

A quoi ressemblent ces logements à 140 000 DH ? Nous les avons visités pour vous

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 25-01-2010 22:25:34

Une superficie habitable entre 41 et 50 m2, une pièce de 11m2, un salon de 20 m2 maximum et une cuisine de moins de 7 m2

Pas de placards, une douche au lieu de la salle de bain et une minuscule buanderie

Seuls les ménages à faible revenu et les bidonvillois bénéficiant d'un recasement peuvent en acquérir.

A quoi ressemble un logement à 140 000 DH ? Annoncé en avril 2008, l'ambitieux projet qui vise la réalisation d'une centaine de milliers de logements à faible VIT et accessible aux ménages à faible revenu et irrégulier a enfin un visage. Et la ville nouvelle de Tamesna est l'une des premières régions du pays à avoir accueilli des logements entrant dans ce cadre. Signalons d'abord que ces logements ne peuvent avoir que deux types d'acquéreurs? «Les premiers sont les bidonvillois qui sont concernés par des programmes de recasement qui, d'ailleurs, ne payent que 80 000 DH puisqu'ils bénéficient d'une aide gouvernementale pouvant atteindre les 60 000 DH. Les seconds sont tous les ménages qui gagnent moins de 3500 DH par mois ou qui ont un revenu irrégulier. Ces derniers peuvent demander un crédit bancaire en s'appuyant sur la garantie étatique du Fogarim», tient à préciser Nour Eddine Nejjar, chef de projets à Tamesna.

Quoi qu'il en soit, les premiers logements à 140000 DH sont finalement sortis de terre et le résultat est plus ou moins satisfaisant pour Al Omrane qui chapeaute l'affectation des appartements (les cadres du holding public d'aménagement préfèrent parler d'affectation et non de commercialisation).

Le coût de la construction est compris entre 2 500 et 2 800 DH le m2

Habités depuis une dizaine de mois, ces logements sont disposés dans des immeubles R+3 ou R+4 de 12 à 16 appartements. Suivant la taille de l'immeuble, on peut compter 2 à 4 appartements par étage d'une superficie habitable allant de 41 à 50 m2. Il n'y a évidemment pas d'ascenseurs dans ce type d'habitat et l'espace réservé aux escaliers est réduit au strict nécessaire. Pour ce qui est du format des appartements, il en existe deux : le premier ne dispose que d'une seule pièce alors que le second en compte deux. La superficie des pièces ne dépasse guère les 11 m2 pour chacune, alors que la superficie du salon (la plus grande pièce de la maison) est de 12 ou 20 m2, selon le type.

Des carreaux de céramique revêtent le sol de toutes les pièces, et une seule couche de peinture recouvre les fines cloisons qui séparent les différentes pièces.

Contrairement au logement de moyen standing, ni espace de rangement ni placards ne sont prévus dans les pièces du logement à faible VIT.

En revanche, tous ces logements sont dotés d'une minuscule buanderie, d'une superficie variant entre 7 et 9 m2. située dans la cuisine. Cette dernière est équipée d'une seule sortie d'eau et du traditionnel placard de rangement en dessous de l'évier. La salle de bain, en fait une douche qui ne

dépasse guère les 4 m2, est également équipée de deux sorties d'eau (douche et lavabo). Un tout petit local, de 2 m2 tout au plus, abrite les toilettes lorsque celles-ci ne sont pas situées dans la salle de bain.

En tout et pour tout, l'appartement compte 5 à 6 portes en bois, 4 fenêtres avec des stores en plastique et 6 à 7 sorties d'électricité.

Avec tout cela, le coût de construction global est aujourd'hui situé entre 2 500 et 2 800 DH le m2 contre une estimation initiale de 2 350 DH, comme le précise un responsable à Al Omrane. «Si la cherté du coût de construction du mètre carré ne nous permet pas de dégager des bénéfices, confie-t-il, nous essayons d'en dégager en vendant les appartements qui sont sur façade externe un peu plus chers que ceux donnant sur des cours intérieures».

Il ne faut pas oublier, non plus, que les promoteurs privés qui construisent ce type de logement peuvent également bénéficier d'une liste de matériaux de construction à prix réduits entrée en vigueur cette année et proposée par Al Omrane et la Fédération nationale des matériaux de construction. En ayant recours à cette liste, les promoteurs peuvent ramener le coût de construction à moins de 2 400 le m2, ce qui leur laisse un bénéfice de 20 000 DH par appartement.

A fin 2009, 56 000 logements étaient en chantier

Outre le prix du logement, les acquéreurs doivent également s'acquitter de frais supplémentaires. «Nous avons trouvé un accord avec des notaires afin de réduire au maximum les frais d'enregistrement. Résultat : les acquéreurs payent un total de 4 500 DH pour les droits d'enregistrement et de conservation dont 800 pour le notaire», indique M.Nejjar. Les acquéreurs doivent également payer près de 1 200 DH pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

Signée en juillet dernier, la cession effective des 3 852 ha de foncier public qui sert d'assiette foncière au programme de logement à faible VIT, notamment à Al Omrane, a fini par débloquer une situation qui traînait depuis avril 2008, date de présentation du projet. A fin 2009, 56 000 de ces logements étaient déjà mis en chantier par le holding d'aménagement public ou par ses partenaires privés.

Et Tamesna n'est pas la seule ville où ces logements sont visibles puisqu'on en trouve à Marrakech, Agadir (près de 10 000 logements pour ces deux villes) et Tanger-Larache (4 000 logements). A Casablanca, 4 000 logements viennent également d'être mis en chantier.

Naoufal Belghazi
Lavieeco