

ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE LA REGION DU GHARB-CHRARDA-BENI HSEN

PROVINCE DE KENITRA

MUNICIPALITE DE KENITRA

***PROJET DE CONSTRUCTION D'UN GROUPEMENT D'HABITATIONS
DANS LE CADRE DE L'HABITAT SOCIAL ET STANDING.***

PROJET ATTAWFIQ - KENITRA
NOTE DE PRESENTATION



PROJET ATTAWFIQ - KENITRA

NOTE DE PRESENTATION

Introduction :

La Wilaya de Kénitra, connaît depuis quelques années un important essor impulsé par la volonté des pouvoirs publics de donner à cette zone la vocation d'un grand pôle de développement pluridimensionnel. Cette volonté s'est concrètement traduite par le lancement de plusieurs projets structurants et dans différents secteurs d'activité.

La rentabilité de ces investissements publics, hautement stratégiques, repose notamment sur la forte contribution du secteur privé dans le développement économique et industriel de la région du Gharb. La stimulation des investissements privés est devenue ainsi un enjeu majeur pour renforcer le tissu économique local et régional avec à la clé une économie riche, diversifiée, performante et compétitive.

La société MANAFIAA INVESTISSEMENTS souhaitant s'inscrire dans cette stratégie a décidé de s'engager dans cet élan de développement de la région en contribuant à élargir l'offre dans le domaine du logement social, du moyen standing, des locaux commerciaux et des plateaux pour usage de bureaux.

Le projet « ATTAWFIQ » de la société MANAFIAA INVESTISSEMENTS qui constitue une réelle opportunité pour la ville de Kénitra et sa région dans la mesure où il répond à une forte demande locale et régionale. Ce projet a en outre été conçu pour tenir compte de toutes les contraintes réglementaires, techniques et commerciales imposées à un tel projet et pour satisfaire une demande de plus en plus pressante et exigeante.

Le projet comprend, dans ses composantes principales, 1.877 logements dont 1434 pour l'Habitat social et 443 de standing, 299 unités commerciales dont 150 au niveau des tranches réservées aux logements sociaux et 149 dans la tranche des logements du standing et une superficie d'environ 21.230 M² de bureaux.

Outre le fait que ce projet d'affaires « ambitieux et réaliste » basé sur des éléments rationnels et pertinents devrait permettre de générer une rentabilité très intéressante à la société MANAFIAA INVESTISSEMENTS, le projet en question devrait, profiter à la région de Kénitra, voire le Maroc tout entier, en termes économique, social et urbanistique.

LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL AU MAROC.

Au Maroc, le secteur de l'immobilier a enregistré au cours de la dernière décennie un développement important. Ce développement est la conséquence de plusieurs facteurs et d'un long processus de réformes du secteur de l'habitat. Parmi ces facteurs, on relève notamment, la relance de l'économie, la stabilité politique, la forte demande et les réformes introduites pour stimuler l'investissement et particulièrement celles introduites dans le cadre de la nouvelle politique de l'habitat.

En outre, la situation du logement au Maroc, marquée par un déficit important et une inadéquation qualitative et quantitative entre l'offre et la demande a fait l'objet de plusieurs études, stratégies et politiques encourageant l'investissement dans ce domaine.

Actuellement, soucieux de réduire le déficit existant et afin de lutter efficacement contre l'habitat insalubre, les pouvoirs publics ont pris une série de mesures incitatives pour encourager les investissements privés dans ce domaine.

Aussi, il est opportun de relever que l'environnement actuel et le climat des affaires est tout à fait propice à un investissement dans le secteur de l'immobilier au Maroc et notamment dans la région de Kénitra.

LE PROMOTEUR :

MANAFIAA INVESTISSEMENTS est une société S.A.R.L au capital de 120.000,00 DH, de promotion immobilière, dont le siège social est fixé à Kénitra, 28-34, Avenue Hassan II, Résidence Moulay Driss, Bureau N°1.

Fondée par un groupe d'hommes d'affaires, MANAFIAA INVESTISSEMENTS a pour objectif à court terme de faire du projet " ATTAWFIQ " une réussite totale aussi bien en terme urbanistique que commerciale et de devenir l'un des principaux acteurs du secteur sur le plan régional, voire national.

ETUDE DU MARCHE :

Le secteur de l'immobilier au Maroc continue d'afficher une croissance stable, due en grande partie à la priorité accordée à l'habitat social, un secteur où l'offre est constamment déficitaire et qui promet alors un développement continu ces prochaines années.

L'immobilier résidentiel conserve sa place de principal levier de croissance du secteur et représente environ 67% de l'ensemble des ventes. Ce sont toutefois les ventes d'appartements qui dominent le secteur, représentant pratiquement 61% de l'ensemble des ventes. En outre, la majorité de l'activité immobilière s'effectue au bas de l'échelle socio-économique et est constituée des logements abordables qui représentent plus des deux tiers de l'ensemble de la demande sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Le déficit en logements du pays était évalué à environ 608 000 unités en 2011 et ce déficit s'est davantage accentué ces dernières années.

Par ailleurs, le projet, baptisé « Villes Sans Bidonvilles » (VSB), qui a été lancé en 2004 a pour objectif de reloger des familles des quartiers pauvres dans des maisons neuves situées en zone urbaine. Le programme, qui touche maintenant 1,75 million de personnes, affiche déjà des résultats remarquables et est en bonne voie pour atteindre ses objectifs.

Conséquence de cette politique, sur les 85 villes concernées par le programme VSB, 43 d'entre elles ont été déclarées sans bidonvilles. Le taux d'avancement du projet dans les 42 villes restantes est de plus de 60%. Casablanca, Marrakech, Kenitra, Rabat, Larache et Guercif font partie des 17 villes qui auront bientôt relogé tous les ménages ciblés dans de nouveaux logements.

Un certain nombre de mécanismes financiers ont contribué à permettre la réalisation du projet gouvernemental de relogement des familles dans des appartements rénovés.

L'objectif de l'Etat marocain étant de reloger ses habitants dans des logements urbains neufs, le secteur de l'immobilier résidentiel va donc poursuivre sa croissance. L'assiette foncière mobilisée pour les projets urbains représente déjà 4000 ha par an, dont 45% pour l'immobilier, selon le Ministère de l'Agriculture. Le gouvernement marocain, dans le cadre de son programme de logements sociaux, projette d'ouvrir 70 000 ha supplémentaires à l'urbanisation, un volume et une échelle qui en disent long sur le potentiel de croissance du secteur immobilier dans le pays.

a. Menaces des projets similaires

Une offre concurrentielle est certes existante mais ne dispose pas des atouts du projet 'ATTAWFIQ' qui est le seul projet de cette envergure situé au centre de Kénitra et développé en résidences fermées avec ascenseurs. Les principaux projets concurrents sont localisés sur la route de Mehdiya. Il s'agit notamment des projets réalisés par ADDOHA et ALLIANCE.

Fort de ses atouts multiples et diversifiés, le projet 'ATTAWFIQ' n'a pas à craindre la concurrence et sa commercialisation devrait être une réussite totale.

b. Le marché : besoin, évolution et tendances

La réduction du déficit structurel en logements sociaux de 840.000 unités en 2011 à 400.000 en 2016 et la satisfaction des besoins, estimées entre 250.000 et plus de 360.000 logements à l'horizon 2020, passe par l'amélioration du régime incitatif.

C'est ainsi que le gouvernement a annoncé d'importantes incitations pour les promoteurs immobiliers. Il s'agit notamment d'importants allègements fiscaux pour les développeurs, les garanties auprès des banques pour accorder des prêts hypothécaires, des subventions pour les développeurs et les acheteurs pour réduire le coût du logement, et l'allocation de 3.853 hectares de terres publiques pour le logement social. Le but ultime est de construire au moins 200.000 unités par an.

La demande en cours pour le logement social est bien au-delà de l'offre dont la baisse actuelle va accroître davantage le déficit en logement social. Cette situation si elle n'est pas maîtrisée risque de compromettre l'atteinte des objectifs fixés. Aussi des investissements massifs dans ce secteur sont nécessaires pour combler ce déficit.

La loi de finance 2013 a aussi prévue des mesures incitatives, pour promouvoir les logements moyen standing.

MANAFIAA INVESTISSEMENTS a saisi cette opportunité pour établir une stratégie qui fait de l'investissement dans le secteur de l'habitat social son fer de lance.

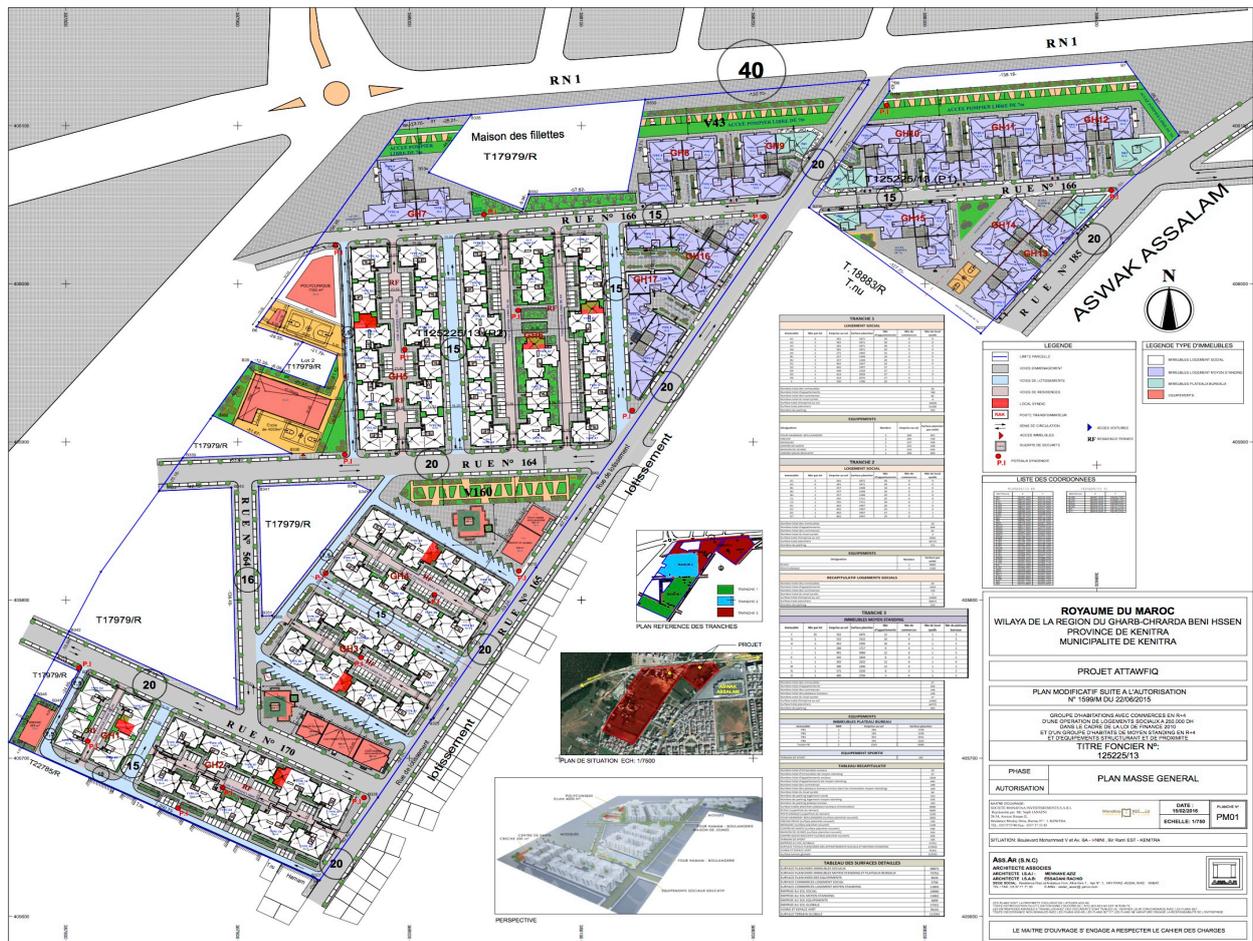
MANAFIAA INVESTISSEMENTS est en train de développer le projet " ATTAWFIQ " au centre de la ville de Kenitra qui s'inscrit dans l'accompagnement de la politique gouvernementale de développement du logement social conformément au cahier des charges du logement Social à 250 000,00 Dirhams.

Situation du projet "ATTAWFIQ" :

Il est situé dans la Wilaya de la Région Rabat-Salé-Kénitra, Province de Kenitra, Municipalité de Kénitra, à Bir Rami est. Se trouvant à l'intérieur du périmètre urbain de la Ville de Kénitra, il est délimité par le Boulevard Mohamed V à la sortie sud de la ville de Kénitra et par :

- ◆ La route Nationale N°1 reliant RABAT à TANGER d'une emprise de 40 M au Nord.
- ◆ Le Titre Foncier n° 15842/R – Lotissement Cherkaoui R+2 au sud.
- ◆ La voie N°165 d'une emprise de 20 M. à l'Est.
- ◆ Le Titre Foncier n° 18883/R et TF 15842/R au sud –est.
- ◆ Le Chemin de lotissement de 10 mètres d'emprise à l'Ouest.

Plan de masse du projet "ATTAWFIQ" :





Présentation :

Maître d'ouvrage : Société "MANAFIAA INVESTISSEMENTS" S.A.R.L.

Maître d'œuvre : Ass.AR (S.N.C) représentée par Monsieur Aziz MENNANE architecte I.S.A.I et Monsieur Rachid ESSADANI architecte I.S.A.B - Architectes Associés.

Terrain : deux parcelles P1 et P2 faisant partie du titre foncier 125 225 / 13.

Superficie : 113.542 m².

La Société "MANAFIAA INVESTISSEMENTS" est actuellement propriétaire du Terrain après s'être acquittée de la totalité de son montant au profit des Domaines de l'Etat (Ci-joint le Certificat de Propriété).

Dans le cadre de la réalisation de ce projet et suite à l'avis favorable de la Commission Régionale d'Investissement réunie le 12/10 /2011, la Société "MANAFIAA INVESTISSEMENTS" a signé des actes notariés avec les occupants du terrain concerné et payé les indemnités en numéraire, de quarante-trois familles. S'agissant des autres occupants, totalisant environ quatre-vingt (80) familles, il a été convenu de les indemniser en nature, par des Appartements du Projet "ATTAWFIQ" objet de la présente note de présentation (environ 80 Appartements au total).

Programme du projet "ATTAWFIQ":

1/ Une zone d'habitat de Standing à rez-de-chaussée commercial avec plateaux bureaux + 4 étages, abritant **443 Appartements, 149 Magasins et une superficie de 8.980 m² de plateaux bureaux.** Il est en outre prévu l'aménagement de places publiques et d'esplanades.

2/ Une zone d'habitat social exclusive représentant la plus importante partie du projet, comprenant **1.434 Appartements d'environ 50 m²,** (dont environ 80 sont destinés à l'indemnisation des occupants du terrain conformément à l'arrangement signé avec ceux-ci et avec les Domaines de l'Etat), ainsi **que 150 Magasins.** Cette zone est composée de groupements d'Habitations sous forme de résidences fermées. Il est également prévu un aménagement paysagé abritant des places de parking réglementaires, des vis à vis de plus de 20 m respectant les normes de l'urbanisme en vigueur.

A- Equipements à réaliser par le maître d'ouvrage :

1- Équipements d'infrastructure :

Conformément aux prescriptions techniques, le maître d'ouvrage va réaliser :

- Toutes les voies d'aménagement désignées par le plan d'aménagement.
- Toutes les bandes de boisement désignées par le plan d'aménagement.
- Toutes les ceintures vertes décrites par le plan d'aménagement ainsi que celles proposées par le maître d'ouvrage.

2- Équipements sociaux et administratifs :

- Deux mosquées de quartier de 530 m² chacune à réaliser par le maître d'ouvrage.
- Une maison des jeunes de 634 m².
- Un centre de santé de 438 m².
- Un centre socio-éducatif de 650 m².
- Un établissement scolaire privé comprenant une école dans un bâtiment R+3 sur une superficie de 4.009 m².
- Une polyclinique privée dans un bâtiment R+4 d'une superficie de 1.150 m².
- Deux équipements privés (Hammams/Fours/boulangeries) de 801 m² chacun.
- Une crèche d'une superficie de 530 m².
- Un terrain de sport de 185 m².
- Espaces verts.
- Plateaux bureaux.

Équipements existants de proximité :

Équipements sociaux et administratifs de proximité :

- Sont implantés à proximité du projet :
- Plusieurs établissements scolaires publics implantés dans un rayon n'excédant pas 800 m, avec un temps de desserte maximum de 10 minutes à pied. Il s'agit notamment d'une école primaire, d'un collège et d'un lycée.
- Des crèches et des établissements scolaires privés (primaire, collège et lycée). Un de ces établissements est mitoyen au projet.
- Un établissement scolaire public E164 prévu par le plan d'aménagement sur une parcelle du titre foncier 17979/R mitoyenne au projet.
- Une maison de femmes en difficulté à 200 mètre du projet.
- Une maison de retraite et la maison des jeunes filles limitrophe au projet.
- La plus grande mosquée de la ville de Kénitra "Mosquée Mohammed VI" qui se trouve de l'autre côté du Boulevard MOHAMED V.
- Un centre de santé.
- Des fours et des hammams.
- Un grand centre commercial « Aswak Assalam ».
- Un arrondissement urbain.
- Un arrondissement de police.



Programme quantitatif et qualitatif du projet "ATTAWFIQ" :

LOGEMENT SOCIAL			
TRANCHE 1 (GH1, GH2, GH3 et GH4)		Superficie (M²)	34 066
TOTAL DES IMMEUBLES			30
TOTAL DES APPARTEMENTS			740
TOTAL DES MAGASINS (LOCAUX COMMERCIAUX)			85
TOTAL DES LOCAUX DE SYNDIC			4
SURFACE TOTALE D'EMPRISE AU SOL			10 428
SURFACE TOTALE PLANCHER			52 100
TOTAL PARKINGS			162
NOMBRE D'APPARTEMENTS PAR HECTARE			217
EQUIPEMENTS TRANCHE 1			
Désignation	Nbre	Emprise au sol	Surface plancher (en M ²)
FOUR HAMMAM-BOULANGERIE	2	266	801
CRECHE	1	265	530
MOSQUEE	2	337	599
CENTRE DE SANTE	1	221	438
MAISON DE JEUNES	1	316	634
CENTRE SOCIO-EDUCATIF	1	328	650
TRANCHE 2 (GH5 et GH6)		Superficie (M²)	37 400
TOTAL DES IMMEUBLES			29
TOTAL DES APPARTEMENTS			694
TOTAL DES MAGASINS (LOCAUX COMMERCIAUX)			65
TOTAL DES LOCAUX DE SYNDIC			3
SURFACE TOTALE D'EMPRISE AU SOL			9 562
SURFACE TOTALE PLANCHER			46 773
TOTAL PARKINGS			151
NOMBRE D'APPARTEMENTS PAR HECTARE			186
EQUIPEMENTS TRANCHE 2			
Désignation	Nbre	Emprise au sol	Surface plancher (en M ²)
ECOLE	1	1003	4 009
POLYCLINIQUE	1	288	1 150

RECAPITULATIF LOGEMENT SOCIAL	Superficie (M²)	71 466
TOTAL DES IMMEUBLES		59
TOTAL DES APPARTEMENTS		1 434
TOTAL DES MAGASINS (LOCAUX COMMERCIAUX)		150
TOTAL DES LOCAUX DE SYNDIC		7
SURFACE TOTALE D'EMPRISE AU SOL		19 990
SURFACE TOTALE PLANCHER		98 873
TOTAL PARKINGS		313
NOMBRE D'APPARTEMENTS PAR HECTARE		201

IMMEUBLES MOYEN STANDING

TRANCHE 3 (du GH07 au GH17)	Superficie (M²)	42 076
TOTAL DES IMMEUBLES		37
TOTAL DES APPARTEMENTS		443
TOTAL DES MAGASINS (LOCAUX COMMERCIAUX)		149
TOTAL DES PLATEAUX BUREAUX		108
TOTAL DES LOCAUX DE SYNDIC		37
SURFACE TOTALE D'EMPRISE AU SOL		13 462
SURFACE TOTALE PLANCHER		73 752
TOTAL PARKINGS		443

EQUIPEMENTS TRANCHE 3

IMMEUBLES PLATEAUX BUREAUX

Désignation	Nbre	Emprise au sol	Surface plancher (en M ²)
P.B.1	2	266	1 330
P.B.2	1	183	1 226
P.B.3	1	453	2 931
P.B.4	1	395	2 163
TOTAL IMMEUBLES PLATEAUX BUREAUX	5	1563	8 980

EQUIPEMENT SPORTIF

Désignation	Nbre	Emprise au sol	Surface plancher (en M ²)
TERRAIN DE SPORT	1	185	185