FNPI
الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Al Aakar العقار

Revue de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
N°20 - Juillet-Août-Septembre 2015

DOSSIER: PROBLÉMATIQUE DU FINANCEMENT

LA FRILOSITÉ DES BANQUES PÉNALISE L'IMMOBILIER

GRAND ANGLE : RÈGLEMENTATION THERMIQUE 16

ACTUALITÉS : RENFORCEMENT DU PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ 21

LABELLISATION : LES PREMIERS PROJETS ILTIZAM VOIENT LE JOUR 20

CIH BANK

La banque de demain dès aujourd'hui

Dès aujourd'hui, ma banque ouvre quand je le décide.

La banque non stop **CIH ONLINE**

- MES OPÉRATIONS SUR LE COMPTE, DANS LE DÉTAIL ET À LA SECONDE
- JE CONSULTE, VISUALISE ET TÉLÉCHARGE MES IMAGES CHÈQUES
- J'EFFECTUE DES VIREMENTS EN LIGNE SÉCURISÉS VERS TOUTES LES BANQUES
- JE COMMANDE MON CHÉQUIER ONLINE

RAPP

www.cihbank.ma

/cihbank

Crédit Immobilier et Hôtelier, Société anonyme au Capital Social de 2.660.808.500 DH.
Agrément N° 2348-94 du 14 Rabai 1er 1415 / 23 Août 1994.
Siège Social : 187, Avenue Hassan II - 20019 - Casablanca Maroc.
R.C. : Casablanca N° 203 - C.N.S.S N° 1027805 - ID Fiscal N° 01084033 - Patente N° 34200588.
Tél. : (+212) 522 479 000 / (+212) 522 479 111 - Fax : (+212) 522 479 163.

Editorial

Le rôle majeur des banques

L'immobilier est un secteur-phare de l'économie nationale. Cela est visible sur sa part au niveau du PIB et des effets d'entraînement qu'il a sur les autres activités. Le secteur reste aussi connu par son importante contribution fiscale. Il faut préciser aussi que les Marocains ont un rapport affectif avec la propriété. C'est un gage de sécurité sociale et un investissement juteux pour le long terme.

Après une période de forte croissance, le secteur a connu, ces dernières années, un certain ralentissement. Cela est dû en partie au marasme économique et, surtout, à la frilosité des banques. Ces dernières sont devenues fortement exigeantes, aussi bien pour les acquéreurs que les promoteurs. Cette option a perturbé l'évolution du secteur immobilier et réduit les projets lancés.

Il faut reconnaître que les banques jouent un rôle majeur dans le financement de l'immobilier. Certes, elles ont des ratios à respecter, notamment en matière de créances en souffrance et de gestion du risque, mais encore faut-il le préciser, l'immobilier présente toujours une situation non inquiétante.

Grâce aux crédits accordés, les banques ont permis à plusieurs citoyens d'accéder à la propriété. Cela a contribué au développement du tissu des entreprises de promotion immobilière, permettant d'accompagner la politique de l'Etat pour résorber le déficit en logement.

La FNPI est toujours disposée pour discuter avec le gouvernement et les banques pour donner une nouvelle impulsion au financement de l'immobilier. Cela ne peut être bénéfique que pour toutes les parties.

Youssef IBEN MANSOUR
Président

Pour toutes les étapes de construction et pour chaque application,

Pensez Lafarge !

Afin de mieux servir ses clients, Lafarge innove avec une nouvelle gamme de Ciments et Plâtres, intégrant deux nouvelles références pour améliorer la qualité et la durabilité des constructions : « **Dwam 55** » pour la réalisation des structures porteuses et « **Prefa** » pour la fabrication d'éléments de petite préfabrication. Adaptés à chaque usage, les produits de la gamme disposent également d'un nouveau packaging permettant de mieux faire ressortir les spécificités et les instructions pour chaque application.

Avec une gamme plus complète et des packagings plus clairs, Lafarge souhaite toujours mieux accompagner les professionnels et les particuliers, dans la réalisation de leurs projets.

LAFARGE

Construire des villes meilleures™

MOSAIK

FNPI
الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Al Aakar

NUMÉRO 20 - JUILLET-AOÛT-SEPTEMBRE 2015

Sommaire

15 Entretien
avec Abdelmajid BARGACH, Notaire et Directeur GIE Tamesna

06 Problématique du financement
Le secteur bancaire a joué un rôle dans le développement du crédit immobilier. Mais ces dernières années, tous les organismes de financement ont réduit considérablement le volume alloué au secteur immobilier.

18 Fiscalité
Le référentiel de l'immobilier s'élargit

16 Grand angle
Dans le cadre du Plan national de l'efficacité énergétique, le Maroc s'est doté d'un arsenal juridique en la matière. Une nouvelle loi a vu le jour concernant la réglementation thermique dans le bâtiment.

22 L'interview
Entretien avec Abdelhaq Laraichi président de l'Association des promoteurs immobiliers de Rabat

03- **Edito**
06- **Dossier :** Problématique du financement
10- **L'interview du mois** : Mohamed Al Amrani professeur d'économie
14- **Activités FNPI**
15- **Villes Nouvelles** Interview avec M. Abdelmajid BARGACH, notaire et directeur du GIE Tamesna
16- **Grand angle** La nouvelle réglementation thermique dans le bâtiment.
18- **Fiscalité** Le référentiel de l'immobilier s'élargit
20- **Labellisation** Les premiers projets Iltizam voient le jour
21- **Actualité** Petits promoteurs immobiliers - Renforcement du partenariat PUblic-privé
22- **Régions** Entretien avec Abdelhaq Laraichi président de l'Association des promoteurs immobiliers de Rabat
23- **Brèves du secteur**
24- **Zoom sur** Habitat menaçant ruine
26- **Chiffres clés**
27- **Agenda**

AL AAKAR est une revue d'information et de communication de la F.N.P.I
Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
26, rue Ibnou Khalikane, Résidence Maria,
4ème étage, quartier Palmiers - Casablanca
Tél. : 05 22 98 59 79 - Fax : 05 22 98 57 73
E-mail : fnpi@fnpi.ma
Site Web : www.fnpi.net.ma

SOCIÉTÉ ÉDITRICE / RÉGIE PUBLICITAIRE :
Precom S.a.r.l : 332, Bd. Brahim Roudani,
20100 Casablanca
R.C : n° 106 471 Casablnaca
N° Patente : 357 70 191
IF : 162.0901
Tél. : 05 22 23 66 50 / 81 - Fax : 05 22 23 67 40
Email : precom@menara.ma
Site web : www.precom.ma

EN LIGNE SUR LE SITE :
• **www.fnpi.net.ma**

ACCÈS AU CRÉDIT

La frilosité des banques bloque le secteur

Le secteur bancaire a joué un rôle dans le développement du crédit immobilier. Il a lancé des offres-produits adaptées à toutes les bourses et tous les produits, y compris le logement social. Mais, ces dernières années, sous l'effet du ralentissement économique et de la persistance de la sous-liquidité, tous les organismes de financement ont réduit considérablement le volume alloué au secteur immobilier.

Le secteur de l'immobilier est en perte de vitesse au terme de l'année 2014 et aussi au cours de l'année 2015. Globalement, les indicateurs ne sont pas très encourageants.

Le nombre d'unités produites (lots et logements), durant l'année 2014, s'élève à 170.439 dont 140.88 unités d'habitat économique et sociale, contre 166.556 unités produites, dont 142.501 unités de type social et économique, au cours de l'année 2013, soit une diminution de 1,1%.

Quant au nombre d'unités mises en chantier au cours de l'année 2014, il a atteint 218.957 unités dont 180.082 unités sociales et économiques, contre 234.013 unités en 2013, dont 192.970 unités de type social et économique, soit une diminution de 6,7%.

Tous les segments sont concernés par cette contreperformance, à commencer par le segment du logement social, qui est la véritable locomotive du secteur. Cette catégorie de logement commence à présenter des signes d'essoufflement dans les régions incitant les promoteurs à revoir leur programme et différer les mises en chantier pour les concentrer sur l'axe Casablanca-Rabat.

En 2014, le nombre de logements sociaux autorisés est de 48.721 contre 87.624 logements en 2013, soit une chute de 44%.

Plusieurs facteurs expliquent cette régression. Il y a tout d'abord la crise économique qui a impacté la demande mais aussi les restrictions des banques qui deviennent très regardantes sur le profil du demandeur, exigeant de ce fait plus de garanties.

La réticence des banques est apparue depuis quelque temps déjà. Même le logement social n'a pas échapé à ce phénomène. Le Fogarim était commercialisé par plusieurs banques. Aujourd'hui,

seules la Banque Populaire et le CIH - détenus majoritairement par l'Etat - continuent de le proposer. Et là encore, les critères de sélection deviennent de plus en plus rigoureux.

Auparavant, sous l'effet de la forte demande, la réservation pour un logement social se faisait à partir de 10.000 DH. Actuellement, il faut débourser pas moins de 50.000 DH comme avance, c'est-à-dire 20% de la valeur de l'appartement.

Les banques ont restreint le volume de financement destiné aux promoteurs exigeant au passage plusieurs garanties.

Les banques ont réduit le crédit alloué à l'immobilier à cause de la conjoncture. Clients et promoteurs se retrouvent face à des rejets de dossiers ou à un durcissement des conditions. «De plus en plus de clients voient leurs dossiers de crédit rejetés», regrette un promoteur immobilier de Casablanca.

Peut-on dire que le marché du logement social est arrivé à maturité ?

«Il y a toujours un déficit en logements qu'il faut combler, surtout dans le social. La population-cible reste également importante. Certes, l'habitat social a permis d'augmenter le nombre de propriétaires au Maroc mais il n'a pas pu assurer une adéquation entre l'offre et la demande. Une bonne partie des acquéreurs de ce type d'habitat est issue de la classe moyenne car elle ne trouve pas le produit qui lui convient surtout en matière de prix. Les personnes à bas revenus ne peuvent pas non plus assurer l'avance de 50.000 DH. La nouvelle offre introduite dans le cadre de la Loi de Finances 2014, dédiée à la classe moyenne est certes intéressante mais peut-elle attirer assez de promoteurs pour booster le segment ?», s'interroge Driss Effina, expert en immobilier. Il explique qu'«il n'y a pas une maturité du segment mais sa croissance ne se fera pas comme auparavant.

Par ailleurs, il faut noter que la classe moyenne reste victime de l'inadéquation entre l'offre et la demande. L'essentiel du marché du logement au Maroc est concentré entre l'habitat économique et le haut standing. Le moyen standing est le segment qui suscite le moins d'intérêt des promoteurs, malgré les incitations fiscales.

LE TAUX D'URBANISATION GRIMPE À 65%

De 8%, au début du 20ème siècle, à 65% en 2014, le taux d'urbanisation a connu une forte percée. Pays foncièrement rural, malgré une longue tradition urbaine, le Maroc a connu une croissance exponentielle de sa population urbaine.

Celle-ci a été multipliée par 40. Elle est passée de 440.000 habitants répartis sur 30 villes, à 20 millions sur plus de 350 villes et centres parmi lesquels les villes historiques ont joué un rôle prépondérant pour drainer une partie importante de la croissance urbaine.

Avec un taux de croissance urbaine de 1,8% par an, la population citadine réalise un apport démographique additionnel de 350.000 personnes par an, soit 130.000 ménages de plus annuellement. A l'horizon 2030, les prévisions tablent sur une quasi-stabilité de la population rurale et une hausse d'au moins 7 millions d'habitants dans les villes.

PROBLÉMATIQUE DU FINANCEMENT

COÛT DU CRÉDIT

L'incompréhension des acquéreurs

Les emprunteurs, selon la formule du taux variable, estiment que la révision à la baisse de leur mensualité ne se fait pas automatiquement. Les clients ont le droit de faire des réclamations pour réduire le taux conformément à l'évolution du taux directeur.

La majorité des acquisitions de logement se fait à crédit. Les acquéreurs ont le choix entre le taux fixe et le taux variable. Certains optent pour la deuxième option du fait que la mensualité est relativement moins chère comparativement avec la première. Néanmoins, elle présente un risque de volatilité et peut parfois dépasser une mensualité à taux fixe. Dans la majorité des cas, les acheteurs n'arrivent toujours pas assimiler le mécanisme de fonctionnement de ce système. Ils n'hésitent pas à le taxer d'injuste du fait que les hausses du taux directeur soont répercutées automatiquement sur les échéances, alors que pour les baisses, la rétrocession n'est pas aussi rapide et n'est pas proportionnelle à la diminution du taux directeur.

On se rappelle que le changement d'indexation des prêts immobiliers à taux variable intervenus en 2010 a laissé un goût amer chez certains emprunteurs.

«Ma traite a augmenté de près de 20% en 3 ans. Le montant de l'échéance représentait déjà 40% de mon salaire. Cette hausse a impacté mon revenu et j'étais obligé de faire des arbitrages budgétaires pour joindre les deux bouts», explique un jeune

enseignant à Casablanca dont le salaire mensuel ne dépasse pas 6.000 DH.

Mais d'autres estiment que ces évolutions font partie des règles du jeu.

«Avant de contracter mon crédit immobilier, plusieurs personnes, y compris mon banquier, m'ont suggéré de choisir un taux fixe pour ne pas avoir de mauvaises surprises et afin de maîtriser parfaitement mes dépenses. J'ai finalement opté pour le taux variable. Il y a eu des hausses mais aussi des diminutions. J'espère que cette tendance baissière se poursuivra et que je bénéficierai de la dernière variation», souligne un cadre dans une administration publique.

Du côté des banques, on explique que «le système est parfaitement encadré et conforme aux dispositions de Bank Al-Maghrib. Que ce soit à la hausse ou à la baisse, la variation des taux d'intérêt se fait en fonction du taux directeur».

«Les crédits immobiliers à taux variables sont indexés sur le taux interbancaire qui est corrélé au taux directeur. Mais le taux du marché interbancaire peut se décaler fortement de ce dernier, en fonction de plusieurs éléments comme la pression sur la liquidité ou l'inflation», explique un banquier de la place.

Actuellement, le taux de l'inflation est limité à moins de 1% et il y a une certaine détente sur les liquidités. Le taux directeur, pour sa part, a été révisé à deux reprises à la baisse passant de 3 à 2,75% en septembre 2014 pour atteindre les 2,5% en décembre de la même année. Il serait donc normal que les taux variables immobiliers suivent cette tendance.

Certains clients payent la même mensualité pendant des mois. Quand le taux évolue, surtout à la hausse, ils sont surpris de constater l'augmentation de leur échéance. Ils reprochent à leur banque de ne pas les informer à l'avance. Alors que dans leur contrat de crédit, ce genre d'évolution est formellement stipulé.

«Les clients particuliers des banques ne sont dans l'ensemble pas assez informés de leur droit en matière de services bancaires. Le plus souvent, une baisse des taux n'est pas répercutée spontanément et les délais de cette action diffèrent d'une banque à une autre alors que la hausse se fait toujours le plus tôt possible. Parfois, la baisse se fait à ceux qui l'ont exigée.

Les emprunteurs sont obligés de recourir à des réclamations pour obtenir gain de cause, quitte à solliciter les autorités compétentes, en l'occurrence Bank Al-Maghrib», souligne Nabil Haddaji avocat au barreau de Casablanca et membre de l'Association marocaine de protection des consommateurs.

L'engouement pour le taux variable remonte à quelques années quand les banques connaissaient une surliquidité. Avec la crise, les banques évoluent désormais dans un contexte de sous liquidité. Actuellement, les crédits à taux fixe s'adjugent plus de 70% des concours octroyés, contre seulement moins de 30% pour le taux variable. Les emprunteurs sont de plus en plus regardants et prudents. Les taux variables bien qu'ils soient avantageux, restent moins prisés qu'auparavant.

Il faut savoir, par ailleurs, que les acquéreurs ayant opté pour cette formule peuvent toujours basculer vers l'autre option. Le niveau actuel des taux est très intéressant, évoluant entre 5 et 5,5% l'an.

L'entretien : Mohamed AL AMRANI, professeur d'économie

Mohamed Al Amrani
«L'immobilier est toujours porteur pour les banques »

Comment jugez-vous la place qu'occupe l'immobilier dans l'économie nationale ?
Le secteur immobilier occupe historiquement une place importante dans l'économie nationale et aussi auprès des acquéreurs. C'est une assurance et aussi un investissement juteux. Il représente 6,6% du PIB et emploie 1 million de personnes. Il a des effets d'entraînement sur d'autres activités.

Qu'en est-il de son évolution, peut-on parler de crise ?
Dans un marché quasi-vierge, le Maroc a construit un demi-million de logements en moins de six ans. Il est donc compréhensible que la demande se tasse quelque peu, ces dernières années.

Je crois qu'il y a eu une surchauffe, avec une croissance à deux chiffres. Maintenant, il y a un retour à la normale. Ce n'est pas tant une crise qu'un ralentissement qui devrait conduire à une évolution normale du secteur.

Car il y a une forte demande, et le déficit en logements n'est pas encore comblé. La classe moyenne qui représente près de 50% de la population nationale, ne trouve pas encore l'offre adéquate. L'immobilier a encore du potentiel et présente des opportunités d'affaires intéressantes.

L'Etat devrait lancer de nouvelles mesures incitatives pour booster l'offre. Outre le volet fiscal, d'autres volets doivent être investis, comme la mise à disponibilité du foncier de l'Etat pour les projets à caractère ciblé.

Quel rôle jouent les banques marocaines dans le financement de l'immobilier ?
Partout dans le monde, les banques jouent un rôle très important dans le financement de l'immobilier. C'est un investissement à long terme, et une large frange des acquéreurs n'a pas les moyens pour s'autofinancer. Ils n'ont d'autres choix que le crédit.

Pour les banques aussi, l'immobilier représente un créneau d'affaires important. Pour certains organismes financiers, le secteur pèse près de 40%.

De manière globale, sur un encours de crédits de 532 milliards de DH accordés par les huit grandes banques commerciales, une part de 37% consiste en des crédits immobiliers aux promoteurs et aux acquéreurs, soit près de 195 milliards de DH (selon les chiffres arrêtés au premier semestre 2014 en base sociale, hors créances en souffrance). En dépit d'un ralentissement dans la distribution de ces crédits,

rapporté par les opérateurs et confirmé par les chiffres, il ressort donc que l'immobilier continue de figurer en tête du stock de crédits détenus par les banques, un héritage des années d'euphorie immobilière.

Mais les banques deviennent de plus en plus réticentes pour financer les projets immobiliers ?

C'est normal, la crise internationale est due en grande partie à la dégringolade des investissements immobiliers qui a eu des répercussions sur le secteur financier.

Il y a d'abord eu une méfiance qui s'est propagée partout dans le monde ; même si au Maroc, la situation n'est pas similaire à ce qui prévaut en Europe ou en Amérique. Ensuite, le Maroc connaît un phénomène de sous-liquidité ; ce qui a poussé les banques à devenir plus sélectives quant au niveau des projets et du profil des clients pour utiliser adéquatement leur argent. Les conditions d'octroi de financement sont devenues plus restrictives.

Certaines banques ont même délaissé le financement du logement social via le crédit Fogarim le jugeant trop risqué.

Malgré cette volte-face des banques, l'immobilier est toujours porteur et incontournable pour leur activité.

LE POIDS DE L'IMMOBILIER CHEZ LES BANQUES

Dans le financement immobilier, CIH Bank reste une exception avec une exposition de près de 87% sur ce type de financements (près de 23 milliards de DH), ce qui s'explique bien évidemment par la vocation historique de la banque. Mais les autres établissements ne sont pas en reste. Ainsi, BMCE Bank approche les 40% avec un encours de près de 35 milliards de DH.

Crédit du Maroc affiche une proportion similaire avec naturellement un encours moindre de 12,8 milliards de DH. Le reste des banques à capitaux français affiche une part de 35% avec 16,8 et 14,5 milliards de DH respectivement pour Société Générale et BMCI. Attijariwafa bank vient ensuite avec un poids pour l'immobilier dans son portefeuille de crédits de 33,5%, à 56,2 milliards de DH. Au final, seuls deux établissements sont loin de la cote d'alerte en matière de crédit immobilier en contenant ce segment à moins du tiers de leurs encours. L'immobilier pèse en effet 29% chez Crédit Agricole du Maroc, à 14,5 milliards de DH. Et c'est cette même proportion que l'on retrouve au niveau de la Banque Populaire avec un encours de 22,8 milliards de DH, sachant que les comptes sociaux de l'établissement excluent les financements distribués par les Banques Populaires Régionales.

Ce poids relativement contenu des crédits immobiliers chez la BP donne de la marge à l'établissement pour se renforcer sur le segment et il se trouve justement que la banque a fait croître de manière notable ses crédits immobiliers au premier semestre de l'année, à l'inverse des autres établissements de la place.

10 Rajeb, le premier fabricant de portes au Maroc choisit Dierre, le leader mondial dans la production de portes blindées, pour proposer les meilleurs produits anti-effraction.

Quoi de plus important que de se sentir totalement en sécurité chez soi ou sur son lieu professionnel pour vivre dans la sérénité ? Dans la volonté de proposer à tous un espace de quiétude et de bien-être, 10 Rajeb, le premier fabricant de portes au Maroc, s'est associé à Dierre, le numéro un mondial dans la production de portes blindées. Ainsi, le leader marocain propose aujourd'hui une gamme de portes anti-effraction, qui répond à toutes les normes de sécurité nationales et internationales.

«Toutes nos portes sont livrées avec un certificat anti-effraction conformément à la réglementation européenne ENV1627-1 et ont obtenu la certification classe 3», explique M. Fekkak, directeur commercial de 10 Rajeb, avant de poursuivre, « ***ce label assure que nos portes ont passé le test de résistance à une force physique associée à des outils tels qu'un pied-de-biche.»***

PROTECTION ET DISSUASION

Constituées d'acier et de métal, les portes anti-effraction 10 Rajeb affichent une résistance optimale lors de tentatives d'intrusion. La sécurité du lieu est donc clairement augmentée. En plus d'une dimension protectrice, « nos portes ont aussi un rôle dissuasif. Les malfaiteurs qui ne parviennent pas à leur fin au bout de cinq minutes ne prennent pas de risque et abandonnent », déclare M. Fekkak.

Les portes anti-effraction offre, en parallèle, de nombreux atouts d'un point de vue de l'isolation thermique et acoustique. Les matériaux qui entrent dans leur composition permettent en effet d'absorber les éléments phoniques alentours qui pourraient perturber le calme ambiant. Par ailleurs, les fluctuations de température sont évitées, un avantage certain « lorsque l'on on connait les déperditions de chaleur occasionnées par la porte d'entrée d'une habitation.

Quant aux joints hi-tech (en PVC ou EPDM), placés le long du périmètre du battant et sur le châssis, ils garantissent une meilleure étanchéité à l'air et une fermeture qui passerait presque inaperçue, tant elle est silencieuse.

DES TECHNIQUES DE POINTE

Les portes anti-effraction 10 Rajeb combinent divers procédés hautement sécuritaires. Le cadre, par exemple, est rendu plus rigide par des renforcements verticaux, ce qui augmente considérablement la résistance de la structure. Par ailleurs, « le déviateur «artiglio», breveté Dierre, est un pivot spécial «tête-de-clou» ; lorsqu'on active la serrure, il s'insère dans le châssis avec une rotation de 90° bloquant ainsi la porte », détaille M. Fekkak. Autre technique de pointe présente dans les portes 10 Rajeb, la plaque anti-perceuse qui protège le côté extérieur de la serrure, en augmentant la résistance aux instruments d'effraction.

PERSONNALISATION ET HARMONIE

En plus d'assurer une sécurité maximale, les portes 10 Rajeb sont proposées, en modèles standards ou sur mesure, avec divers revêtements afin de créer une harmonie totale en phase avec l'univers de chacun. « Des maîtres ébénistes modèlent de la manière la plus subtile des essences de qualité telles que le noyer, le châtaigner ou le chêne rouvre, selon des techniques traditionnelles de gravure », détaille M. Fekkak. Chaque style d'habitation trouve donc sa porte idéale parmi les nombreuses offres en termes de couleurs, essences et décorations de la gamme anti-effraction.

« Avec les portes anti-effraction 10 Rajeb, le plus gros risque c'est d'oublier ses clés à l'intérieur ! »

DES CHIFFRES CLÉS

20 min c'est le temps de résistance d'une porte anti-effraction 10 Rajeb de classe 3 face à une agression de force physique et outils. **80%** c'est le pourcentage de cambrioleurs qui passent par la porte d'entrée. **5 min** c'est le temps qu'un cambrioleur consacre en moyenne à l'ouverture d'une porte. Au delà, il abandonne.

A LA DÉCOUVERTE DE 10 RAJEB

L'innovation et la satisfaction client sont les leitmotive de 10 Rajeb. Depuis de nombreuses années, le premier fabricant de portes au Maroc n'a cessé d'oeuvrer dans une démarche d'amélioration continue afin de proposer des produits de haute qualité en phase avec les goûts de chacun. En bois, métalliques ou conçues à partir de matériaux tendances, grandes ou petites, sobres ou décorées, d'intérieur ou d'extérieur, les portes 10 Rajeb se déclinent à l'infini et se renouvellent constamment pour plaire à tous. L'entreprise s'est aussi fixée comme priorité de délivrer des portes capables de s'inscrire dans la durée à un prix concurrentiel. Dans cette optique, 10 Rajeb s'est doté de machines de haute technologie, installées dans des locaux couverts de 40.000 m2. Par ailleurs, afin de créer un véritable échange avec sa clientèle, 10 Rajeb a récemment inauguré un showroom à l'architecture novatrice. L'expertise de l'entreprise est reconnue et saluée par une certification ISO9001/VS2008 et une certification PEFC en 2012, la première au Maroc.

NO SLAM !
L'installation du système «NO SLAM» permet de contrôler totalement l'ouverture et la fermeture de la porte. Ainsi, fini les portes qui claquent en cas de courant d'air et plus de stress concernant la sécurité des plus jeunes !

A SAVOIR

10 Rajeb a été la première entreprise au Maroc à obtenir la certification PEFC qui récompense les organismes qui s'engagent dans une démarche de gestion forestière durable.

Showroom : 5, Bd Sidi Abderahmane
(à côté de Morocco Mall) - Casablanca
Tél. : 05 29 02 69 00 / 05 22 65 95 00
commercial@dixrajeb.ma

10 RAJEB, entreprise certifiée
Iso 9001 version 2008

Activités FNPI

SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le Ministère du Commerce Extérieur a mandaté le Cabinet Mazars pour mener une enquête auprès des opérateurs pour partager la vision de la FNPI dans le secteur de la construction. Les premiers résultats de cette étude devront voir le jour dans les mois à venir.

FINANCEMENT IMMOBILIER

La problématique du financement de l'immobilier a été débattue par la Fédération lors d'une réunion du GPBM en présence de Bank Al maghrib et la CCG.

Colère des promoteurs immobiliers

Youssef Iben Mansour, à exprimé l'indignation des membres de la Fédération à la prise de connaissance du message extrêmement insultant de la caricature publiée dans un quotidien économique de la place le 18 juin dernier et a rappelé que le secteur du bâtiment en général et l'immobilier en particulier constituent une locomotive de l'économie nationale grâce en partie au soutien important des banques à travers la distribution des crédits.

COMITÉ RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DES AFFAIRES (CREA)

Le Groupe de travail « Autorisations d'urbanisme » relevant du Comité Régional de l'Environnement des Affaires (CREA) et chapeauté par la FNPI, a élargi son champs d'action pour œuvrer aujourd'hui dans le cadre du Comité National de l'Environnement des Affaires (CNEA) présidé par Monsieur le Chef du Gouvernement. Les principaux points de blocage en relation avec l'investissement immobilier ainsi que la procédure d'autorisation de construire ont été abordés lors des réunions du comité.

Marketing immobilier

Dans le cadre de la convention de partenariat liant la FNPI et l'Université internationale de Casablanca, un premier séminaire ayant pour thème le «Marketing Immobilier : Comment accompagner les nouvelles mutations du marché ?» a eu lieu en Avril dernier dans les locaux de l'université.

1ère CÉRÉMONIE D'OCTROI DU LABEL ILTIZAM

La 1ère promotion de projets prélabellisés et labellisés Iltizam a été célébré lors d'une cérémonie d'octroi le mardi 19 mai en présence du ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville, Nabil Benabdallah, des responsables de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) et ses partenaires. Il s'agit de 6 projets pré-labellisés, à savoir les terrasses de Dar Essalam (Groupe Alliances), Fal el Hna-Tranche E (Groupe El Fal), les jardins de Bouznika (Kettani Immobilier), résidence Amine (Groupe Al Amane), Fal Azur (El Fal), Abouab Tamaris (KLK Immobilier). Les trois restants sont déjà passés au stade labellisation (Casa view- KLK Immobilier, Fal el Hna Tranche D-El Fal et les terrasses de Dar Bouazza-Al Akaria li Taamir).

VILLE NOUVELLE

Entretien avec Abdelmajid BARGACH,
Notaire et Directeur GIE Tamesna

Comment se présente le projet Tamesna ?
Tamesna est un projet de partenariat public-privé. Lorsqu'on parle de l'Etat, il s'agit d'un tout indivisible. Alors que dans la pratique, on ne trouve que le département de l'Habitat alors que les autres départements sont quasi absents. Une ville nouvelle concerne les secteurs de l'enseignement, la santé, les équipements, l'Intérieur ou autre.

L'accompagnement de l'Etat s'est fait à un rythme très lent alors que les promoteurs ont investi énormément. La plupart ont réalisé leurs projets dans les délais pour se rendre en fin de compte qu'il y a un manque d'infrastructures important et une absence des services publics. L'accessibilité à la ville est mal conçue : elle est raccordée au réseau routier de Aïn Atiq, alors qu'il était plus pertinent de la raccorder au réseau de Rabat. Car c'est la capitale du pays qui accuse un déficit en logements.
Il fallait s'inspirer des expériences réussies des villes nouvelles des autres pays.

ABDEMAJID BARGACH
«Tamesna a besoin d'un chef d'orchestre » »

Qu'est ce qui manque alors ?
Au lieu de confier la gestion de la ville à une agence dédiée, on a attribué cette tâche au Groupe Al Omrane qui n'a ni les compétences ni les moyens requis pour assumer cette tâche. Bien évidemment, les promoteurs rencontrent beaucoup de difficultés et dans certains cas sont obligés à vendre à perte pour sauver la situation. Les banques pour leur part ne suivent pas.

On évoque aussi que la ville n'a pas d'identité ... ?
Effectivement, on n'arrive pas à la situer. On dit un R'bati, un Marrakchi, un Slaoui mais on ne dit pas un Tamasnaoui. Il y a un problème d'identité. Sur le plan administratif, il y a un cafouillage. Pour quelques services, on doit aller à Temara, alors que pour d'autres il faut partir à Aïn Atiq ou Sidi Yahya Zaer. Les services de proximité sont limités et il n'y a pas un chef d'orchestre pour piloter l'ensemble du projet. Dès le départ, il y a un problème de conception de la ville.

Le gouvernement a annoncé un nouveau programme pour relancer les villes nouvelles, qu'en est-il exactement ?
Il y a le festival de Tamesna organisé annuellement. Plusieurs membres du gouvernement assistent à l'événement pour voir l'avancement des projets. C'est une présence pour la communication mais dans les faits les choses évoluent lentement. Tamesna est une ville de 30.000 habitants qui ne dispose pas encore de son hôpital. La capacité des établissements scolaires est insuffisante. Elle est considérée administrativement comme rurale, c'est toujours la gendarmerie qui assure la sécurité avec une brigade d'une dizaine de personnes seulement.

Avez-vous des recommandations pour remédier à cette situation ?
Il faut créer une agence pour piloter le projet. Cette institution devrait disposer d'un conseil d'administration regroupant tous les représentants des départements ou acteurs concernés comme le GIE et pilotée par le Premier ministre.
L'agence aura pour mission d'accompagner la réalisation des projets et de trouver des solutions aux différentes problématiques qui peuvent survenir avec l'Agence urbaine, les autorités ou autres.

RÈGLEMENTATION THE

Ce que prévoit la nouvelle loi

Dans le cadre du Plan national de l'efficacité énergétique, le Maroc s'est doté d'un arsenal juridique en la matière. Une nouvelle loi a vu le jour concernant la réglementation thermique dans le bâtiment.

Au Maroc, la consommation d'énergie annuelle (toutes sources confondues) est de 0,5 tonne équivalent pétrole par habitant. Elle augmente de 4,3% tous les ans. Concernant l'électricité, le Marocain consomme 781 Kwh par an et augmente de 7,8 annuellement. Cela incite le pays à maîtrise de sa consommation énergétique du fait qu'il importe plus de 95% de ces besoins de l'étranger. A cet égard, l'Etat a lancé la politique de l'efficacité énergétique qui prévoit la réduction de 12% la consommation d'énergie notamment dans les secteurs clés comme le bâtiment, l'industrie ou le transport.

C'est à l'initiative de l'Agence du développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique (ADEREE), qu'un décret d'application sur la réglementation thermique, relatif à la loi 43-09 a vu le jour.

Ce texte a pour objectif d'imposer l'utilisation de nouveaux matériaux et de nouvelles normes en matière de construction pour réduire la consommation d'énergie.

Le bâtiment est parmi les secteurs les plus énergétivores avec une part de 28% de consommation énergétique.

LES NOUVELLES NORMES

La nouvelle réglementation fixe les normes de construction minimales à respecter pour assurer plus d'efficacité énergétique. Ces normes s'appliquent aux toitures, vitrages, murs extérieurs, planchers, fenêtres ou autres.

Elles varient selon le type de bâtiment son objet et sa zone climatique. Après la promulgation du décret d'application, les professionnels ont disposé d'un délai d'un an pour respecter le texte.

Désormais, des exigences minimales doivent respecter les bâtiments à usage résidentiel ou de services nouvellement construite en matière de chauffage et de climatisation tout en améliorant le confort des occupants.

En utilisant les nouvelles techniques et les nouveaux matériaux, la loi impose la réduction de la consommation énergétique dans l'éclairage, le chauffage d'eau et la climatisation. Il s'agit aussi d'améliorer la conception des systèmes énergétiques en privilégiant l'écoconstruction.

ERMIQUE

Au programme figure notamment l'optimisation de l'enveloppe du bâti indépendamment du système énergétique mis en œuvre. Il est question aussi d'inciter les architectes, les ingénieurs et les maîtrises d'ouvrage à l'utilisation des approches de conception thermique performante de l'enveloppe bâti. Par ailleurs, la nouvelle réglementation incite à favoriser le diagnostic énergétique des bâtiments existants.

Dans le secteur de l'habitat, les différentes études ont montré que le Royaume est encore à la traîne par rapport à d'autres pays similaires, notamment en matière d'utilisation de matériaux de construction écologiques, des énergies renouvelables ou de plans d'urbanisation modernes.
Il faut dire que le secteur de l'immobilier a connu un fort taux de croissance ces dernières années sous l'effet de la poussée démographique, de l'urbanisation et de la hausse du niveau de vie. L'accès à la propriété est devenu le vœu pieux de tous les Marocains. La course pour la réduction du déficit en logements a certes permis des avancées en la matière, mais a, par ailleurs, créé d'autres problèmes, notamment d'ordre écologique.
«Construire durable, ce n'est pas seulement ériger un bâtiment énergétiquement performant. C'est aussi concevoir un bâtiment dans une démarche globale de respect de l'environnement, avec une conception architecturale pensée de manière à réduire les consommations d'énergie du bâtiment tout en répondant aux besoins des habitants», indique Nabil Benabdellah, ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville. Dans ce cadre, le département de tutelle, en concertation avec les Agences urbaines, les architectes et d'autres intervenants, se penche sur de nouvelles normes de construction permettant l'utilisation à outrance de matériaux économes d'énergie, de l'énergie renouvelable ou de l'efficacité énergétique.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

«L'efficacité énergétique devient incontournable dans le secteur de l'habitat. A l'instar de ce qui se passe dans le monde, nous avons proposé de classer les immeubles par leur niveau de déperdition énergétique. Il faut définir alors des seuils de consommation d'énergie», explique-t-on auprès de l'Association marocaine de la construction durable (Amcod).

L'efficacité énergétique peut toucher tous les types de bâtiments. Il s'agit d'intégrer l'ensemble des dispositifs d'efficacité énergétique telles que l'orientation, l'isolation, l'utilisation des chauffe-eaux solaires afin de sensibiliser les citoyens pour une consommation responsable de l'énergie.
Cela passe par la conception des bâtiments, le fonctionnement des équipements (climatisation, chauffage...) et la gestion énergétique dans les logements.

Le référentiel de l'immobilier s'élargit

Il a concerné dans un premier temps la région de Casablanca avant d'être généralisé progressivement à d'autres métropoles.
Il s'agit d'une grille évolutive et actualisée du marché foncier et immobilier, reposant sur le découpage administratif de la région et situant les prix au niveau de zones délimitées à l'intérieur des différents quartiers.

La région de Casablanca a été choisie comme site pilote pour lancer le référentiel de l'immobilier au début de l'année 2015. Les territoires concernés sont dans un premier temps la préfecture de Casablanca, la province de Médiouna et Nouaceur, Mohamedia sera desservie dans un deuxième temps.
Le référentiel devrait se généraliser progressivement à toutes les villes du Royaume. Il devrait toucher essentiellement les grandes métropoles notamment Rabat, Marrakech, Agadir, Tanger et Fès.

La recherche des prix se fait à travers le portail de la DGI, un call-centre dédié ou via l'adresse mail: referentiel@tax.gov.ma.
Il est à rappeler que la grille n'a pas pris en considération la surface, l'étage ou encore le standing mais elle tient surtout compte du zoning.

L'objectif de ce référentiel est d'avoir le même niveau d'informations que celui de l'administration. Cela permet de lutter contre la sous-déclaration et éviter les redressements. Il s'agit en fait de rationnaliser la gestion fiscale. Le référentiel installe des actions d'encadrement du pouvoir d'appréciation de l'administration, conformément à la vision stratégique de la DGI pour la période 2012-2017.

La démarche adoptée a été progressive et participative impliquant tous les acteurs concernés. Le document donne avec précision les données par zone, quartier, type de bien (appartement, villa, maison, terrain zone immeuble, terrain zone villa...

Le référentiel immobilier devrait donner de la visibilité aux investisseurs et lutter contre la pratique du noir. C'est un élément essentiel pour assurer la maturité du secteur et sa professionnalisation permettant au passage de généraliser les bonnes pratiques.

Pour les opérateurs de l'immobilier, le baromètre doit cependant tenir compte de plusieurs paramètres et faire l'objet d'une actualisation régulière.

En effet, les chiffres avancés par la DGI laissent perplexe: en moyenne, 30 à 35% des transactions font l'objet de redressement ! L'on imaginait que les taux étaient plus importants vu les déclarations faites par de nombreux opérateurs.

Fortement demandé par les professionnels, les acheteurs et les vendeurs immobiliers, le référentiel de l'immobilier a vu le jour. Il s'agit en quelque sorte d'un argus permettant de donner le niveau des prix par zone sur le plan fiscal. C'est une démarche qui pourrait contribuer à apaiser les tensions avec le fisc auquel il est reproché d'opérer des redressements systématiques des transactions immobilières.

«C'est un système qui permettra de liquider les impôts et taxes sur une base connue et évitera les contestations et les frustrations des contribuables. C'est le résultat des recommandations Assises de la fiscalité qui ont insisté sur l'amélioration des relations avec l'administration fiscale», souligne Mohamed Boussaid ministre de l'Economie et des Finances avant d'ajouter que «c'est un document clair, simple et opposable à l'administration. Il entre dans cet ensemble de réformes que le gouvernement a engagées depuis un certain temps pour assurer la confiance des investisseurs et consolider le climat des affaires».

Ce référentiel a nécessité la mobilisation de plusieurs acteurs notamment la DGI, la Conservation foncière, Bank Al-Maghrib, l'Agence urbaine de Casablanca, l'Inspection de l'urbanisme de Casablanca, la Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI) et l'Ordre des notaires.

L'élaboration du document s'est basée sur des benchmarks internationaux, en particulier ceux de la France et de l'Espagne. Le référentiel fiscal dans ces pays donnent des fruits tangibles et réduit au maximum les contestations.

Les objectifs majeurs de ce nouveau système se résume en six points majeurs : améliorer des relations entre l'administration et le contribuable ; encadrer le pouvoir d'appréciation des agents de la DGI ; encourager les transactions immobilières, perfectionner le système d'intégrité, renforcer la transparence et enfin consolider l'équité fiscale.

Le référentiel, aujourd'hui finalisé, consiste en une grille évolutive et actualisée du marché foncier et immobilier, reposant sur le découpage administratif de la région et situant les prix au niveau de zones délimitées à l'intérieur des différents quartiers.

Les prix retenus dans ce référentiel représentent, en fait, des prix moyens observés dans une même zone et pour un même type de bien. Il s'agit de prix minima retenus par l'administration pour liquider les droits et taxes.

Il va sans dire que le contribuable a toute la latitude de contester ces prix devant les commissions et instances judiciaires conformément aux procédures légales prévues à cet effet.

Ce référentiel est évolutif. Sur la base de l'observation de son application et selon le même esprit de concertation qui a prévalu lors de son élaboration, une mise à jour périodique sera assurée aussi bien pour y apporter des correctifs que pour tenir compte de l'évolution du marché de l'immobilier.

LES PREMIERS PROJETS ILTIZAM VOIENT LE JOUR

Le label Iltizam est octroyé après audits documentaire et terrain du chantier de construction. Après 15 mois de préparation, place à la déclinaison sur le terrain. Le processus de labellisation Iltizam s'est matérialisé par l'octroi de labels le mardi 19 mai en présence du ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville, Nabil Benabdallah, des responsables de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) et ses partenaires.

Sur une trentaine de projets déposés, seuls 9 ont été sélectionnés. Il s'agit de 6 projets pré-labellisés, à savoir les terrasses de Dar Essalam (Groupe Alliances), Fal el Hna-Tranche E (Groupe El Fal), les jardins de Bouznika (Kettani Immobilier), résidence Amine (Groupe Al Amane), Fal Azur (El Fal), Abouab Tamaris (KLK Immobilier). Les trois restants sont déjà passés au stade labellisation (Casa view- KLK Immobilier, Fal el Hna Tranche D-El Fal et les terrasses de Dar Bouazza-Al Akaria li Taamir). Concrètement, le label Iltizam s'insère dans une phase de structuration de l'offre au niveau du secteur. «L'objectif est d'inciter à une prise de conscience des promoteurs face aux demandes croissantes de la problématique qualitative de l'offre immobilière», précise Nabil Benabdallah. «Ce label, ainsi que certains partenariats, entre dans une démarche pour promouvoir le produit Maroc, en répondant à différents engagements», poursuit le ministre. Le label est octroyé suite au contrôle d'un comité

composé de la CGEM, de l'Agence pour le développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique (Aderee), de la FNPI, des représentants de la tutelle, ainsi que des promoteurs qui n'ont évidemment pas droit au label. Après réception du projet, la FNPI le transfère à l'Association des certificateurs du Maroc. Celle-ci réalise un audit documentaire tout d'abord, puis une étude sur le terrain.

Les 14 membres du comité peuvent alors discuter d'une pré-labellisation. De là, le promoteur obtient un permis d'habiter et peut espérer être labellisé suite au second passage des évaluateurs (il faut compter entre un à cinq jours d'audit par étape, selon la taille du projet). Un an plus tard, vient la phase de post-évaluation. «Il y a une enquête de satisfaction de la clientèle, s'ils ne le sont pas, la post-labellisation n'est pas octroyée», déclare Youssef Iben Mansour, président de la FNPI. Cependant, contrairement à ce qui est annoncé dans la procédure de labellisation, ce dernier précise qu'il est très difficile de retirer un label. Tout cela n'est bien sûr pas gratuit.

Le coût est fractionné entre les certificateurs et la Fédération. Parallèlement, l'impact ne sera mesuré qu'à long terme. «Si pour le moment ce label est connu dans le milieu professionnel du bâtiment et de la construction, il n'est pas encore affiché aux yeux du grand public», souligne Azel-arab Benjelloun, architecte. Le prochain challenge sera la vulgarisation.

PETITS PROMOTEURS IMMOBILIERS
RENFORCEMENT DU PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

Dans le cadre du renforcement du partenariat public-privé quant aux projets d'habitat notamment ceux destinés aux ménages à faibles revenus, une convention cadre a était signée le mercredi 08 juillet 2015 entre le Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville et le Groupe Al Omrane, d'une part et l'Union Nationale des Petits Promoteurs Immobiliers, d'autre part.

Cette convention cadre se fixe comme objectif d'élargir l'adhésion des promoteurs immobiliers à la réalisation des projets de logement à Faible Valeur Immobilière (logement à 140 000 DH) et ce, par l'encouragement des petits promoteurs immobiliers à investir dans ce type de logement. Cela permettra aussi de disposer d'une offre suffisante sur l'ensemble du territoire national susceptible de répondre aux besoins croissants des citoyens en logement.
Par ailleurs, cette initiative rentre dans le cadre des mesures prises par le Gouvernement dans le domaine de l'habitat à travers les grands chantiers structurants de l'habitat dont les objectifs majeurs étant d'intensifier l'offre en logement, d'améliorer le cadre de vie des citoyens ainsi que de réduire le déficit en logement.

RÉFÉRENTIEL DES PRIX : MARRAKECH ET FÈS

7 mois après son lancement sur la ville de Casablanca, le référentiel des prix de vente des biens immobiliers s'est étendu à d'autres villes comme Marrakech et Fès. En collaboration avec la DGI, les promoteurs membres de la FNPI ont travaillé pour répertorié la grande majorité des arrondissements des deux villes sont répertoriés dans ce nouveau document.
Ce zooning des prix concerne différents actifs immobiliers à usage d'habitation à l'instar des appartements, des villas ou encore des riads.

MARKETING MOBILIER

Dans le cadre de la convention de partenariat liant la FNPI et l›Université internationale de Casablanca, un premier séminaire ayant pour thème le «Marketing Immobilier : Comment accompagner les nouvelles mutations du marché ?» a eu lieu en Avril dernier dans les locaux de l'université.

Entretien avec Abdelhaq Laraichi président de l'Association des promoteurs immobiliers de Rabat

M. Abdelhaq LARAICHI
« Le foncier de l'Etat serait salutaire pour nous »

Comment se présente le secteur de la promotion immobilière à Rabat ?
Il est à assez paradoxal, le logement social marché bien, le très haut standing très très bien alors que pour le moyen standing, l'offre est limitée et ne répond pas à la forte demande.

Est-ce que cela est dû à la rareté du foncier ?
Il n'y a pas une assiette financière suffisante à Rabat. Les offres existantes sont très chères. Les prix au niveau du centre-ville, Hay Ryad ou Agdal atteignent des niveaux astronomiques. La classe moyenne ne trouve pas de produits adéquats à cause du foncier. Les terrains disponibles sont à l'extérieur de la capitale. Je constate une baisse du prix du foncier à Salé, Temara ou autre du fait de la baisse de production de logements.

Dans le cadre du partenariat public-privé, n'avez-vous pas négocié la possibilité de bénéficier du foncier de l'Etat ?
Aussi bien dans le segment social que dans celui destiné à la classe moyenne, le foncier de l'Etat est un créneau important qui permettra de réduire le déficit en logement. Il serait salutaire pour nous. C'est une option que nous défendons dans le cadre d'un programme lancé en partenariat avec l'Etat selon des objectifs bien précis et un cahier des charges bien défini.

Est-ce qu'il y a des problèmes au niveau du plan d'aménagement ?
On attend toujours le plan d'aménagement. Ce retard bloque beaucoup de projets et ne donne pas assez de visibilité pour les investisseurs. Nous avons des contacts avec l'Agence urbaine à ce sujet. Ils nous ont promis qu'il sortira bientôt.

Qu'en-il du référentiel de l'immobilier de Rabat ?
L'administration fiscale de Rabat nous a contactés pour le zoning de la ville. Mais ce domaine ne relève pas uniquement des promoteurs. Nous sommes disposés à coopérer sur ce chantier mais cela coûte de l'argent. Il faut le confier à un bureau d'études pour préparer un bon projet sur des bases solides et cohérentes.

Comment jugez-vous l'expérience pilote de Casablanca à ce niveau?
J'ai parcouru le document. Il est bien fait. Il peut réduire considérablement les litiges avec l'administration fiscale. Dans le cadre de préparation du référentiel de Rabat, il va nous permettre de s'inspirer du modèle de Casablanca et de corriger ses limites et certaines lacunes.

Comment se présente la réalisation des conventions signées avec l'Etat à Rabat ?
Certaines conventions présentent des échos favorables mais c'est au niveau de Tamesna où il y a des problèmes. Dès le départ, cette ville nouvelle était mal conçue.

L'Etat n'a pas pensé à un noyau dur capable d'attirer les gens et les services publics sont très faibles ; sans oublier bien sur les moyens de transport et de communication qui restent un point noir. Nous sommes en négociations avec les départements concernés notamment l'Habitat pour remédier à ces défaillances.

Financement du secteur de l'habitat

Le financement du secteur de l'habitat inquiète toutes les parties prenantes. Une rencontre est prévue, le 9 juillet, entre l'Exécutif, les banques et les promoteurs immobiliers pour débattre de la question. D'ailleurs, sur les quatre premiers mois de l'année, l'ensemble de l'encours de ce type de crédit affiche 238,8 milliards de dirhams, soit une progression de 0,8% seulement. En fait, la promotion immobilière boude les emprunts bancaires, dont le taux a régressé de 3,8%. Celui concernant les crédits destinés à l'acquisition de biens n'a, pour sa part, progressé que de 1,9% sur la même période.

Référentiel des prix : Marrakech et Fès

7 mois après son lancement sur la ville de Casablanca, le référentiel des prix de vente des biens immobiliers s'est étendu à d'autres villes comme Marrakech et Fès. En collaboration avec la DGI, les promoteurs membres de la FNPI ont travaillé pour répertorié la grande majorité des arrondissements des deux villes sont répertoriés dans ce nouveau document. Ce zooning des prix concerne différents actifs immobiliers à usage d'habitation à l'instar des appartements, des villas ou encore des riads.

Relance du logement social

Al Omrane renouvelle son engagement auprès des ménages à faible revenu. Le groupe a tenu ce mercredi une réunion avec l'Union nationale des petits promoteurs immobiliers. A l'ordre du jour, la signature d'une convention pour relancer le programme de logement à faible VIT, 140.000 DH. Pour 2015, le groupe prévoit la production de 35.000 logements en plus des 41.000 unités à finaliser. La réhabilitation urbaine servira 69.000 unités d'ici fin décembre.

Ciment : Un premier trimestre difficile

Le ministère marocain de l'habitat a confirmé dans ses dernières statistiques le recul ventes de ciment sur le marché marocain au cours du premier semestre 2015. Seulement 1 164 837 tonnes de ce produit ont été vendues en juin 2015 contre 1 242 725 tonnes durant la même période de l'année précédente, soit un recul de 6,27%. Le cumul des volumes de ventes de ciment sur le premier semestre est de 7 337 136 tonnes et s'aligne en repli de 1,32%.

400.000 unités, le déficit en logement reste accru au Maroc

L'URGENCE D'UN NOUVEAU TEXTE D'ENCADREMENT

114.000 logements menaçant ruine au Maroc. Le risque de nouvelles catastrophes est omniprésent. Le printemps arabe a amplifié le phénomène. Une nouvelle loi veut limiter les dégâts et sanctionner sévèrement les contrevenants.

Les cas d'effondrement d'immeuble deviennent de plus en plus fréquents. Les causes de ce phénomène ont plusieurs origines qui sont à la fois économiques, urbanistiques, sociales, démographiques et réglementaires.

Les derniers chiffres déclarés par Nabil Benabdellah, ministre de l'Habitat et de la politique de la ville, font ressortir qu'il y a plus de 114.000 logements menaçant ruine au Maroc. Le risque de nouvelles catastrophes est omniprésent. Le drame de Bourgogne a suscité une indignation nationale.

La problématique des logements menaçant ruine se pose avec acuité et nécessite des mesures urgentes. «Il y a eu une prolifération des habitats anarchiques, ces dernières années, qui ont été amplifiés durant l'année 2011. Avec le printemps arabe et pour garantir la paix sociale, les autorités ont dû fermer les yeux sur le phénomène des constructions non conformes, surtout les bidonvilles aériens. Dans l'ancienne Médina de Casablanca, la plupart des maisons de R+1 ou R+2 se sont transformées, en un laps de temps, en R+3, R+4 voire 5 étages. Ces surévaluations non autorisées ne respectent aucune norme de sécurité ni d'urbanisme», affirme Fouad Adil conseiller de la ville de Casablanca. Il explique que «certains résidents irresponsables qui obtiennent des permis d'entretien, n'hésitent pas à profiter de l'occasion pour ajouter des étages».

Il y a des enjeux socioéconomiques qui amplifient ce phénomène. L'accès difficile au logement est un moyen incitatif pour ces habitats anarchiques. Pour contourner la pression démographique, les résidents des quartiers populaires n'ont d'autres choix que l'option de la verticalité pour s'assurer de nouveaux foyers.

L'habitat menaçant ruine devient une priorité nationale car c'est une bombe à retardement. Les risques sont de plus en plus grandissants avec la densité démographique.

Avec une population de moins de 20.000 d'habitants au début du 20ème siècle, les résidents de l'ancienne Médina de Casablanca sont estimés actuellement à plus de 320.000, et ce sur la même superficie. Le phénomène est observé dans d'autres quartiers populaires comme Derb Soltane.

Plus de 80% des maisons ont plus de 60 ans et elles ont été construites avec des matériaux basiques, sans fondations ni poutres. L'absence d'entretien régulier a amplifié l'usure de ces logements.

«Il n'y a pas que la poussée démographique qui explique le phénomène mais aussi une forte poussée de l'exode rural et des autres régions du Maroc vers cette zone de Casablanca. Ce constat est le même pour toutes les anciennes médinas des autres villes du Royaume. Cela explique l'effondrement de maisons à Marrakech ou Fès ou les autres anciennes villes», soutient Mohamed Amrani professeur universitaire.

L'essor démographique et urbanistique qu'a connu le pays ces dernières années a créé une forte demande sur le foncier. Les villes ont évolué plus vite que l'assiette foncière disponible. En l'absence d'un cadre juridique transparent et d'une visibilité pour les prochaines années, la flambée du foncier a connu un record.

DANS L'ANCIENNE MÉDINA, LA PLUPART DES MAISONS DE R+1 OU R+2 SE SONT TRANSFORMÉES, EN UN LAPS DE TEMPS, EN R+3, R+4 VOIRE 5 ÉTAGES.

Dans les zones périphériques et autres quartiers défavorisés, l'habitat clandestin fait rage, et l'Etat semble incapable de mettre un terme à ce désordre.

Il faut dire également que l'ampleur du phénomène n'est pas due uniquement au manque de rigueur des autorités mais également à la défaillance de l'arsenal juridique qui reste largement en deçà des besoins du pays en la matière, notamment l'absence d'un Code de la construction ou de plans d'aménagement.

Le département de Nabil Benabdellah a lancé un nouveau projet de loi dédiée. Le texte stipule qu'une commission présidée par le gouverneur aura la charge de déterminer les habitats menaçant ruine sur la base de rapports d'expertise et arrêtera les réparations à apporter selon les cas. Une agence sera créée pour superviser les différentes interventions et coordonner avec les différentes administrations.

La nouvelle loi sur l'habitat menaçant ruine prévoit de lourdes sanctions contre les contrevenants. Il est prévu des peines d'un à trois mois de prison et/ou des amendes de 30.000 à 50.000 DH à l'endroit des propriétaires qui refuseraient volontairement et sans raison valable, l'exécution des travaux de remise à niveau des logements, après avertissement.

Chiffres clés

6.7 MT
de ciment vendu
à fin Mai 2015.

389
prêts FOGALOGE enregistrés en Mai , soit 0.10 MMDH

170.439
unités des lots et logements achevés en 2014

14.000
postes crées par le secteur entre le 1er trimestre 2014 et le 1er trimestre 2015.

-3.8 %
de recul des crédits immobiliers alloués aux promoteurs immobiliers

39
conventions signées en 2015 pour le logement social, soit plus de 50.000 logements à construire.

174. 674
c'est le nombre de logements ayant reçu le Certificat de Conformité ces cinq dernières années.

10.76 MMDH
atteint par les investissements directs étrangers dans l'immobilier.

117.107
ménages bénéficient du programme FOGARIM
à fin mai 2015 pour 18 MMDH

864 conventions signées
dans le cadre du logement social pour un total de 1.363.818 logements

Agenda | Juillet – Septembre 2015

Nom du salon	Périodicité	Ville (Pays) / Lieu	Date
FOIRE DU MANS	annuel	Le Mans	10 au 14.09. 2015
SALON DE L'IMMOBLIER - IMMOTISSIMO / METZ.	annuel	Metz	11 au 13.09. 2015
SALON DE L'IMMOBILIER VAR PROVENCEt.	annuel	Toulon	18 au 20.09. 2015
FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON / PARIS	annuel	Paris	18 au 20.09. 2015

www.dixrajeb.ma

Portes anti-effraction 10 Rajeb

Conçues pour protéger ce que vous avez de plus précieux

10 Rajeb, 1er fabricant de portes au Maroc

Votre porte est la seule chose qui sépare votre univers du reste du monde. Pour vous offrir les meilleurs produits anti-effraction, 10 Rajeb, le premier fabricant de portes au Maroc, a choisi comme partenaire Dierre, le leader mondial dans la production de portes blindées. Ce binôme de spécialistes a mis toute son expertise au service de votre sécurité et de votre bien-être. Ainsi, les portes 10 Rajeb, livrées avec un certificat anti-effraction, ont obtenu la certification classe 3, et sont conformes aux normes de sécurité marocaines et internationales. Les portes anti-effraction 10 Rajeb ont été conçues avec un objectif primordial : protéger ce que vous avez de plus précieux, votre univers !

Tél. : 05.22.65.95.00 - commercial@dixrajeb.ma

Dierre
YOUR HOME. YOUR LIFE

10 RAJEB, entreprise certifiée Iso 9001 version 2008

10 RAJEB
La qualité à votre porte.