

Flambée sans précédent de l'immobilier à Marrakech

- 2 800 à 3 000 DH le m² pour un logement social, 6 000 à 7 000 DH pour le moyen standing, la demande est très forte.
- Les terrains ne sont pas en reste, leur prix a doublé en deux ans.
- En attendant l'extension du périmètre urbain, encore à l'étude, des dérogations sont accordées à certains projets.

Marrakech connaît une demande sans précédent. La « capitale internationale », comme la désignent aujourd'hui les professionnels de l'immobilier, vit un boom qui touche quasiment l'ensemble des segments d'activité, des logements sociaux au moyen et haut standing. Seul l'immobilier de bureau n'a pas encore réellement décollé.

La raison de ce boom n'est pas une réponse à la seule croissance naturelle de la population de la ville. « Marrakech est au cœur de la mode internationale comme l'était la Côte d'Azur dans les années 1970 ou la Costa Del Sol dans les années 1980-90 », avance Adil Bouhaja, président de l'ALPI (Association des lotisseurs et des promoteurs immobiliers de Marrakech). Il n'est donc

pas étonnant que les étrangers y affluent en masse pour acquérir des résidences secondaires. Ces derniers sont, dans leur grande majorité, français, suivis par les Espagnols, les Anglais et les Américains. Surprise : les Chinois ont aussi succombé aux charmes de la ville rouge et s'intéressent à des résidences secondaires. Idem pour les Libanais. « Si la première catégorie de touristes est intéressée par les riads ou les appartements haut standing, les Chinois se contentent d'un moyen standing. En revanche, les Libanais achètent un bien immobilier dans un objectif de monter une affaire : une société de services ou encore un restaurant dans l'enceinte d'une villa », explique Leila Titif, de l'agence Kantari, à Marrakech.

L'autre facteur explicatif est que Marrakech est devenue un lieu de villégiature des Ma-

rocaïns de Casablanca, Rabat, Fès, Meknès ou encore Agadir. « Le lancement de la construction de l'autoroute Settat-Marrakech a dynamisé cette demande, autant que les forts rendements locatifs attendus », explique Laurence Vernet, du cabinet Vernet services.

La construction de l'autoroute Settat-Marrakech dynamise également la demande

Signe de cet engouement, l'acquisition d'une maison secondaire n'est plus limitée aux classes aisées, elle s'est maintenant démocratisée. C'est ainsi que même la classe moyenne, constituée de cadres d'entreprise et même de fonctionnaires, investit dans un pied-à-terre à Mar-

Les étrangers affluent en masse : Français, Espagnols, Anglais et même Libanais et Chinois.

rakech. Toutefois, eu égard à ses moyens financiers, elle se contente de logements moyen de gamme ou des programmes sociaux. D'ailleurs, à en croire les promoteurs immobiliers, la ville est devenue un grand chantier. Plusieurs grands noms y opèrent actuellement. Il s'agit de Chaâbi Lil Iskane, du groupe Beladi ou encore du groupe Berada, dont le patron possède le complexe du Palmeraie Golf Palace.

Malgré la croissance de l'offre, les prix ont connu une hausse sensible en raison de la pression de la demande. Pour ce qui est des appartements, ils dépendent notamment de l'emplacement et de

FOCUS

Exemples de prix à l'achat ou en location

- Duplex de 124 m² à 196 m² sur l'avenue Hassan II (2 ou 3 chambres) : 9 000 DH/m².
- Duplex de 220 m² non loin des Jardins de la Palmeraie : 2,1M DH soit 9 500 DH/m².
- Appartements de 106 m² à Targa au 3^e étage (2 chambres, 1 salon, 1 cuisine, 1 douche, 1 SDB) : 6 500 DH/m².
- Villa de 372 m² à Sidi Abbad (cave + RDC + étage), bon état : 1,6 MDH.
- Villa de prestige à la périphérie de Marrakech, terrain de 10 600 m² dont 500 m² habitables (15 pièces) : 24 MDH (2,15 millions d'euros)
- Le meublé, en location pour une longue durée, plusieurs appartements aux quartiers Guéliz : entre 7 000 et 10 000 DH/mois ■

la qualité de la finition. Dans un programme social, le mètre carré est vendu entre 2 800 et 3 000 DH. Pour le moyen standing, notamment destiné à des résidences secondaires, les appartements situés au centre-ville et dont la superficie est comprise entre 60 et 80 m² sont commercialisés entre 6 000 et 7 500 DH/m². A noter que ces prix sont supérieurs à ceux qui sont pratiqués à Casablanca, où le prix d'un appartement de moyen standing dépasse rarement les 5 000 DH/m². Enfin, le haut standing se négocie entre 9 000 et 15 000 DH/m². Il est demandé en priorité par les étrangers à la recherche de dépaysement et de soleil.

Deux projets d'extension sont à l'étude

Parallèlement, les prix des terrains ont flambé. Selon des promoteurs immobiliers, en l'espace de deux ans, entre 2002 et 2004, ils sont passés du simple au double. Les prix varient en fonction de l'emplacement et de la surface du terrain à céder. Les grandes surfaces sont cédées entre 8 000 et 9 000 DH/m². S'agissant des superficies en deçà de 800 m², les prix oscillent entre 10 000 et 12 000 DH/m².

La pression risque de monter et les investissements

d'être bridés compte tenu de la rareté des terrains. Pour éviter ces problèmes, Adil Bouhaja annonce que l'association professionnelle a demandé une révision des plans d'aménagement, afin que les hauteurs permises ne soient plus limitées à R+4 dans le centre-ville. Mais, en vain. En effet, le schéma directeur en vigueur est en cours depuis 1994 et il a encore une validité de 10 autres années. Cependant, sa révision pourrait survenir plus tôt que prévu en raison des différents changements dans les données de base de la ville. C'est ainsi qu'une source proche de l'Agence urbaine de Marrakech explique que de nombreuses dérogations sont accordées aux projets immobiliers, dont la construction de riads sur les terres agricoles près des oliveraies ou encore des ouvertures de terres à l'urbanisation. Ainsi, deux extensions du périmètre urbain sont en cours d'étude, sans compter la nouvelle ville nouvelle de Tamsourt dans la commune de Harbil, dont les travaux sont déjà engagés (voir encadré). Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de 400 hectares, en extension de M'hamid Sud, en face de l'aéroport et de 120 hectares à Al Agouzia, au nord de Marrakech sur la route de Safi ■

LAÏLA TRIKI

VILLE NOUVELLE

40 000 logements pour Tamsourt

La ville de Tamsourt s'étendra sur 1 180 hectares. Réalisée par l'ERAC Tensift, elle comprendra 40 000 logements qui abriteront une population de 200 000 habitants. C'est le concept d'une ville nouvelle qui aura sa propre dynamique de croissance. Ainsi, une majorité de logements sociaux sera construite sur un modèle de type individuel, afin d'éviter la multiplication des HLM de type français. La nouvelle ville disposera de cinq zones d'activité et de 160 hectares d'équipements publics socio-éducatifs tel qu'un campus universitaire ou encore un complexe sportif de niveau international ■

La vie éco du 07 janvier 2005