre limité des unités en vente en sont la cause principale. Aujourd'hui plusieurs chantiers sont ouverts ou à l'étude dans différentes villes pour accueillir ces villas économique.

Le géant du logement social Addoha commencera la commercialisation des premières villas économiques (semi-finies) de Tamesna, nouvelle ville aux abords de Rabat, dans les tout prochains jours. De 1,2 à 1,5 MDH, les prix affichés n'ont rien à voir avec la fourchette annoncée, il y a plus d'un an, par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme au moment du lancement du programme des villas économiques, c'est-à-dire entre 500 000 DH et 800 000 DH. «Ce n'était qu'une fourchette, nous savions pertinemment que les différences de la valeur du foncier d'une ville à l'autre pouvaient peser très lourd sur le prix de vente final», explique un haut cadre du ministère. Autre raison qui est invoquée par les professionnels, la hausse du coût de la construction immanquablement répercutée sur le prix de vente final.

Agadir et Marrakech en tête des villes où le concept se développe

Rappelons que les nouvelles villes ainsi que les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation ont offert l'occasion de développer de tels projets économiques aux portes des grandes cités comme Marrakech, Rabat, Agadir et bientôt Tanger. «Un schéma identique sera retenu pour Casablanca, dont les projets seront certainement réalisés dans l'enceinte de la nouvelle ville de Lakhayta (NDLR : les études sont toujours en cours, précise la même source)».

Il est expliqué que le développement de ce produit est du ressort du secteur public qui s'est cependant fixé pour objectif de passer très vite le témoin au secteur privé. Toutefois, «ce dernier ne s'est pas précipité sur cette offre et ce n'est que dernièrement que nous avons observé le lancement de certains projets», souligne un haut cadre du ministère qui ajoute : «Un tel produit est de nature à améliorer le cadre de vie de bon nombre de ménages et à en démocratiser l'accès pour une catégorie de la population qui ne peut prétendre à une villa sans l'intervention du secteur productif spécialisé, d'où l'intérêt du rôle du secteur privé».

Pour les professionnels comme pour le ministère, le concept a un bel avenir devant lui. Abdelmalek Latifi, directeur de la promotion immobilière au ministère de l'habitat et de l'urbanisme, se félicite déjà de son succès. En décembre 2005, ce département avait d'ailleurs lancé le programme de «Villas économiques» destiné aux cadres et à la classe moyenne dont le revenu moyen oscille entre 8 000 DH et 16 000 DH. Ce programme portait dans une première phase sur 9 299 unités réparties sur 24 opérations dans diverses régions, notamment à Marrakech (Tamansourt), Rabat (Tamesna), Tanger, Agadir, Meknès et Oujda. Le holding d'aménagement Al Omrane devait prendre en charge quelque 3 820 unités, le reste étant confié aux Erac. 1 800 villas sont en cours de réalisation dont plus des trois quarts à Tamansourt.

Pour ce qui est de la répartition par ville, Agadir vient en tête avec 3 982 villas à construire sur les trois ans (2006-2008). A Marrakech, l'Erac Tensift a livré près de 1 400 villas facturées entre 700 000 DH et un million. En dépit des tarifs qui dépassent la borne supérieure de la fourchette initialement retenue, le succès a été foudroyant. Rien qu'en juillet et août 2006, 67 villas semi-finies avaient été vendues. L'opérateur public étudie dans une seconde phase la réalisation de 7 400 unités à Marrakech, Tamansourt, Safi, Essaouira, Chichaoua et El Kelâa. Quelques 1 131 unités sont prévues à Skhirat-Témara, dont 738 à Tamesna, 900 à Meknès, dont la moitié est d'ores et déjà entamée. En outre, 300 unités sont en réalisation à Oujda et 850 à Tanger .

Finition: Ces 30% qui font la différence

Les villas économiques sont livrées semi-finies. C'est-à-dire que le promoteur immobilier, privé ou public, ne vend à ses clients que les gros oeuvres, murs, dalles, séparations, canalisations et installation électrique... Tout ce qui est carrelage, sanitaires, boiserie et autres finitions est du ressort de l'acquéreur. Le cahier des charges prévu pour ce programme de villas économiques fixe le plafond pour ces finitions à 30% du chantier global. Des finitions qui se révèlent beaucoup plus coûteuses : il faut prévoir en effet un budget moyen de 350 000 DH supplémentaires.

Engouement: 27 000 demandes pour les 738 villas de Tamesna

C'est le rush à Tamesna, près de Rabat. Pour les 738 villas proposées, soit 4% de l'offre immobilière, 27 000 demandes ont été enregistrées par Al Omrane Tamesna. Cette entité se chargera de réaliser et de commercialiser directement 202 villas et l'Erac nord-ouest 106.

Le reliquat de 430 villas revient à des promoteurs privés, notamment le groupe Addoha et Général Contractors Maroc.

Source: La Vie Eco