FNPI
لفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Al Aakar العقار

Revue de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
N°21 - Octobre-Novembre-Décembre 2015

URBANISME
LE CADRE JURIDIQUE PÉNALISE LE SECTEUR

GRAND ANGLE : PROTECTION CIVILE : LA RÉGLEMENTATION INCENDIE

18

L'INTERVIEW : ABDELAZIZ EL OMARI NOUVEAU MAIRE DE CASABLANCA

05

RÉGION : AGADIR, POTENTIALITÉS ET CONTRAINTES

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

www.cihbank.ma

cihbank

Editorial

Politique d'urbanisme

L'urbanisme est un élément fondamental dans tout développement territorial. Le Maroc qui a lancé plusieurs stratégies à caractère sectoriel, régional ou humain, a besoin d'une politique urbanistique en adéquation avec ses objectifs. Outre l'essor démographique, qui contraint à augmenter le nombre de logements, il est important aussi de créer des sites dédiés pour les zones d'affaires, l'industrie, le loisir ou les espaces verts.

Le gouvernement a manifesté sa volonté pour donner une nouvelle impulsion à l'urbanisme car c'est un indicateur de taille pour les investisseurs. Il est question de lancer un cadre juridique et règlementaire moderne bien adapté au contexte local. Malgré quelques avancées, les textes de loi actuels présentent quelques lacunes, certains sont même dépassés. Il est temps de remédier à cette situation.

Les réformes initiées doivent s'orienter plus vers une simplification des procédures et une harmonisation des différentes stratégies.

Les professionnels concernés, en l'occurrence les promoteurs, ne ménagent aucun effort pour soutenir l'Etat dans ce domaine. La FNPI est connue pour sa force de proposition. Son expérience, son savoir-faire et son engagement ont toujours été mis à la disposition des décideurs. La fédération prône une politique d'urbanisme cohérente, intégrée et pragmatique, et ce au profit de l'essor du pays.

A cet égard, le gouvernement est appelé à mettre l'accent sur des approches plus innovantes et intelligentes tant au niveau national que local. Ses orientations doivent associer constamment les acteurs concernés pour que les projets donnent les effets escomptés.

Youssef IBEN MANSOUR
Président

FNPI
الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Al Aakar

NUMÉRO 21 - OCTOBRE-NOVEMBRE-DECEMBRE 2015

Sommaire

12 Assises nationales du foncier

06 Politique d'urbanisme

Pour résorber le déficit en logements, le Maroc a intérêt à mettre en place des textes et des procédures plus pratiques et plus pragmatiques en matière d'urbanisme. il convient surtout de concevoir une politique inclusive dont les principes et mécanismes sont scrupuleusement définis, le but étant d'asseoir un cadre de référence en vue de réaliser le développement durable.

18 Grand angle

Les agents de la protection civile sont devenus très pointilleux pour valider les autorisations de construire. Pour les professionnels du secteur, les contrôles sont marqués par des excès de zèle et perturbent toute la procédure. Il est temps d'initier un référentiel règlementaire donner de la visibilité aux investisseurs.

10 Stratégie urbanistique

Une nouvelle approche pour les régions

05 L'interview

Abdelaziz El Omari,
Nouveau Maire de la ville de Casablanca

03- Edito

05- L'interview du mois :
Abdelaziz El Omari
Nouveau Maire de la ville de Casablanca

06- Dossier :
Politique d'urbanisme

10- Stratégie urbanistique
Une nouvelle approche pour les régions

12- Assises nationales du foncier
Après le diagnostic place aux solutions

16- Activités FNPI

18- Grand angle
Protection Civile :
La réglementation Incendie

20- Région
Agadir, des potentialités et aussi des contraintes

22- Zoom sur
Immobilier professionnel :
Une offre inadéquate avec la demande

24- Actualités du secteur

26- Chiffres clés

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
Impression : Argana Print

EN LIGNE SUR LE SITE :

- **www.fnpi.net.ma**

L'interview du mois Abdelaziz EL OMARI Nouveau Maire de la ville de Casablanca

En héritant de la présidence du Conseil de la ville de Casablanca, Abdelaziz El Omari du PJD se retrouve face à une multitude de défis à surmonter. Sécurité, patrimoine, hygiène ou encore transports en commun.

M. Abdelaziz EL OMARI « Casablanca a besoin d'une structure administrative appropriée »

Vous êtes devenu maire de Casablanca, quel mot pouvez-vous donner pour les opérateurs économiques ?

Je suis maire de tous les Casablancais. Je tend ma main à l'ensemble des membres du conseil de la ville, des élus, des autorités, ainsi qu'aux hommes d'affaires et aux acteurs associatifs afin de service l'intérêt général et les citoyens casablancais.

Je m'engager à réaliser l'ensemble des projets présentés devant Sa Majesté le Roi. On doit travailler dur pour améliorer la qualité des services de proximité qui rentre dans mes prérogatives.

Vous disposez d'une confortable majorité, cela devrait-il vous faciliter la tâche ?

En effet, l'homogénéité du bureau communal permettra d'attaquer de front plusieurs problèmes de grande ampleur comme les bidonvilles, la circulation, l'extension du réseau du tramway, l'urbanisation ou autres.

La métropole a besoin d'une structure administrative appropriée à la hauteur des défis afin d'assurer un meilleur accès aux services de base.

Je veux appuyer «une démocratie locale» et favoriser l'autonomie de la capitale économique.

Quelles sont les démarches que vous allez prendre en urgence ?

Je ferai le tour des différents départements du Conseil de la ville afin de bien comprendre le fonctionnement du travail. Je prévois d'organiser une série de réunions avec les directeurs des différents départements et ceux des sociétés de gestion déléguée opérantes dans la ville.

Mais il y a des dossiers de grande importance qui ont besoin d'un traitement radical ?

Effectivement, il y a des dossiers très importants comme le transport public, la distribution d'eau et d'électricité, le recouvrement des créances et le développement local.

Le recouvrement des créances devrait donner une impulsion aux recettes de la ville. Leur montant est estimé à 3,9 milliards de dirhams. Nous travaillons également pour le démarrage effectif des sociétés de développement local, chargées de la gestion du marché de gros de fruits et légumes, des abattoirs, de la gestion du stationnement et de la revalorisation du patrimoine.

Qu'en est-il des doléances des citoyens ?

Nous avons réactivé le centre de réclamations de la commune urbaine de Casablanca (CUC). Nous avons appelé à relancer le traitement des plaintes des citoyens à travers un guichet dédié à la CUC, mais aussi via les correspondances et les e-mails. L'objectif est de généraliser cette pratique à l'ensemble des 16 arrondissements de Casablanca.

TEXTE DE LOI

Le cadre juridique pénalise le secteur

Pour résorber le déficit en logements, le Maroc a intérêt à mettre en place des textes et des procédures plus pratiques et plus pragmatiques en matière d'urbanisme. il convient surtout de concevoir une politique inclusive dont les principes et mécanismes sont scrupuleusement définis, le but étant d'asseoir un cadre de référence en vue de réaliser le développement durable.

Le secteur de l'habitat est marqué par un déficit en logements de l'ordre de 840.000 unités, par une non-adéquation entre l'offre et la demande.
Depuis quelques années, le gouvernement œuvre pour assurer l'équilibre du marché de l'immobilier entre l'offre et la demande, à travers l'accélération du rythme de construction de logements sociaux, l'objectif étant d'atteindre le plafond de 170.000 unités par an.

Conformément au programme lancé, le ministère maintient sa politique de création de nouvelles villes et de pôles urbains à même d'élargir l'assiette immobilière et de diversifier l'offre.

Il y a un travail très avancé au niveau de la promotion des coopératives d'habitation comme cadre incitatif simplifiant l'accès au logement et aux facilités disponibles dans ce domaine.
Les politiques mises en place par le département dans le secteur de l'habitat ambitionnent de réduire de 50% le déficit en logements à l'horizon 2016.
Près de 80 documents d'urbanisme ont été validés.
Outre la faible cadence du rythme de production, les contraintes sont dues aussi à

une politique d'aménagement du territoire inadéquate.
La pratique de la planification urbaine, telle qu'elle découle des textes en vigueur par le biais des documents d'urbanisme érigés en instruments de définition de l'utilisation des sols, souffre encore de beaucoup d'insuffisances juridiques et pratiques qu'il conviendrait de traiter par l'adoption des procédés réglementaires adaptés.
De nombreuses difficultés et insuffisances sont apparues au fil du temps, touchant aux procédures, méthodes et réglementations. Cette situation appelle à des réactions législatives en vue d'y remédier. Parmi ces problèmes, on peut citer la centralisation de l'initiative d'élaboration et de l'approbation des documents d'urbanisme.
Au Maroc, on note une concentration excessive de l'appareil de planification. Ce sont les représentants de l'Etat, et non pas les élus locaux, qui tiennent les rênes de cette manœuvre d'organisation spatiale.
Les communes concourent à la préparation des projets de documents d'urbanisme par le biais de concertations qui se déroulent, à chaque étape, après délibération du conseil communal qui émet ses observations, lesquelles sont examinées en liaison avec l'administration de l'Etat et l'Agence urbaine.

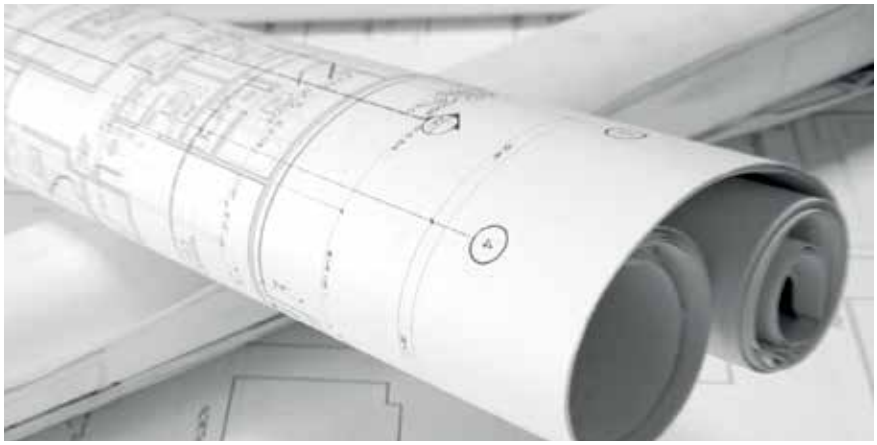
Par ailleurs, il faut souligner que l'insuffisance des ressources financières est l'autre contrainte de l'établissement des documents d'urbanisme.
L'effort consenti dans ce domaine reste encore insuffisant, le taux de couverture en documents d'urbanisme demeure faible.
Pour stimuler la production de ces documents tout en allégeant les charges financières supportées par les divers intervenants dans l'élaboration de ces plans, le ministère chargé de l'urbanisme a adopté une approche participative en termes de charges.
Cette approche consiste à faire supporter par l'Etat l'intégralité des frais d'établissement des documents d'urbanisme pour les communes à moyens limités, de les financer à hauteur de 50% pour les communes à moyen budget et de s'en décharger pour les communes riches. En outre, certaines Agences urbaines se sont orientées vers le financement de l'établissement de ces documents, soit unilatéralement soit dans un cadre contractuel avec les communes concernées.

Il n'est pas question, aujourd'hui, de se limiter à opérer des redressements minces ou des ajustements partiels, mais plutôt de concevoir une politique urbaniste inclusive dont les principes et mécanismes sont scrupuleusement définis. Le but étant d'asseoir un cadre de référence en vue de réaliser le développement durable.
Tous les intervenants dans le secteur sont invités à développer une perception commune visant à jeter les jalons d'un urbanisme prospectif et d'anticipation, fondé sur le renforcement des capacités concurrentielles des espaces territoriaux et contribuant à rétablir l'équilibre du réseau urbain, à réduire les disparités spatiales et à renforcer l'adaptabilité des espaces.

RÉFÉRENTIEL DES VILLES

Vers une harmonisation régionale

Ce n'est pas une charte, et encore moins un projet de protocole d'accord. Il établit un contrat-programme avec un échéancier et des objectifs bien déterminés pour les cités. Le projet annonce les grands principes, les finalités, les objectifs ainsi que la démarche mise en œuvre de la politique de la ville, tout en se gardant bien de la figer dans un schéma définitif.



A l'instar de toutes les métropoles dans le monde, les villes marocaines connaissent plusieurs problèmes qui prennent plusieurs dimensions : démographique, économique, d'infrastructure, de gouvernance… Le projet de régionalisation qui est en cours de concrétisation, après son vote au Parlement, doit, lui aussi, donner une importance au développement harmonieux des villes.

Les différentes concertations menées depuis l'organisation des Assises de la ville en 2012 ont soutenu l'idée d'avoir un référentiel commun à toutes les grandes métropoles du pays. Il s'agit de faire en sorte que chaque ville dispose d'un contrat-programme avec un échéancier précis et des objectifs bien déterminés.

Il y a une urgence pour réhabiliter la ville marocaine dans ses principales fonctions en tant que cadre de vie, de lieu d'éducation et d'insertion sociale des populations. L'Etat a, au cours des dernières années, donné la priorité à l'urbanisation pour assurer à tous les citoyens un logement, à travers l'extension des centres urbains, la création

de nouvelles villes et la lutte contre les bidonvilles.
Mais cette politique a commencé à montrer ses limites pour ne pas dire ses lacunes.
Plusieurs défis sont à relever par les cités du Royaume notamment la problématique de leur expansion urbaine, leur équipement, l'existence de services publics adéquats.

« *Les villes sont aussi des territoires où s'expriment les contrastes de la société marocaine ; des groupements d'habitat insalubre des lieux de concentration de la pauvreté et de l'exclusion sociale y côtoient les grands ensembles résidentiels de haut standing et les secteurs de villas, et dessinent les contours d'un espace urbain fragmenté qui constitue un immense chantier pour l'action publique réformatrice* », souligne Mohamed Alaoui, expert en immobilier.

Pour y remédier, le référentiel intègre les attentes, les remarques et les propositions exprimées lors des étapes de concertation entre les différents acteurs des villes. Le projet de référentiel n'est aucunement un programme d'action. Il n'est pas non plus une charte, et encore moins, un projet de protocole d'accord.
En effet, le projet de référentiel annonce les grands principes, les finalités, les objectifs ainsi que la démarche de mise en œuvre de la politique de la ville, tout en se gardant bien de la figer dans un schéma définitif.
« *Les villes développées ont assuré leur harmonisation grâce à une construction progressive. Pour réussir cette orientation dans les villes marocaines, il faut une nouvelle génération de réformes et de programmes d'action qui concourent à corriger durablement les dysfonctionnements qui les affectent. Il s'agit aussi de mettre en exergue toutes les adaptations qui seront dictées par les dynamiques des territoires, les évolutions des conjonctures politiques, économiques, sociales et le degré d'implication des différentes acteurs* », indique Alaoui.

La bonne exécution d'un référentiel des villes nécessite la mise en place d'une structure commune de coordination, un cadre institutionnel d'opérationnalisation des programmes retenus, et une instance d'expertise. De même, un nouveau mode de contractualisation devra être adopté, ayant pour objectif la mise en œuvre des programmes.
Plusieurs intervenants du secteur de l'habitat ont tiré la sonnette d'alarme sur les dangers de l'urbanisation à outrance.
« *La croissance démographique et l'étalement urbain des villes engendrent des besoins considérables en matière d'emplois, de logements, d'équipements et de services à usage collectif... provoquant des dysfonctionnements à différents niveaux : sociaux, économiques et environnementaux et une crise dans le mode de gouvernance urbaine* », explique Alaoui.

Le Maroc, qui a pu réussir la politique du logement, notamment social, doit passer à une nouvelle étape marquée par l'harmonisation entre les différentes composantes de l'urbanisation, à savoir l'habitat, les zones d'activités, les services publics, les espaces verts et les réseaux de circulation et de communication.

Une nouvelle approche pour les régions

Les régions, en harmonisation avec la politique du gouvernement, doivent adopter de nouvelles orientations pour répondre à leurs spécificités et à leurs besoins.

De la passion et de la patience. Voilà ce qu'il faut, estime Mohamed Bakkoury, président de la Région de Casablanca-Settat, pour repositionner cette zone dans le contexte international et national. A l'image de ce qui se passe ailleurs, c'est une région de plus en plus urbaine, malgré la subsistance de foyers ruraux (ruralisation de la ville). Une évolution qui impose de prendre en compte «la cité» comme principe dominant de gouvernance. L'objectif est de redonner aux villes de la région notamment Casablanca son rayonnement d'antan tout en pérennisant son positionnement industriel. Ce qui requiert une approche et une gestion plus pragmatiques, aujourd'hui, plus accessibles depuis la nouvelle organisation de la ville.

« *Pour reprendre en main la question de l'urbanisme dans la région, des chantiers sont enclenchés. Des études seront lancées. Elles permettront une harmonisation entre les différentes localités de la région et donner un nouveau départ*

pour Casablanca qui est le cœur économique du Maroc », souligne-t-il.

La région du Nord de Tanger-Tetouan Al Hoceima est un pôle économique en forte émergence. Elle présente des potentialités importantes au niveau touristique, immobilier et industriel.

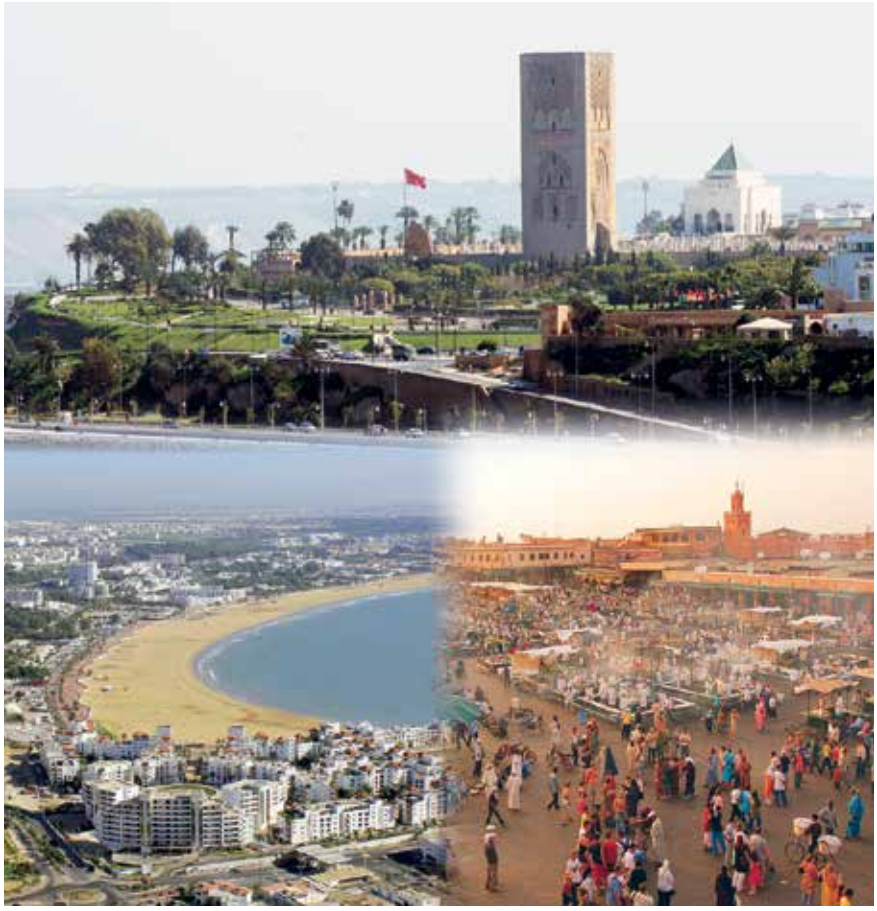
« *Il y a un déficit important à combler dans la région en matière d'urbanisme. Le succès de toutes les stratégies dans cette zone qui est la nouvelle vitrine du Maroc, reste lié à l'implication de tous les acteurs concernés dans un schéma de partenariat efficace et visionnaire* », souligne Illias El Omari président de la Région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima.

En effet, Tanger revient de loin. En 2001, elle était détentrice d'un triste record en matière urbanistique. A cette époque, seuls 22% de la superficie de la ville étaient couverts par des plans d'aménagement, ce qui la plaçait en toute dernière position par rapport au reste du pays. Et, pis encore, la plupart des documents en vigueur en ce moment sont caducs car dépassant, pour certains, les 25 ans d'ancienneté.

Avec le lancement du port de Tanger Med et la méga-usine de Renault à Melloussa, la ville s'est doté d'un nouveau statut tourné vers l'international. Par ailleurs, faut-il noter, le littoral de cette zone connaît une dynamique hors pair dans le tourisme et devient très attractif pour les investisseurs.

Dans la région de Souss Massa, la question urbanistique est aussi un enjeu stratégique. « *Notre région cherche à consolider son positionnement dan ses métiers historiques en l'occurrence, le tourisme, la pêche, l'agriculture, et l'industrie de transformation. Il est important d'accompagner l'essor de ces activités par des mesures adéquates en l'occurrence une offre urbanistique moderne et compétitive* », souligne Brahim Hafidi président de la région.

Même son de cloche est observé chez Ahmed Akhchichen président de la Région de Marrakech-Safi qui explique que « *le Maroc dans le cadre du projet de régionalisation devrait donner une nouvelle dimension pour le développement local. Les régions disposent désormais de l'initiative pour impulser les politiques urbanistiques qui leur sont adéquates* ».



Après le diagnostic place aux solutions

L'événement permet un diagnostic collectif des problématiques qui pénalisent le secteur. Les acteurs concernés sont invités à proposer les grandes lignes d'une politique foncière nationale intégrée et efficiente.
Le gouvernement se penche pour trouver les meilleures pistes en vue de lancer une stratégie foncière, qui réponde aux besoins du pays.

Le foncier est un élément capital dans le développement économique. Le Maroc veut, à cet égard, se doter d'une nouvelle politique foncière plus pertinente, plus adéquate et en phase avec les besoins du pays. Les Assises nationales sur la politique foncière de l'Etat, organisées dernièrement à Skhirat, étaient l'occasion pour tous les acteurs concernés d'exprimer leurs points de vue et éventuellement livrer des recommandations pour remédier aux différentes défaillances du secteur dont le coût s'avère lourd pour l'économie et la société marocaine.

L'importance du sujet a eu droit à un message royal, qui a été lu par Abdellatif Menouni, conseiller du Roi.
«...*Ces assises sont une occasion propice pour les acteurs concernés d'établir un diagnostic collectif de la réalité de ce secteur vital, d'identifier les contraintes majeures qui l'empêchent de remplir pleinement ses fonctions et de proposer les grandes lignes d'une politique foncière nationale intégrée et efficiente.*
A cet égard, nous vous invitons à vous inspirer des vertus du dialogue et de la réflexion collective et à vous astreindre à la démarche participative que nous avons consacrée comme une approche incontournable pour traiter les questions majeures concernant la Nation...», affirme SM le Roi.

En effet, cette rencontre vise à lancer un large débat afin de dresser l'état des lieux de la politique foncière de l'Etat sous ses diverses manifestations, de relever les dysfonctionnements majeurs qui entraveraient le foncier, de s'acquitter de son rôle en matière de développement et de proposer les mesures législatives, réglementaires et procédurales susceptibles de garantir une réforme efficace du secteur du foncier et une

amélioration de sa gouvernance. «...*Le foncier est une plate-forme de base sur laquelle reposent les politiques publiques de l'Etat initiées dans les différents domaines économiques, sociaux, culturels et environnementaux. Le gouvernement se penche pour trouver les meilleures pistes et lancer une stratégie foncière qui réponde aux besoins du pays...*», souligne Abdelilah Benkirane, Chef de gouvernement.

Ces Assises devront faire émerger des propositions et recommandations législatives, réglementaires et procédurales de nature à garantir une amélioration significative de la gouvernance du foncier et une réforme efficace de la politique foncière.
Tous les intervenants au cours de ces Assises ont mis l'accent sur la nécessité de procéder à un diagnostic opérationnel et à une évaluation réaliste pour relever l'ensemble des dysfonctionnements et contraintes qui entachent la gestion actuelle du foncier tous régimes confondus.

L'événement a présenté l'état des lieux de la structure foncière au Maroc qui, de l'avis de plusieurs intervenants, est complexe et compliquée, résultant de la combinaison de plusieurs facteurs : historiques, sociaux, économiques et autres. Cette situation a donné lieu à une diversité des régimes juridiques régissant le foncier. « *Cela a engendré à son tour un certain nombre de contraintes, de dysfonctionnements et de restrictions qui entravent l'apurement de la situation juridique et matérielle du foncier et de l'organisation de son échange et de son utilisation. Il s'agit, en effet, d'une série de lacunes et de contraintes ayant un caractère transversal, ainsi que de certaines insuffisances qui caractérisent les régimes spéciaux composant la structure foncière* », affirme Abdelmajid Ghomija, membre du comité scientifique des Assises.

A cet égard, le foncier au Maroc est pénalisé par l'arsenal juridique qui l'encadre. Il a besoin d'être actualisé, modernisé et adapté. Le secteur se caractérise aussi par sa dualité car y coexistent le régime des immeubles immatriculés, régis par les dispositions de l'immatriculation foncière, et le régime des immeubles non-immatriculés qui est hors de champ de l'application de ces dispositions.

Concernant la structure foncière marocaine, elle est marquée par sa diversité. Outre la propriété privée, qui représente 75% de l'assiette foncière nationale, il existe également le domaine public de l'Etat, le domaine privé de l'Etat, le domaine forestier, le domaine des collectivités territoriales, les terres collectives, les terres ghich et les terres Habous. «*Bien que cette diversité ne constitue pas en soi une problématique, son mode de gestion recèle toutefois plusieurs contraintes qui affectent la sécurisation de la situation juridique et de ces divers régimes fonciers, leur mobilisation et leur intégration dans le développement*», souligne Driss Effina, expert en immobilier.

PROBLÉMATIQUE DE COORDINATION ENTRE LES ACTEURS

Parmi les sujets débattus lors de ces Assises figure la problématique de coordination entre les acteurs.

Il est évident que la multiplicité et la diversité de la structure foncière ont affecté le processus de contrôle et d'organisation du domaine foncier sur le plan institutionnel. Il existe plusieurs départements ou administrations qui sont concernés (Finances, Intérieur, Habous, Equipement, Haut-commissariat aux eaux et forêts...).

De cette situation découlent plusieurs contraintes de dysfonctionnements qui sont liées aux mécanismes et procédures de gestion du foncier public. En effet, la multiplicité des entités institutionnelles intervient dans la gestion du domaine public, proportionnellement aux régimes fonciers composant ce domaine, soulève la problématique de la coordination et de la convergence entre ces entités gestionnaires et de la non-unification de la vision concernant la maîtrise de ce domaine, de l'organisation de son utilisation.

PORTES ANTI-EFFRACTION

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 connaît 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.

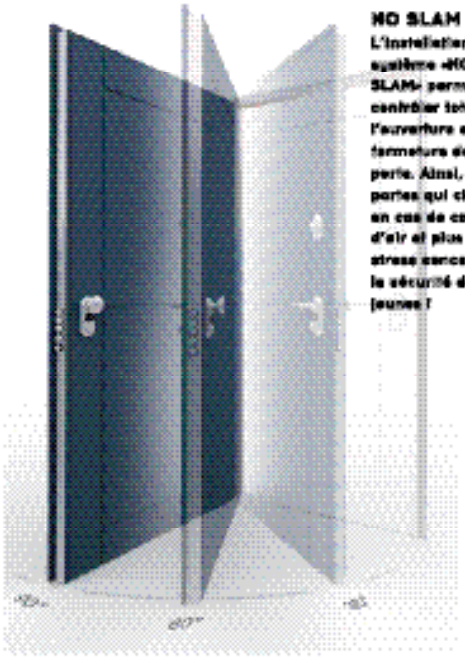
PERSONNALISATION ET HARMONIE

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.



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 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.

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.

10 RAJEB
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

La FNPI présente lors de la Cop 21

PARIS2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE
COP21·CMP11

Dans le cadre de la participation du Maroc à la 21ème Conférence des parties de la Convention-Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques (COP21/CMP11), la FNPI a participé aux réunions de travail tenues au siège du Ministère de l'Environnement et au Ministère de l'Habitat (Direction Technique), portant sur l'organisation de la journée du 3 décembre 2015, dédiée au secteur du bâtiment et de la construction «Coalition Bâtiment et Construction».
En effet, la FNPI fait partie du groupe de travail qui constituera «l'alliance marocaine» pilotée par le Ministère de l'Habitat et aux côtés du Ministère de l'Environnement ainsi que les autres intervenants dans l'acte de bâtir au niveau national : FNBTP, FMC, Ordre des architectes, Ingénieurs.
Cette conférence sera l'occasion de lancer une «grande alliance» sur le long terme reposant sur la prise de conscience de l'importance du secteur du bâtiment dans l'évolution du climat et où le Maroc est appelé à participer à l'aboutissement d'un nouvel accord international sur le climat, applicable à tous les pays, dans l'objectif de maintenir le réchauffement climatique mondial en deçà de 2° à l'horizon 2030.
La Cop 22 prévue en décembre 2016 se tiendra, quant à elle, à Marrakech.

Symposium solutions à haut débit dans les réseaux d'opérateurs dans le bâtiment

En partenariat avec l'agence AOB Groupe, la Fédération a pris part à la 1ère édition du Symposium « *Solutions à haut débit dans les réseaux d'opérateurs dans le bâtiment* », le 20 Octobre dernier.
Sous l'égide du Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville et en partenariat avec l'UNESCO, plusieurs conférences plénières animées par des experts internationaux et des ateliers thématiques se sont tenues et ce, sur la problématique du déploiement des réseaux à très haut débit en fibre optique et l'enjeu de développement économique pour le Maroc dans le domaine du bâtiment et de la construction.

Co-propriété des immeubles bâtis

La Fédération a participé, le 30 Octobre dernier, au colloque sur la Copropriété des immeubles bâtis , co-organisé par l'Association ICH en partenariat avec l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme (INAU), l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes (ONIGT) et la Chambre Nationale des Experts en copropriété (CNEC-France). La copropriété, sa jurisprudence et ses aspects techniques ont été abordés à travers des ateliers animés par des experts internationaux.

Rencontre FNPI – Ministre Togolais de l'Urbanisme

Le Président de la FNPI, accompagné par une délégation de promoteurs ont recu le Ministre togolais de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie du Togo, accompagné d'une délégation composée d'acteurs du secteur de l'immobilier, au siège de la CGEM.
Durant cette visite, le haut responsable togolais et M.Youssef Iben Mansour ont abordé les différentes possibilités de partenariat entre les entreprises marocaines et togolaises.

TRANSFORMATION NUMÉRIQUE DES TERRITOIRES

La Fédération a pris part au séminaire «Transformation numérique des territoires : levier pour la promotion de la compétitivité et de la durabilité des territoires», organisé par le Ministère de l'Urbanisme au siège de la Chambre Française de Commerce et d'Industrie (CFCIM) à Casablanca.
Présidé par M. Idriss MERROUN, Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, cette rencontre a également connue la participation de M.Moulay Hafid EL ALAMI, Ministre du Commerce et de l'Industrie, M. Khalid SAFIR, Wali de la Région du Grand Casablanca et M. Jean François GIRAULT, Ambassadeur de France au Maroc.

PROTECTION CIVILE

Un référentiel réglementaire s'impose

Les agents de la protection civile sont devenus très pointilleux pour valider les autorisations de construire. Pour les professionnels du secteur, les contrôles sont marqués par des excès de zèle et perturbent toute la procédure. Il est temps d'initier un référentiel règlementaire donner de la visibilité aux investisseurs.

C'est devenu la bête noire des professionnels de la construction ces derniers temps. Les services de la Protection civile se montrent excessivement pointilleux dans le contrôle des mesures prévues contre les risques d'incendie lors de l'examen des demandes d'autorisation de construire. Ce changement fait suite à l'effondrement de l'immeuble de Bourgogne à Casablanca et celui de Kénitra ainsi qu'à l'incendie de l'entreprise Rosamor.

Pourtant toutes ces sinistres ne sont pas dû à des défauts de construction mais à des interventions humaines postérieures.
Les architectes et les promoteurs reçoivent le plus souvent sur certains projets plus d'une centaine de réserves de la part de la protection civile alors qu'en temps normal ces remarques ne dépassent pas la dizaine par dossier. Cela rallonge immanquablement les délais d'examen des demandes d'autorisation de construire qui ne descendent plus en dessous de 2 mois, selon les professionnels, alors que l'on tendait vers un raccourcissement de ces durées suite à l'entrée en vigueur, en mars dernier à Casablanca, du règlement général de construction concernant les autorisations de construire, qui introduit notamment un délai réglementaire de 15 jours pour l'examen de ces demandes.

Pour débloquer la situation, les architectes et les promoteurs immobiliers ont fait front commun et adressé leurs doléances au commandement général de la Protection civile.

Les frictions entre les professionnels de la construction et les services de la Protection civile ne sont pas récentes et ont été de longue date alimentées par l'absence d'un référentiel réglementaire précisant les mesures à prendre contre les risques d'incendie. Les professionnels ont en effet du mal à admettre les exigences de l'administration en la matière au motif qu'ils n'ont aucune visibilité sur la base réglementaire qu'elle considère pour adresser ses recommandations. Pourtant, depuis fin 2009, un guide étoffé de sécurité incendie avait été élaboré par la Direction

générale de la Protection civile en collaboration avec les ministères de l'urbanisme, l'habitat, l'intérieur et en concertation avec les architectes et les promoteurs immobiliers, ce référentiel ayant été diffusé à l'époque via une circulaire du Premier ministre. Mais cette démarche n'a visiblement pas permis aux professionnels et à l'administration d'accorder leurs violons.

L'initiative est à présent portée à un niveau plus avancé par la prochaine mise en place d'un règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie qui, soit dit en passant, a été évoqué pour la première fois dans la loi 12-90 relative à l'urbanisme, remontant à 1992. Celui-ci, approuvé par décret (ce qui lui donne force de loi contrairement au guide établi par le passé), a été versé par le ministère de l'urbanisme dans le circuit d'approbation depuis fin juillet dernier. Il est à présent déjà arrivé au terme de sa période de consultation publique au niveau du SGG et il devrait pleinement entrer en vigueur dès sa validation en conseil de gouvernement et sa publication. La nouvelle loi s'appuie sur l'ancien guide tout en enrichissant ce dernier et en prenant en considération les difficultés et les propositions des intervenants durant sa période de mise en œuvre. Les professionnels ne s'attendent pas pour autant à ce que la nouvelle réglementation règle tous les problèmes, des divergences d'interprétation pouvant toujours apparaître entre les partis, anticipe-t-on notamment auprès des architectes.

CE QUE PRÉVOIT LE NOUVEAU RÈGLEMENT

Quoi qu'il en soit, le nouveau règlement part du principe que le comportement des occupants et la conception des ouvrages déterminent en priorité l'ampleur des dégâts lors d'un incendie. Les actions de prévention doivent donc avant tout viser une conception selon des dispositions techniques de mise en sécurité permettant, notamment, l'évacuation rapide et en bon ordre des occupants, l'intervention facile des secours et la limitation de la propagation du feu. A cet effet, la nouvelle réglementation s'attache à anticiper et à identifier les risques et à proposer des actions ciblées et concrètes. La démarche est déclinée pour différents types de bâtiments: les bâtiments d'habitation, les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les lieux de travail et les établissements et installations classés. De fait, pour chacune de ces catégories sont décrits et commentés les principes de sécurité, le classement, les dispositions constructives, le désenfumage, les règles d'aménagement, les installations techniques ainsi que les moyens de secours et de lutte contre l'incendie qui doivent être mis en œuvre. Le tout étant exprimé sous forme d'orientations pratiques et agrémentés d'exemples illustratifs, le nouveau règlement étant destiné autant aux institutionnels qu'aux professionnels.

DES POTENTIALITÉS ET AUSSI DES CONTRAINTES

La région d'Agadir figure parmi les régions les plus dynamiques au Maroc. Elle est plus connue pour ses potentialités notamment dans les secteurs du tourisme, de l'agriculture, de la pêche et de l'industrie. Cela a eu des effets favorables sur le développement du secteur de l'immobilier.

Grâce à son attractivité foncière et ses plateformes industrielles intégrées, la région d'Agadir dispose de plusieurs atouts pour séduire. Cela a eu des effets sur le secteur de l'immobilier qui connaît une évolution remarquable surtout que le taux d'urbanisation est de 41% seulement. Il y a des perspectives prometteuses. Sa surface s'étend sur 72.506 km² (10% de la surface totale du Royaume).

Du fait de sa position de carrefour entre le Nord et le Sud, la ville d'Agadir a connu, depuis le milieu des années 70, un développement économique important qui a induit une croissance démographique résultant non seulement de l'excédent démographique naturel, mais aussi et surtout d'une forte immigration.

Administrativement, la région compte 7 provinces (Chtouka Ait Baha, Taroudant, Ouarzazate, Zagora, Sidi Ifni, et Tinghir) et deux préfectures (Agadir Ida Ouatanane et Inezgane Ait Melloul). D'autre part, elle est composée de 23 communes 6 municipalités, 212 rurales et 24 urbaines.

Ces dernières années, l'activité du secteur immobilier s'est concentrée sur la restructuration et l'élimination des quartiers de bidonvilles existants dans la région et aussi répondre à la demande croissante en logements.

De cette manière, et avec l'objectif de débloquer les zones urbaines, un projet de construction de nouvelles villes autour des grands centres urbains a été mis en place.

C'est le cas notamment de la Ville nouvelle de Tagadirt (Drarga) qui est l'œuvre du holding Al Omrane. Les travaux ont déjà commencé sur une surface de 1.000 ha.

Ce groupe réalise également la ville nouvelle de Zun de Sidi Bibi (Chtouka Ait Baha) sur 240 ha.

Souss se trouve parmi les régions qui ont le plus de demandes de logements sociaux.

Agadir qui a subi le séisme de 1960 a été reconstruite selon un schéma d'aménagement classique qui s'est trouvé vulnérable face à plusieurs défis relatifs à la planification et à la gestion urbaine.

Le séisme a laissé des traces indélébiles dans la mémoire collective et sur le

mode d'organisation et de fonctionnement urbains, mais les efforts de modernisation de la ville ont fait de la ville un laboratoire d'urbanisme dont les dysfonctionnements nombreux influent négativement sur la gestion communale.
Malgré ces handicaps, Agadir s'est structurée selon ses propres mécanismes pour devenir une capitale régionale et une métropole économique. Mais dès l'an 1985, Agadir est devenue victime de sa propre dynamique, d'où l'intervention de la société civile à travers deux principes d'approche : action/pression.

Par ailleurs, il faut noter que dans le domaine de la promotion immobilière, la région continue de séduire.
Selon le bilan récapitulatif de l'Agence urbaine d'Agadir (AUA) des réalisations pour l'année 2014, il ressort que sur 5405 demandes d'autorisation de construire et de lotir, 3.507 ont reçu un avis favorable. Dans le détail, 65% ont reçu un avis favorable, tandis que 20,4% ont été rejetés et 14,6% ont reçu un autre avis. Sur ce dernier point, il faut préciser que cette catégorisation concerne les dossiers qui ont été validés sur le plan urbanistique et technique et dont l'avis reste tributaire, soit d'un complément de dossiers par des documents administratifs ou cartographiques, soit de modification à apporter aux projets suite aux remarques des membres des commissions. Selon l'AUA, l'ensemble des projets validés a permis de réaliser plus de 2,518 m2 de planchers couverts et l'ouverture à l'urbanisation de 48 hectares de lotissements. Une enveloppe d'investissement de 7,20 milliards de dirhams a été générée.
Par catégorie de projets, ce sont les projets des habitats individuels qui sont en tête du classement, suivis des projets appartenant aux groupes d'habitation et opérations maîtrisées en plus des projets d'équipements publics et des services, S'ajoutent à cela, les projets industriels, les lotissements et les logements sociaux en plus des projets touristiques.

MARCHÉ IMMOBILIER : DES PARTICULARITÉS ET DES PARADOXES

Le marché immobilier et foncier à Agadir est un marché particulier qui a sa propre logique et son mode de fonctionnement. Si après le séisme, il a facilité la reconstruction de la ville, il représente aujourd'hui une contrainte majeure à l'élaboration et à la mise en œuvre de toute politique rationnelle de construction, d'urbanisme et même d'aménagement de territoire. Il est certain que la constitution d'une réserve foncière pour la reconstruction d'Agadir a permis de lutter contre la spéculation foncière mais, après 1980, le contexte change. Nous sommes face à une demande importante sur le foncier et sur l'immobilier. Or, l'offre reste bien en deçà de la demande car dans son ensemble, le marché immobilier gadiri est incompatible. Parfois, il accuse des paradoxes forts conséquents. Il témoigne d'une complexité de fonctionnement. L'absence d'un marché de terrains au sens propre du terme, puisque c'est l'administration qui a le monopole de la production de lotissements, rend l'offre disponible limitée.

DÉSÉQUILIBRE URBAIN

Malgré sa remarquable reconstruction après le séisme de 1960 qui est à bien des égards exemplaire, l'organisation socio-spatiale d'Agadir traduit un déséquilibre important entre un centre-ville moderne et structuré, faisant office de pôle administratif et touristique, et les autres quartiers qui se sont progressivement implantés de manière concentrique autour dudit centre, provoquant ainsi un effet d'opposition (centre/périphérie), dans une sorte de gradient de marginalisation induisant un effet de rurbanisation.
En effet le centre-ville n'a pas été l'objet d'une appropriation sociale par la population, ce qui n'a pas permis de recréer d'animation et de mixité urbaine aboutissant au lancement d'une identité propre de la ville d'Agadir. Cela a eu comme conséquence fâcheuse de renforcer l'isolement du secteur touristique et balnéaire.

UNE OFFRE INADÉQUATE AVEC LA DEMANDE

A l'image de la rareté du foncier pour le logement dans les grandes métropoles, le foncier d'entreprise est lui aussi handicapé par le phénomène. Malgré les mesures lancées par l'Etat, les sociétés sont toujours handicapées par cet élément qui bloque et leur développement et l'investissement national.

Les entreprises ont un problème majeur pour dénicher du foncier à des prix compétitifs. Outre la disponibilité des terrains, leur équipement et leur accessibilité constituent aussi un élément pénalisant. C'est un constat confirmé par les professionnels, et ce dans les différentes régions du Maroc.
Avec l'épuisement des réserves foncières publiques, l'accès au foncier devient une contrainte qui pénalise l'économie nationale. Les entreprises, en particulier les PMI et les PME, qui peinent à trouver des terrains pour réaliser leurs projets dans les secteurs attractifs et dont beaucoup finissent par déclarer forfait. En somme, c'est toute la dynamique de développement du pays qui risque de butter sur l'obstacle foncier. Ce constat, qui a été soulevé à maintes reprises par les professionnels du secteur, n'est pas près d'être résolu

La problématique du coût du foncier se pose avec acuité pour les entreprises. Cet état de fait grève leur compétitivité. Les initiatives lancées à travers la réalisation des plateformes industrielles intégrées ou les zones d'affaires n'ont pas permis de répondre pleinement à la problématique d'accès à un foncier en adéquation avec les besoins des entreprises, en raison notamment des choix de localisation et des prix pratiqués. Dans d'autres zones, les professionnels se heurtent à d'autres difficultés. Les terrains en zones rurales leur sont notamment difficiles d'accès. Il s'agit, tout en préservant la cohérence de la politique d'aménagement du territoire, de faciliter l'accès au foncier agricole pour les industriels. La procédure d'attestation de vocation non agricole devrait ainsi être clarifiée, assouplie et assortie de délais de mise en œuvre plus courts. Dans les zones à grande vocation économique comme Casablanca, Mohammedia, Agadir, Berrechid ou Tanger, il est difficile de trouver un foncier industriel à des prix compétitifs.

A noter qu'à Nouaceur ou à Tit Mellil, le foncier industriel public est proposé à 1.150 DH/m2. Ce qui représente une lourde charge pour les PME qui ont besoin de grandes superficies pour construire un siège, un dépôt ou une usine, par exemple. Selon une enquête de la

Banque mondiale sur le climat d'investissement au Maroc, près de 40% des entreprises considèrent l'accès au foncier comme étant un obstacle majeur à leur développement. De même, sur un échantillon de 121 réclamations reçues par le Premier ministre de la part des investisseurs, 38% se rapportent au foncier et l'identifient comme le facteur principal de blocage.

La spéculation immobilière a rendu les prix des terrains dissuasifs. Les promoteurs préfèrent investir dans le segment du logement où la marge bénéficiaire est plus intéressante. Rares sont les zones industrielles nouvellement lancées par le privé. Le plus souvent, ce sont des terrains relevant du domaine de l'Etat qui sont mobilisés. Les promoteurs ont investi de nouvelles zones ou les patelins périphériques des grandes métropoles comme Had Soualem, Sebt de Tit Mellil, Lakhyayta à Casablanca, par exemple.

Pour remédier à cette situation, l'Etat propose de lancer le foncier locatif.
Le ministère de tutelle compte, dans sa nouvelle feuille de route, mobiliser 1.000 hectares de foncier public locatif. Cette mesure va-t-elle résorber ce déficit et lever l'un des freins majeurs du secteur ?
La CGEM recommande de mettre en place une réglementation transparente, par le biais d'un cahier des charges qui définit clairement les conditions d'accès et l'allègement des démarches administratives. Il faut par ailleurs classifier et faciliter l'accès au foncier pour les professionnels, par un accompagnement adéquat.
Le patronat prône le développement des aides pour favoriser l'accès au foncier à des prix plus compétitifs, à travers des incitations publiques ciblées : subventions, loyers dégressifs assortis d'objectifs de développement industriel.

LES RAISONS DE LA RARETÉ DES TERRAINS DÉDIÉS À L'INDUSTRIE

Jusqu'en 1980, il y a avait une absence de planification spatiale dédiée au développement d'infrastructures d'accueil industrielles. Les projets industriels s'implantaient de façon spontanée au hasard des opportunités foncières, qui se présentent sans équipement et sans planification préalable. La conséquence est qu'on a assisté, durant cette période, au développement de quartiers industriels ne répondant pas aux normes requises en matière d'aménagement de sites dédiés à accueillir les projets industriels. C'est le cas du quartier industriel d'Aïn Sebâa, de Berrechid de Tanger etc. Cette absence de planification donnait lieu à des situations aux conséquences graves à la fois pour les industriels et pour l'environnement : zones industrielles inondées, rejets directs dans la nature, avec des risques graves pour les nappes phréatiques, les cours d'eau et le littoral... etc.
Au début des années 80, les pouvoirs publics mettent en place le Programme national d'aménagement des zones industrielles (PNAZI), avec la réalisation de plus de 60 zones, réparties sur tout le royaume. Néanmoins, ce programme a souffert de nombreuses limites, notamment l'insuffisance de l'offre en terrains équipés dans les régions attractives de l'investissement, c'est-à-dire autour des grandes métropoles.
Cette stratégie a créé des lotissements industriels ne disposant pas de services de maintenance, de gestion, ni de bâtiments prêts à l'emploi, ainsi que de l'absence totale de structure de gestion.
L'une des défaillances de cette politique est la distribution des lots industriels à des non professionnels et aussi le faible niveau de valorisation des terrains et le recyclage des lots industriels dans le circuit spéculatif.
Avec la flambée des prix du logement et le recul du secteur industriel avec l'ouverture du pays, on assiste à la transformation de nombreuses zones industrielles en zones d'habitat.

ACTUALITÉS DU SECTEUR

Statut de la copropriété : Une nouvelle réforme

La vérification des droits et obligations des copropriétaires et la maîtrise des procédures des litiges, nouveautés du projet loi sur le statut de la copropriété

Le texte a été présenté devant la Commission de la justice, de la législation et des droits de l'Homme à la Chambre des représentants. Il s'insère dans le cadre des réformes juridiques promises dans le plan législatif et dans le sillage des efforts visant à surmonter les déséquilibres juridiques, managériales et financières dont pâtissent les biens immobiliers soumis au système de copropriété.

Ces déséquilibres ont trait à la faiblesse de la culture de la vie collective, au manque des mécanismes d'entretien des bâtiments soumis au système de la copropriété, à l'inefficacité des instruments juridiques en vigueur dès lors qu'il s'agit d'amener les copropriétaires à respecter leurs obligations, et à l'incapacité de la notion traditionnelle de copropriété à intégrer de nouveaux modes de logement collectif.

Ce texte est le fruit d'une vaste consultation menée par le ministère et d'une action collective et participative et en étroite coordination avec les secteurs ministériels concernés et les organismes professionnels compétents, indique-t-on de même source.

Villes nouvelles : Le projet Lakhyayta en marche

La ville nouvelle de Lakhyayta commence à prendre forme. Les travaux d'infrastructures et les équipements publics semblent bien avancés sur le terrain. Nabil Benabdallah, ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville, a d'ailleurs effectué vendredi 23 octobre une visite sur le terrain, accompagné du staff du groupe Al Omrane, aménageur-développeur.

L'objectif étant de s'enquérir sur place de l'état d'avancement de la ville nouvelle de Lakhyayta, positionnée au cœur de la région Casablanca - Settat. «*Lakhyayta vise la création d'une offre variée en logements selon les différentes couches sociales, l'organisation et l'anticipation du développement urbain prévisionnel et la création d'un cadre de vie répondant aux principes du développement durable*», a rappelé le ministre. Aujourd'hui, des équipements publics sont déjà opérationnels. En effet, le dédoublement de voies reliant Lakhyayta à la municipalité de Had Soualem est aujourd'hui réalisé. D'une longueur totale de 4,5 km, ces routes ont nécessité un investissement global de 57 millions de DH. « *La prochaine étape concerne les travaux d'aménagement des trottoirs et de réalisation de l'éclairage public* », précise-t-on auprès du groupe Al Omrane.

Politique de l'Habitat :
L'expérience marocaine mise en exergue à Mexico

Le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la politique de la ville, Nabil Benabdellah, a exposé, à Mexico City, les lignes directrices de la politique marocaine en matière de mise à niveau des villes et de réalisation du développement urbain durable.

M. Benabdellah a indiqué que la participation du Maroc à la sixième table ronde des Maires et des ministres chargés du développement urbain, parmi les pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), a été l'occasion de souligner les efforts considérables déployés par les autorités et le gouvernement marocains afin de faire face au déficit en logements en milieu urbain.

Ces efforts ont permis de réduire le déficit de 1.100.000 unités il y a une décennie à moins de 500.000 unités aujourd'hui.

Le ministre a souligné que l'expérience « unique » du Royaume en la matière a donné lieu à l'élaboration d'une approche volontaire visant à s'attaquer à la problématique du déficit en logements et du logement insalubre, ce qui a permis au Maroc d'éradiquer ce fléau et de créer des centaines de milliers de logements sociaux.

Dérogations en urbanisme :
Une étude d'évaluation d'impact est lancée

Le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville a lancé un appel d'offres pour la réalisation d'une évaluation de l'impact de la dérogation en matière d'urbanisme. Ce projet sera confié à un cabinet de consulting les tâches « *d'analyser les modes d'application de la procédure de dérogation au vu des dispositions des différentes circulaires et l'identification des entraves rencontrées dans l'application* » ; « *l'évaluation des retombées socio-économiques effectives de cette procédure au niveau national régional et local ainsi que son impact environnemental* » ; ainsi que « *la proposition des mesures à même de recadrer et améliorer ce dispositif* ».

Chiffres clés

10.51MT
de ciment vendu à fin Septembre 2015.

512
prêts FOGALOGE enregistrés à fin septembre, soit 0.13 MMDH.

82.193
unités des lots et logements achevés à fin septembre 2015.

16.000
postes crées par le secteur entre le 1er trimestre 2014 et le 1er trimestre 2015 dont 2.000 en milieu urbain.

- 22 %
de recul des mises en chantiers durant le 1er semestre 2015.

63
conventions signées en 2015 pour le logement à faible valeur immobilière.

5.92%
est le taux appliqué par les banques dans l'immobilier.

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

614
Projets ont été mis en chantier à fin Septembre 2015, soit plus de 448.000 logements.

121.308
ménages bénéficient du programme FOGARIM à fin septembre 2015 pour 18. 68 MMDH.

867 conventions signées
dans le cadre du logement social pour un total de 1.380.745 logements.

Pour toutes les étapes de construction et pour chaque application,

Pensez Lafarge !

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.