Promotion immobilière

Garan livre les premiers appartements en 2016

C'est à coup de milliards que Garan compte ériger un nouveau pôle urbain à Bouskoura, qui pourrait bien offrir une solution à l'éternelle problématique que vit la capitale économique en matière d'immobilier moyen standing.

Les projets structurants au niveau de la région du grand Casablanca sont légion. Le dernier en date à connaître son coup d'envoi n'est autre qu'un nouveau pôle urbain à Bouskoura, sur une superficie de 250 hectares. Ce projet d'envergure est porté par le Groupe arabe de réalisation d'Afrique du Nord (Garan). Garan est constitué d'un actionnariat marocain et saoudien. On y retrouve du côté saoudien Binladin, Mimarona, Al Arabia et du côté marocain le spécialiste de la construction TGCC et Rouarzime. Et ce n'est pas le premier projet qui relie Binladin à TGCC. Le groupe saoudien est en effet le partenaire du marocain TGGC depuis plus de quatre ans et travaille avec eux sur plusieurs autres projets. *«Nous avons appris à nous connaître et il y a une confiance qui s'est établie au fil des années et qui ne fera que se renforcer avec cette collaboration»*, explique Mohamed Bouzoubaa. Une fois que les partenaires se sont constitués en groupement, ils ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par l'Agence urbaine de Casablanca. Les négociations avec cette dernière ont duré quelques mois, avant d'aboutir au stade de la signature définitive. Une fois que les parties se sont mises d'accord, le contrat a été signé au mois d'août 2013 entre Garan, l'Agence urbaine et le ministère de l'Économie et des finances. Depuis, Garan s'est déjà mis au travail, puisque les premiers chantiers concernant les infrastructures ont été entamés il y a quelques semaines. Il s'agit en l'occurrence de la voie de raccordement avec l'autoroute. Celle-ci sera dotée de quatre voies qui mèneront de l'échangeur de Bouskoura directement vers le projet, décongestionnant par la même occasion toute cette partie de la périphérie casablancaise. «Nous nous chargerons également de la réalisation de deux ponts importants», rappelle Mohammed Bouzoubaa. Ces infrastructures routières nécessiteront un investissement de près de 200 millions de dirhams. La nouvelle zone urbaine de Bouskoura, qui s'étalera pour rappel sur 250 hectares, pourrait bien changer le paysage immobilier marocain. Garan compte mettre en place une composante immobilière qui réponde à la demande casablancaise, basée en l'occurrence sur le moyen standing. Mais il n'y aura pas que cela, précise le management. «Nous irons également sur le haut standing et le logement social, pour que nous puissions bâtir une petite ville dynamique et intégrée avec une mixité intéressante», explique le PDG de TGCC l'actionnaire de référence marocain de Garan. Le projet comprendra jusqu'à 25.000 logements, sur lesquels le moyen standing aura la part du lion et dont au minimum 23% seront réalisés par le porteur de projet lui-même, en vue de lui donner une impulsion. Garan tient à développer certaines zones stratégiques lui-même, comme le mail central, qui jouera le rôle de locomotive. *«Nous voulons être précurseurs sur cette phase»*, confie Youssef Mansour, DGA commercial et marketing de Garan. D'ailleurs, la commercialisation de cette offre immobilière commencera au mois d'avril prochain pour une livraison 24 mois plus tard, soit en 2016. Le reste sera soustraité à des promoteurs immobiliers. L'identité de ceux-ci n'est pas encore connue, car les négociations sont toujours en cours, mais on peut d'ores et déjà prévoir l'absence de certains majors qui ont des projets à proximité. S'agissant des prix, Garan promet des prix au m² qui varient de 7.000 à 11.000 dirhams pour la composante résidentielle. *«Même quand on parle de haut standing, il s'agit de prestations de haut standing, mais au niveau du positionnement prix, on proposera des prix très intéressants par rapport à ce qui se fait sur le marché»*, explique Youssef Mansour. Cela n'a rien à voir avec les prix mirobolants pratiqués au cœur de Casablanca qui ne connaissent plus de limites tant la folie s'est emparée du marché. Cependant, Garan réussira-t-il à protéger son projet de la spéculation ? *«Parmi les décisions qui ont été prises, la limitation au maximum de l'effet spéculatif, de par les contrats qui vont être signé avec les promoteurs»*, explique Bouzoubaa. *«Nous allons mettre beaucoup de barrières à ce phénomène pour que nos prestataires réalisent eux-mêmes les programmes»*, ajoute-t-il. Le management est bien conscient du phénomène et compte bien s'assurer que le projet du pôle urbain de Bouskoura soit épargné. Au-delà de la composante immobilière, Garan promet un espace de vie agréable. Pour ce faire, le projet dont la direction et la gestion seront assurées en majorité par la partie marocaine, comprendra 35 équipements publics (écoles, lycées, primaires, collèges, centres administratifs, mosquées, postes de police et de gendarmerie). Le nouveau pôle comprendra également une offre culturelle (6 hectares) et commerciale. La santé n'est pas en reste dans ce projet. Cette composante comptera 6 dispensaires, qui seront réalisés pour le compte de l'État et livrés au ministère de la Santé. À part cela, dans les 25 équipements prévus, il y aura des cliniques privées. Au-delà du pôle urbain de Bouskoura, les porteurs du projet comptent mettre en place un pôle industriel et un pôle médical. Les deux seront à proximité du pôle urbain, mais sur une assiette foncière à part, qui pourrait bien atteindre 100 hectares.

Garan promet des prix au m² qui varient de 7.000 à 11.000 dirhams pour la composante résidentielle.

●●●

Garan est constitué d'un actionnariat marocain et saoudien. On y retrouve du côté saoudien Binladin, Mimarona, Al Arabia et du côté marocain le spécialiste de la construction TGCC et Rouarzime.

PAR **HAYAT GHARBAOUUI**
h.gharbaoui@leseco.ma