Revue trimestrielle d'information et de communication de la FNPI

# AL AAKAR العقار

*par et pour les professionnels*

N° 17 - Novembre 2013

## Qualité

Un label FNPI pour bientôt

## Logement classe moyenne

Vers un partenariat public-privé ?

## Région : Rabat - Salé

Les promoteurs "foncièrement" bloqués

## Réglementation

Assurances : TRC & RCD

# LA FNPI PUBLIE LE GUIDE DE L'ACQUÉREUR DE L'IMMOBILIER AU MAROC

LA VIE éco

## Immobilier : Un guide pour les acquéreurs de logements au Maroc

La FNPI, présidée par Youssef Ibn Mansour, vient de publier un guide de l'immobilier pour les acquéreurs de logements au Maroc. Il s'agit d'un guide destiné à répondre de façon claire et pratique à l'ensemble des questions relatives au processus d'acquisition d'un bien immobilier depuis la décision d'investir à la phase de concrétisation. C'est un outil d'accompagnement efficient et une orientation complète de l'acquéreur dans les démarches nécessaires à la concrétisation de l'acte d'achat. Il résume ses droits et ses obligations juridiques et fiscales tout en offrant une multitude de conseils et de solutions efficaces mettant en exergue les valeurs de la FNPI en termes de transparence, d'éthique, de responsabilité sociale et de qualité. C'est aussi un recueil d'adresses utiles (administrations, entreprises publiques ou privées ayant un lien direct avec la profession) et de références des principaux textes de loi en relation avec l'acquisition d'un logement. Un guide intéressant donc, qu'Infomédiaire vous propose de découvrir.

Aujourd'hui LE MAROC

## La FNPI vient de publier un guide de l'immobilier pour les acquéreurs de logements au Maroc.

Acheter un premier logement au Maroc peut parfois s'apparenter à un parcours du combattant. Difficile d'y voir clair dans un marché de l'immobilier en proie à une flambée des prix souvent injustifiée, où on a encore recours au « noir », où l'étiquette « haut standing » est brandie à tout va, et où tout le monde semble pouvoir s'improviser promoteur immobilier…Difficile aussi de savoir à qui faire confiance et à qui s'adresser pour prendre conseil… C'est pour répondre à toutes les questions des futurs acquéreurs et apaiser leurs angoisses que la FNPI publie ce guide de l'immobilier.

Concrètement, il s'agit d'un guide destiné à répondre de façon claire et pratique à l'ensemble des questions relatives au processus d'acquisition d'un bien immobilier depuis la décision d'investir jusqu'à la phase de concrétisation de l'acte d'achat.

Y sont résumés les droits, les obligations juridiques et fiscales de l'acquéreur et à toutes fins utiles, un carnet d'adresse indispensable à tout futur acheteur (administrations, entreprises publiques ou privées ayant un lien direct avec la profession), sans oublier des références aux principaux textes de loi en relation avec le processus d'acquisition du logement.

La FNPI expose dans ce guide ses valeurs de transparence, d'éthique, de responsabilité sociale et de qualité et affirme par là, son souci de professionnaliser le secteur de l'immobilier et de rétablir la confiance entre les citoyens et les promoteurs immobiliers.

## SOMMAIRE

3
**EDITORIAL**
RGC, un grand pas en avant

5
**DOSSIER**
• Entretien M. Nabil Benabdallah, Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la politque de la ville
• Règlement général de la construction : Simplifier l'acte de bâtir

8
**LABEL FNPI**
Un outil au service de la qualité et de la sécurité

9
**INTERVIEW**
Abdelaziz Kabbaj, Président du consortium immobilier Dar Alistitmar

10
**RÉGLEMENTATION**
Assurances : comment se prémunir contre les différents risques ?

12
**RÉGION : RABAT-SALÉ-ZEMMOUR-ZAËR**
• Entretien M. Abdelhak LAARAICHI, Président de l'Association des promoteurs immobiliers de Rabat
• Les promoteurs "foncièrement" bloqués

14
**LOGEMENT CLASSE MOYENNE**
Vers un partenariat publique-privé ?

15
**ACTIVITÉS FNPI**

16
**LOI DE FINANCES 2014**
Les propositions de la FNPI

18
**ACTUALITÉS DU SECTEUR**

20
**TABLEAUX DE BORD**

22
**AGENDA**

## EDITORIAL

### RGC, un grand pas en avant

L'acte de bâtir au Maroc dispose d'un nouveau cadre plus adéquat et plus favorable. Le Règlement général de la construction (RGC) vise à remédier aux défaillances de l'ancien système jugé archaïque et capricieux, pour la lenteur de la procédure et la multitude des intervenants et des administrations qui peuvent parfois faire preuve d'excès de zèle.

Le document fixe la forme et les conditions de délivrance des permis et autorisations exigibles dans la réglementation en matière d'urbanisme. Depuis sa création, la FNPI a toujours travaillé et milité pour organiser et simplifier le cadre juridique et réglementaire des différentes autorisations dans la promotion immobilière.

La simple mise en place de ce règlement est déjà une grande avancée car elle établit un référentiel commun de règles en la matière. C'est aussi un coup de pouce pour l'environnement de l'investissement dans notre pays. Les promoteurs ont plus de visibilité et peuvent lancer leur projet en toute quiétude.

Le RGC est le fruit d'un long travail de partenariat avec les acteurs concernés notamment avec le département de tutelle et celui de l'Intérieur dans le cadre des travaux du Comité National de l'Environnement des affaires (CNEA), présidé par Monsieur le Chef du Gouvernement et qui connait également la présence de plusieurs autres département ministériels, notamment le Ministère chargé de la modernisation de l'administration, le Ministère des affaires générales et la CGEM.

Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville a mené des actions de grandes envergures faisant appel à ses experts. De nombreuses réunions de concertations avec la FNPI furent organisées et une bonne partie de ses recommandations ont été prises en considération.

Le RGC devrait réduire sensiblement les délais de délivrance des autorisations à un niveau jugé acceptable. Il fait la distinction entre les documents obligatoires et les documents nécessaires mais qui ne peuvent pas bloquer la demande. Il fait aussi la distinction entre les membres permanents et non permanents des commissions responsables de l'instruction des dossiers. Les guichets uniques dans les communes, autre nouveauté du RGC, permettront un traitement confortable pour les opérateurs. Ce règlement à donné une grande importance à la dématérialisation des différentes opérations pour plus de transparence.

**M. Youssef IBEN MANSOUR**
Président de la FNPI

**FNPI** est une revue d'information et de communication
de **la 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 :
**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

# La LLD clé en main
# Quelque soit votre activité

**ALD Automotive, leader au Maroc, offre une gamme de services adaptés aux besoins de votre entreprise**

Votre coeur de métier mérite toute votre attention ?
Libérez-vous des contraintes liées à la gestion de vos véhicules

Vous souhaitez externaliser la gestion de vos véhicules d'entreprise ?
ALD Automotive vous apporte des solutions sur-mesure et de qualité

Vous cherchez à confier votre parc automobile à un expert ?
Choisissez ALD Automotive filiale de la Société Générale

**Parce qu'en matière de gestion de flotte, nous ne connaissons qu'une ligne de conduite... la vôtre !**

Téléphone : 0802 00 23 45

Mail : Contact.maroc@aldautomotive.com

ALD Automotive

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

DOSSIER

**M. Nabil BENABDELLAH**
Ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville

# " L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE SERA SIMPLE ET RAPIDE "

**Quels sont les objectifs majeurs du RGC ?**

Le RGC a pour finalité de rendre rapide et efficace les opérations d'instruction des autorisations de construire. Il délimite aussi les responsabilités de chaque intervenant. Pour ce faire, il a été décidé de créer des guichets uniques dans les communes dont le nombre d'habitants dépasse les 50.000.

Pour les communes ayant moins de 50.000 habitants, la responsabilité revient aux commissions régionales. Les délais d'octroi des autorisations devraient être réduits sensiblement. Les autorités concernées doivent justifier tout retard. Les gouverneurs sont responsables pour respecter la loi dans ce sens.

Le nouveau texte est censé combler un grand vide juridique et organisationnel en matière d'octroi des autorisations, et apporter davantage de transparence et de célérité dans le traitement des dossiers. Nous avons opté pour l'examen et l'instruction numérique des autorisations. Une étude a été lancée à cet égard.

Cette nouvelle procédure numérique d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler, vise à simplifier et moderniser la procédure d'autorisation actuelle.

**Est-ce que vous avez prévu des mesures d'accompagnement pour réussir et généraliser l'e-instruction ?**

La e-instruction est aujourd'hui au stade expérimental. Elle sera généralisée une fois que les conditions logistiques et humaines seront réunies. Elle vise à alléger le fardeau du citoyen, l'Agence urbaine et les différentes parties prenantes afin de simplifier et moderniser la procédure d'autorisation actuelle et accélérer le rythme des investissements, ainsi que la mise en place de nouvelles procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler.

La e-instruction a pour but à la fois de moderniser la gouvernance urbaine, en assistant les collectivités locales, surtout sur le plan de l'encadrement technique, de simplifier les procédures de l'instruction des projets et de réduire les délais (3 jours en ce qui concerne les grands projets et l'instruction séance tenante en ce que concerne les petits projets).

La e-instruction n'est qu'une partie pour accompagner le RGC, permettant la bonne gouvernance et une transparence dans les opérations.

**Avez-vous pris en considération les remarques des différents intervenants pour l'élaboration du RGC?**

Le RGC a été élaboré sur la base de l'approche participative. Il était question de remédier à l'ancien système et rendre le nouveau plus efficace et plus pratique. Tous les acteurs concernés ont participé à son élaboration à travers des réunions de concertations. Chacun a donné son point de vue.

Par ailleurs, il faut noter que le décret en question peut nécessiter des ajustements tout au long de son application, ce qui est envisageable avec des arrêtés périodiques.

## Autorisation de construire : Réduction sensible du nombre de signatures

Pour décrocher une autorisation de construire au Maroc, il faut 120 signatures de différentes administrations ou départements. La durée pour avoir ce sésame est d'une moyenne de 18 moins. Plus de 100.000 demandes d'autorisation de construire sont traitées chaque année. Avec l'entrée en vigueur du RGC, les délais seront nettement réduits et le nombre de signatures limitées. La commission d'instruction des dossiers était composée de 12 membres, elle sera limitée à trois membres permanents : la commune, la préfecture et l'Agence urbaine. La note de renseignement sera délivrée en 48 heures alors qu'il fallait 20 jours auparavant. Le permis d'habiter ne doit pas dépasser un délai de 10 jours.

DOSSIER

# RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA CONSTRUCTION
## SIMPLIFIER L'ACTE DE BÂTIR

**L'obtention d'une autorisation de construire relève toujours du parcours du combattant au Maroc. Le nombre élevé des documents et la procédure lente et capricieuse ont toujours suscité un coup de gueule des professionnels, notamment des promoteurs.**

Un nouveau cadre juridique est venu pour remédier à ces lacunes.

Les nouveautés du projet de décret approuvant le Règlement général de la construction, fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles, en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ont été présentées dernièrement par la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI).

La simplification des procédures et la réduction des documents permettent d'accélérer le rythme d'investissement et de réalisations des projets.

Le but de cette réforme est d'assurer une uniformisation et une homogénéisation des formes et procédures d'autorisations adoptées au niveau national, palliant ainsi le recours aux multiples circulaires et initiatives. Il est question de mettre en œuvre des attributions dévolues aux collectivités locales dans ce domaine.

> Assurer une uniformisation et une homogénéisation des formes et procédures d'autorisations adoptées au niveau national

La nouvelle loi permet une facilitation de l'accès à l'information et suivi du circuit des dossiers de demandes d'autorisation et amélioration de la coordination entre les différents intervenants.

Pour remédier à l'excès de zèle des agents administratifs et des responsables, et faire face à l'arbitraire dans les décisions, le projet de décret insiste sur la traçabilité des dossiers à travers la délivrance de récépissés de dépôt.

Dans le même cadre, le principe est de réduire le nombre d'intervenants au niveau de la commission d'instruction des projets à trois membres permanents: représentants de la protection civile, la commune et l'agence urbaine. En cas d'examen de grands projets, les membres permanents peuvent s'adjoindre les services de la direction de la protection civile et des services compétents en matière de télécom et réseaux divers.

En matière de transparence, la loi incite à la mise en place de procédures dématérialisées des différentes procédures d'octroi des autorisations d'urbanisme et à la mise en place de bases de données partagées permettant au pétitionnaire de suivre le parcours de son projet (dépôt, notifications électroniques…) et aux responsables de veiller sur la bonne marche et l'efficacité des procédures adoptées.

L'autre point saillant, introduit par la nouvelle loi, concerne l'institution de

guichets uniques au niveau des communes dont la population dépasse les 50.000 habitants, chargés du suivi du processus depuis le dépôt des demandes jusqu'à l'obtention des autorisations et permis, en tant qu'interlocuteurs uniques auprès des pétitionnaires.

D'autre part, il est décidé d'instituer des comités provinciaux ou préfectoraux pour les communes dont la population est inférieure ou égale à 50.000 habitants, chargés de recueillir les avis et visas exigés en vertu de la législation et de la réglementation en vigueur.

Le décret permet de clarifier des responsabilités dévolues aux différents intervenants selon la législation et la réglementation en vigueur et la maîtrise des délais impartis pour chaque phase du processus, depuis le dépôt des dossiers jusqu'à l'obtention des autorisations et des permis d'habiter et des certificats de conformité.

Le projet de décret met l'accent sur l'uniformisation des pièces constitutives des dossiers de demande d'autorisation pour chaque type de projet et les conditions de leur recevabilité.

La FNPI a également eu gain de cause à travers l'instauration d'une revendication de longue date et qui a trait à la maîtrise de la procédure de délivrance des certificats de conformité et des permis d'habiter, à travers la maîtrise des délais de programmation des commissions de récolement.

> Pour assurer une bonne exécution de la loi, il a été décidé de prendre en compte les règles de bonne gouvernance

Pour assurer une bonne exécution de la loi, il a été décidé de prendre en compte les règles de bonne gouvernance par l'institution de plusieurs mesures : une représentativité intuitu personae au sein des commissions d'instruction, la formulation des remarques dans la limite du domaine de compétence des intervenants sans succession d'avis, le recours en cas d'abus constatés.

Par ailleurs, il faut noter que le nouveau décret confère aux gouverneurs, de par leurs prérogatives en matière de coordination et de contrôle de l'action des services publics administratifs, un rôle de veille sur le bon déroulement des procédures édictées par le règlement général de construction et de prise des mesures nécessaires s'imposant en cas de dysfonctionnements constatés.

# LABEL FNPI

## UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ ET DE LA SÉCURITÉ

**Le label initié par la FNPI est un outil au service de la qualité. Il devra attester de la conformité à un référentiel précis. Il constitue une stratégie de différenciation des produits et des entreprises fondée sur la notion de qualité et de sécurité.**

Ce label est une première au niveau national mais aussi au niveau international. Il devra orienter l'acquéreur et lui offrir une certaine assurance lui permettant d'apprécier et de différencier les services et produits de qualités variables et constituer pour lui un critère de choix objectif. Il lui garantit le respect de l'ensemble des valeurs autour d'un bien immobilier. C'est un outil qui permettra d'orienter la concurrence autour de la qualité et de renforcer la confiance entre le consommateur et le professionnel.
Le Label constitue l'un des meilleurs moyens de réglementer le secteur en l'absence d'un dispositif normatif performant. C'est pour cela que le label rend obligatoire le recours à l'assurance décennale et aux bureaux d'étude.
La FNPI a instauré des critères précis et rigoureux pour l'obtention de ce label et qui touchent différents volets ayant une liaison avec l'acte de bâtir.
Au niveau du volet éthique et transparence, la Fédération a procédé à la signature d'une charte d'éthique et de déontologie.
Concernant le volet réglementaire, la FNPI exige le respect de la réglementation notamment la disposition de l'ensemble des autorisations.
Pour le volet technique, il est nécessaire de faire appel à l'ensemble des intervenants dans l'acte de bâtir.
Le volet hygiène et sécurité exige des chantiers propres et des mesures appropriées de sécurité et de protections.
Par ailleurs, il faut noter que la FNPI a mis l'accent sur le volet développement durable (Eco efficacité, techniques novatrices, énergies renouvelables…).
Pour bien organiser le secteur et le rendre conforme aux normes, la souscription aux assurances est rendue obligatoire notamment l'assurance décennale.

Le label FNPI donne une importance au volet innovation (toute mesure supplémentaire relevant de la volonté créatrice et novatrice du promoteur immobilier).
Le projet label de la FNPI est à un stade très avancé. Il est passé par différentes phases notamment les réunions de concertation en interne avec les différentes commissions. Il s'agit aussi des réunions de concertation avec le MHU et le ministère de l'Environnement. Il faut souligner que le choix du bureau d'étude s'est porté sur le cabinet Ernest & Young. Ce dernier en collaboration avec la FNPI a élaboré un cahier des charges qui porte sur la définition du label, ses objectifs, les critères d'octroi et le champs d'application. Au programme figure également la définition du processus de labellisation.
Pour bien ficeler le projet et le rendre plus efficace, il a été décidé également de former les auditeurs et de constituer un comité d'octroi du label. La FNPI devrait insérer à cet égard une check liste sur son site web. Les premiers projets audités devraient démarrer début Janvier 2014.

### Guide d'audit
### Application du label

Il a été décidé de procéder à l'identification de l'association des certificateurs du Maroc pour l'application du label.
Il est à noter que la phase de test a démarré en mai 2013 et un premier projet a été audité à blanc.
L'opération a permis la finalisation du guide à usage des auditeurs.

INTERVIEW

**M. Abdelaziz KABBAJ**
Président du Consortium Immobilier
Dar Al Istitmar

# "NOUS SOMMES UN GROUPEMENT PLUTÔT QU'UNE ASSOCIATION"

**Merci de nous présenter Dar Al Istitmart et les objectifs qu'elle se fixe.**

C'est un consortium qui regroupe des promoteurs dont l'objectif premier et l'immobilier mais qui, sont aussi, pour certains, présents dans le tourisme. Nous allons partager les mêmes outils, les mêmes réflexions. Il s'agit d'un groupement plutôt qu'une association. L'idée était de créer un échange de best practice entre membres partageant les mêmes valeurs, les mêmes outils, les mêmes stratégies, les bonnes expériences, mais aussi les moins bonnes, mais qui n'ont pas forcément la même vision des choses. Nous disposons un site web qui présente bien le concept.

Nous sommes au nombre de quatre ( Holmarcom, Omnidior, Naciri). En nous regroupant nous totalisons 10.000 unités de logement réparties sur l'ensemble du Maroc.

**Est-ce suffisant de créer un consortium avec quatre sociétés ?**

C'est suffisant parce que le processus décisionnel est important. La décision est collégiale. Si nous nous sommes regroupés au sein d'un consortium, c'est pour partager nos différences, challenger nos idées reçues. L'environnement économique étant ce qu'il est, il fallait sortir des sentiers battus, être créatifs. C'est dans ce sens qu'on arrive à sortir avec des décisions nouvelles.

Nous n'avons pas cette prétention d'influer sur des décisions ou faire du lobbying. Notre but c'est de sortir de cette crise et de ne pas rester cantonnés dans une position d'attentisme, être dans l'action, faire avancer les choses. Le fait d'être plusieurs permet de réduire les coûts et d'avoir une dynamique commerciale à l'international. Aujourd'hui dans l'immobilier, surtout dans les gammes que nous commercialisons, l'international représente une cible non négligeable. Partir ensemble avec un offre diversifiée nous permet de capter plusieurs segments de clientèles.

Nous avons privilégié de rester quatre membres. Il est plus difficile d'apporter une réflexion à 10 qu'à 4. Pour l'heure, humainement cela se passe bien. C'est n'est qu'une fois qu'on aura atteint un certain palier que l'on pourra admettre d'autres membres. Il ne s'agit pas d'un club privé en train de se partager un gâteau, mais des réflexions.

**N'y a-t-il pas de risques de concurrence avec la fédération et ses associations ?**

Pas du tout. Nous avons lancé un appel à candidature dans le cadre de la Fédération qui en a été l'initiatrice. Nous n'avons pas l'intention de créer quelque chose de nouveau par rapport à la fédération ou ses associations. Tout s'est fait en parfaite collaboration avec la FNPI. Ce n'est pas du tout dans notre esprit. Il n'y pas un brin de doute dans cela. Notre objectif n'est d'apporter des solutions pour tout le secteur, mais des solutions pour les membres du consortium.

**Depuis un an que ce consortium existe, quelles ont été ses premières retombées ?**

Cela s'est traduit par des retombées en termes de notoriété. Chaque membre a pu asseoir sa notoriété à l'étranger. Cela nous a permis de démultiplier nos actions, d'augmenter notre potentiel et de concrétiser des choses.

# RÉGLEMENTATION

## ASSURANCES
## COMMENT SE PRÉMUNIR CONTRE LES DIFFÉRENTS RISQUES ?

**Le secteur de la promotion immobilière est fortement concerné par l'assurance contre les risques qui peuvent survenir à différents niveaux. La couverture touche plusieurs aspects et les compagnies marocaines lancent une offre-produit similaire à ce qui existe en Europe.**

L'assurance «Tous Risques Chantiers» couvre, durant la période des travaux, les dommages subis par l'ouvrage ainsi que les dommages causés aux tiers par le fait de la construction.
L'assurance «Responsabilité Civile Décennale» est destinée à couvrir la responsabilité des intervenants dans l'art de construire en cas d'effondrement ou menaces d'effondrement de l'ouvrage pendant les dix années suivant sa réception.
La « Responsabilité Civile Professionnelle » est une assurance des intervenants dans le domaine du bâtiment notamment les architectes, les ingénieurs, les topographes, etc.

Il existe également l'assurance couvrant le personnel des intervenants (entreprises, cabinets d'architectures, bureaux d'étude,…) en cas d'accidents de travail.
Pour le matériel, les assureurs proposent des offres couvrant les engins de chantier contre les dommages de bris, incendie, vol, …
L'assurance automobile professionnelle couvre les dommages causés aux tiers par le fait des véhicules et les dommages matériels subis par les véhicules.
Il y également couverture du personnel des intervenants en cas d'accidents, décès, maladie ou incapacité.
Le marché propose des formules standard comme il offre des garanties spécifiques après étude et selon les besoins du client.

Les bâtiments classiques sont couverts par des contrats d'assurance adaptés, avec un processus de commercialisation très souple, vu qu'aussi bien les devis que les contrats et attestations d'assurance sont établis par le réseau d'intermédiaires.
Quant aux bâtiments spécifiques et aux ouvrages d'art, ils nécessitent une étude approfondie par des équipes dédiées sur la base des informations contenues dans le dossier technique constitué du cahier des prescriptions spéciales, de l'étude géotechnique et des plans.
Il demeure bien entendu que les travaux doivent être suivis par des architectes, des bureaux d'étude, des topographes et des bureaux de contrôle agréés, pour garantir la qualité de l'ouvrage et le respect des normes.

### Recommandation contrat-programme

Le contrat-programme de l'assurance recommande aux autorités de vérifier la souscription d'un contrat d'assurance « Tous Risques Chantiers » avant de délivrer l'autorisation de construire, Il est question de s'assurer de l'existence de la souscription d'un contrat d'assurance « Responsabilité Civile Décennale » couvrant le bâtiment avant de délivrer le permis d'habiter. Les régies de gestion des réseaux d'eau potable et d'électricité sont appelées à exiger la présentation annuelle d'une attestation d'assurance Responsabilité Civile.

# RÉGLEMENTATION

## ASSURANCES
## UNE COUVERTURE EN TOUTE TRANQUILLITÉ

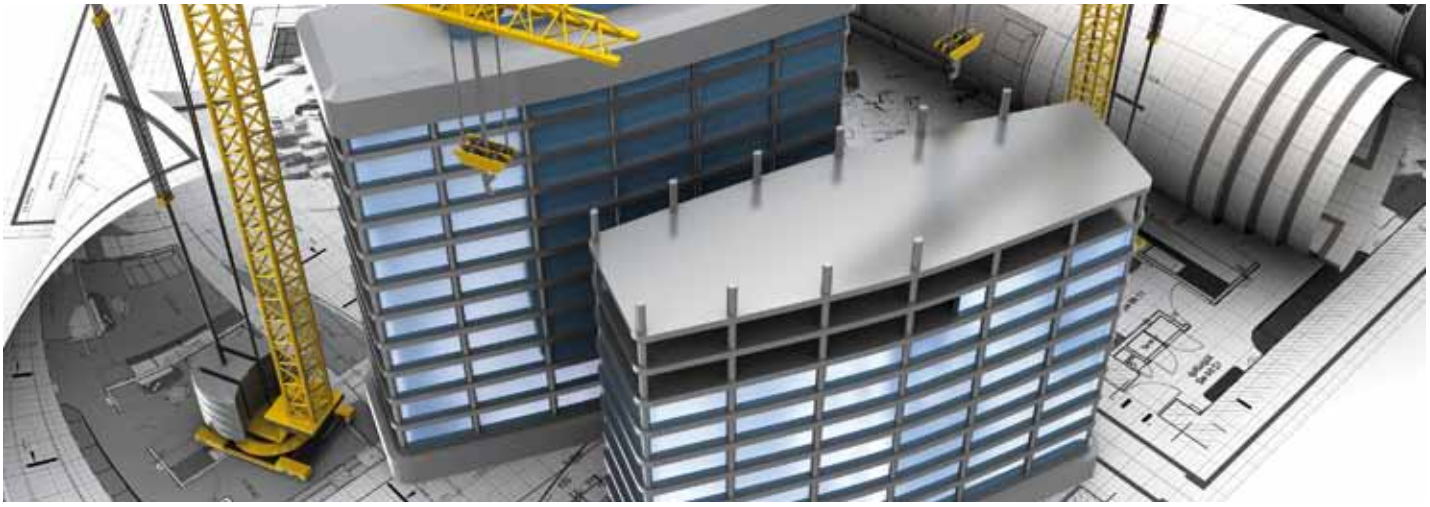
Le montage d'une opération de construction est une aventure humaine formidable. Pour ce faire, l'opération mobilise des moyens financiers et humains, de la créativité et du savoir-faire, qui sont exponentiels en fonction de l'ampleur du projet. Le chemin qui mène du projet au résultat est souvent long, tortueux et difficile. Il est alors nécessaire de prendre toutes les précautions pour y parvenir, figure notamment la mise en place de la souscription d'une assurance «Tous Risques Chantier» (TRC).

Compte tenu des risques qui pèsent, c'est le promoteur immobilier qui a le plus intérêt à souscrire ou à faire souscrire (par le maître d'ouvrage par exemple) un contrat TRC, mais c'est aussi l'intérêt du maître d'ouvrage et c'est principalement ce dernier qui souscrit, car il peut rencontrer des difficultés dans l'exercice de ses recours compte tenu de la multiplicité des intervenants et de l'enchevêtrement des responsabilités et surtout parce qu'il peut être contraint après un sinistre non réparé à l'abandon définitif de son projet.

L'incendie est un risque particulièrement sensible à la fin du projet, dans la mesure où l'accès n'est pas totalement dégagé pour permettre l'accès des secours et des bornes d'incendie, les détecteurs de chaleur et de fumée ne sont pas encore opérationnels. L'incendie peut ainsi conduire à un sinistre maximum possible, c'est-à-dire au pire scénario imaginable entraînant l'épuisement total de la garantie d'assurance.

Ce contrat permet d'apporter une garantie globale à hauteur du coût total du chantier. C'est un contrat «sur mesure» souscrit chantier par chantier, qui garantit tout sauf les «dommages accidentels» affectant le chantier au cours de sa réalisation et figurant aux exclusions.

En gros le contrat couvre des risques larges et diversifiés notamment : fausses manœuvres, négligences, bris, détériorations, défauts de construction, effondrements, incendies, explosions, vols ou tentatives de vols, tempêtes, ouragans, cyclones, foudre, catastrophes naturelles, attentats, vandalismes, sabotages, poids de la neige, chutes de grêle, dégâts des eaux, erreurs de conception …



### Tous Risques Chantier : Une couverture élargie

La TRC est une offre qui couvre différents risques. Il peut s'agir de dommages en cours de chantier résultant d'un glissement de terrain, d'une inondation, d'une tempête, d'un effondrement, d'un affaissement de dalle, de la chute d'une grue ou de la fausse manœuvre d'un engin, etc. La garantie couvre également l'incendie qui est la cause principale des sinistres en cours de chantier, à la suite d'un mégot mal éteint, d'une soudure mal réalisée, d'un projecteur de chantier placé trop près de la charpente…

### BIENS GARANTIS

L'ouvrage lui-même, mais aussi les matériaux sur chantier, les ouvrages provisoires, les échafaudages nécessaires à l'exécution des travaux, les appartements témoins, et au cas par cas selon les besoins : le matériel et outillage, les baraques de chantiers, les plans, les devis, les documents techniques, administratifs et comptables.

# RÉGION

**M. Abdelhak LARAICHI**
Président de l'Association des Promoteurs Immobiliers de Rabat

## " LA SITUATION DE BLOCAGE A TROP DURÉ "

*Il porte la double casquette de promoteur et d'entrepreneur et justifie d'une longue et solide expérience dans l'immobilier. Autant de raisons pour lesquelles ses pairs l'ont porté à la présidence de l'API de la région Rabat, Salé, Zemmour, Zaer.*

**L'API de Rabat vient d'être créée. Pourquoi aussi tard ?**
C'est une association qui existait mais qui n'était pas active. Aujourd'hui, des promoteurs se sont réunis en se disant qu'il fallait réactiver cette association. Nous avons tenu une assemblée, constitué un bureau de 13 membres. Nous disposons d'une personne permanente hautement qualifiée qui supervise l'activité de l'association. Il s'agit d'un ingénieur du secteur. Nous avons actuellement des relations avec tous les promoteurs auxquels nous avons adressé une lettre circulaire qui résume la feuille de route qu'on s'est tracée.
Si, au départ, l'association n'a pas fonctionné, c'est parce que les promoteurs se sont interrogés, non sur son utilité, mais sur ce qu'elle allait leur apporter.

**Combien l'association compte-t-elle d'affiliés et quel est le nombre de promoteurs dans la région ?**
Nous sommes actuellement 50 sur un total, au bas mot, de 1200. Quand on parle de promoteurs, il y a aussi les petits porteurs. Notre mission d'association est d'entreprendre une politique de proximité et de drainer le maximum de promoteurs qui opèrent dans l'informel pour en faire des sociétés citoyennes, structurées, réalisant un travail de qualité et de sécurité. Il existe beaucoup de gens qui se prétendent promoteurs ou «tâcherons» qui n'opèrent que dans l'informel.
Les promoteurs de la région de Rabat sont confrontés à différents problèmes comme la rareté du foncier, leurs relationnels avec l'Agence urbaine, la Conservation foncière ou la Direction des impôts...

**Grâce à cette association, pensez-vous pouvoir les surmonter?**
Nous avons arrêté des thèmes et nous allons nous réunir avec le ministère de tutelle auquel nous allons exposer tous les problèmes qui se posent pour le secteur de l'habitat et avec l'Agence urbaine pour parler des problèmes d'aménagement et des contraintes auxquels se heurtent les promoteurs.
Quant au foncier, on n'arrive pas à trouver de terrains, nous sommes étouffés. Pourtant il y en a tout autour de Rabat. Il y aurait un plan d'aménagement dont on annonce la sortie dans 2 mois. Mais les prix sont toujours tirés vers le haut.

**Avec les problèmes du foncier, comment va se faire le développement urbanistique de Rabat ?**
Le plan d'aménagement est bloqué, tout comme le sont les dérogations. On ne peut pas continuer dans cette situation de blocage.
C'est impossible. L'Etat aurait dans le pipe la création d'une Agence foncière. Au fait, le foncier existe au niveau des ministères de l'Intérieur, des Finances, de l'Habitat, de l'Agriculture, des Habous, mais ils sont gérés de manière différente. Cette Agence foncière jouerait le rôle de banques de données du foncier pouvant orienter les plans d'aménagement et permettant aux promoteurs d'avoir un interlocuteur pour le foncier.

**Pensez-vous que le plan d'aménagement de Rabat peut se faire sans Salé ?**
Avec l'extension actuelle, le plan de Rabat se dirige vers Aïn Aouda, alors que celui de Salé s'étend vers Tiflet, Sidi Yahya et Kamouni. Les deux villes se développent séparément. Le ministère projette de créer des agences urbaines, une à Temara, l'autre à Salé.
Au final, il y aura une agence par province.

**Actuellement, on parle de villes nouvelles. C'est le cas de Tamesna près de Rabat. Pourtant, tout le monde s'accorde à dire que c'est un échec. Cela remet-il en cause la vision de villes nouvelles ?**
Pour les villes nouvelles, l'idéal aurait été d'installer un noyau dur : une université, un centre commercial, une autorité et des infrastructures et des équipements publics. Et tout autour des terrains proposés à la vente aux promoteurs.
L'erreur c'est qu'on a réparti des chantiers de manière disparate sans aucune infrastructure centralisée ni aucun noyau dur.
Au final, les gens qui ont acheté n'ont trouvé ni école, ni hôpital ou autres lieux de services publics.
Autre mélange du genre : dans le cadre de la cohésion sociale, on a mis côté à côte le haut standing avec l'économique.

**Un autre problème concerne la VEFA qui ne recueille pas, dans sa conception actuelle, l'unanimité des promoteurs ?**
Vous vendez un produit en cours d'achèvement, la banque doit donner une garantie. C'est un point sur lequel les banques ne sont pas d'accord. Il faut par ailleurs contracter des assurances.
Actuellement, des discussions ont lieu entre les banques et les assurances. Les promoteurs ne sont pas contre la VEFA. Bien au contraire, cela nous permet d'avoir de la trésorerie et de développer nos activités.

RÉGION

# RABAT-SALÉ-ZEMMOUR-ZAËR
## LES PROMOTEURS " FONCIÈREMENT " BLOQUÉS

**Rabat-Salé-Zemmour-Zaër est la deuxième région après Casablanca en terme de démographie et de richesse. Sa population est de près de 3,8 millions d'habitants et contribue à hauteur de 9,8% au PIB du Maroc. Elle présente des potentialités importantes de développement urbanistique et cela dans toutes les localités.**

Outre Rabat la capitale du pays, la région se distingue par la présence d'agglomérations en plein essor comme Salé, Temara ou Skhirate. Le niveau d'urbanisation est l'autre fait saillant puisqu'il est l'un des plus élevés du Maroc avec un taux de plus de 80% alors que la moyenne nationale est de 57%.
Cette caractéristique a créé une forte dynamique urbanistique et immobilière nécessitant un accompagnement de rigueur des autorités.
A l'instar de toutes les grandes métropoles du pays, les villes de la région souffrent de la rareté du foncier et d'un manque de visibilité de l'extension du périmètre urbain. Si tous les projecteurs sont braqués sur l'avancement du plan d'aménagement unifié de Rabat, les regards des professionnels de la construction semblent plutôt tournés vers sa région. En effet, les opportunités foncières se faisant de plus en plus rares dans la capitale, c'est dans ses environs que l'on cherche actuellement à dénicher les bonnes affaires. Pas étonnant donc que les nouveaux documents d'urbanisme de toute la région de Rabat aient suscité des débats nourris lors de la dernière assemblée annuelle de l'agence urbaine de Rabat-Salé. La structure qui couvre

également la zone de Skhirat-Témara a actuellement sous sa coupe 16 plans d'aménagement en cours d'étude ou de validation.
Le plan d'aménagement unifié de Salé sera soumis pour validation avant la fin de l'année, ceux de Sidi Boulaknadel, Amer et Essouhoul sont bien avancés. Les plans de Sidi Yahya Zaer, El Menzeh, Ain Atiq et Harhoura sont passés en comité technique local en mai et le plan de la ville de Témara recevra sa première validation d'ici la fin de l'année. L'agence urbaine de Rabat a lancé un vaste projet pour la mise à niveau globale de la ville, dans une approche de cohérence et de complémentarité interactive entre les différents espaces de ces territoires en termes de développement durable s'appuyant sur une stratégie économique, sociale, environnementale et une politique de marketing territorial visant le rayonnement national et international de ces entités territoriales.
Rabat, le centre de la région, offre un paysage urbain d'une grande variété, qui se déroule de façon rayonnante à partir de la ville intra-muros, la médina, noyau originel de la ville. Les immeubles frangent les longues avenues à partir de l'ancienne ville coloniale et dans le quartier de l'Agdal.

## Les demandes d'autorisation en hausse de 12% en 2012

L'agence urbaine de Rabat-Salé, qui couvre également Skhirat et Témara, a étudié en 2012 près de 6650 demandes d'autorisations, un volume en hausse de 12% par rapport à 2011. 68% de ce flux a reçu un avis favorable, faisant la part belle au résidentiel. En effet, 91% des dossiers acceptés se rapportent à l'immobilier d'habitation tandis que le reste se répartit entre secteur touristique, industriel et commercial. Il devrait en ressortir quelque 30 350 unités résidentielles (qui s'ajoutent aux 454 200 unités recensées sur le territoire de l'agence dont 37% pour Rabat). Les nouvelles unités se concentrent presque entièrement en milieu urbain, étant à préciser que ce dernier est visé par 94% des demandes d'autorisations reçues en 2012. Cet engouement pour les villes est du reste compréhensible quand on sait que 93% de la population de Rabat, Salé, Témara-Skhirat réside en milieu urbain alors que les villes n'occupent que 20% de la surface de toute la zone.

LOGEMENT CLASSE MOYENNE

# LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2014 FIXE À 6000 DH H.T LE MÈTRE CARRÉ

**A l'instar du succès du logement social qui a connu un véritable essor grâce à un système adéquat marqué par des incitations fiscales de l'Etat et aussi à d'autres mesures de relance, la classe moyenne a elle aussi besoin d'une offre dédiée et adaptée. Le projet de loi des Finances 2014 a répondu en partie aux doléances des professionnels.**

Actuellement le dispositif mis en place ne permet pas à la classe moyenne de trouver un produit en corrélation avec son pouvoir d'achat, alors que cette catégorie sociale estimée à 53% de la population exprime un besoin annuel d'environ 30.000 unités.
Avec le projet de loi de Finances 2014, de nouvelles dispositions sont prévues pour soutenir le segment. La plus importante est le passage de 6000 DH TTC à 6000 DH HT le prix du mètre carré.
En effet, la nouvelle mouture dédiée à cette catégorie de la population fixe les conditions d'éligibilité à ce produit. Il est destiné aux personnes ayant un revenu mensuel net ne dépassant pas les 20.000 DH. L'appartement doit être affecté à une habitation principale pendant une durée de 4 ans à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition. La superficie couverte doit être comprise entre 80 et 120 m2.
Par ailleurs, il faut souligner que la FNPI a présenté un schéma pour encourager le logement de la classe moyenne.

Compte tenu de l'importance de l'incidence foncière sur le coût global du projet qui pénalise l'engagement des promoteurs immobiliers dans ce chantier national, la problématique du foncier est déterminante pour réussir la formule. La solution serait de permettre aux opérateurs privés, d'accéder au foncier public domanial, et ce dans le cadre d'un partenariat public-privé.
Sur le modèle du logement social, la FNPI propose que l'offre dédiée à la classe moyenne fasse l'objet d'une convention état/promoteur, portant sur la réalisation d'un minimum de 200 logements sur 5 ans.
Sur le plan fiscal et pour réduire le coût d'acquisition, il faudrait appliquer un taux de TVA de 10%.
Avec la condition de mise à disposition du foncier public, les promoteurs immobiliers engagés dans la réalisation de ces logements seraient soumis au paiement de l'IS et de l'IR sur ce type de produits.

Quant au cahier des charges, les dispositions techniques devraient être révisées de manière à permettre l'exploitation de la verticalité pour renforcer la densité tout en assurant la réalisation des équipements nécessaires.
Dans le cas de réalisation de programmes sur du foncier privé et pour permettre la rentabilité de ces opérations, il serait souhaitable d'exonérer les opérateurs de la fiscalité locale appliquée au logement pour la classe moyenne (taxe sur les constructions, taxe de la protection civile, taxes communales…).
Cette proposition, si elle est approuvée, devrait permettre à l'ensemble des professionnels de renouer avec une reprise d'activité significative et contribuer de manière dynamique au renforcement de l'offre en logement.

# ACTIVITÉS FNPI

## Assemblée Générale Ordinaire de la FNPI : Youssef Ibn Mansour réélu à la présidence

Conformément à ses statuts, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers a tenu le 7 octobre 2013 à Casablanca, son Assemblée Générale Ordinaire. Après lecture et approbation des rapports, moral et financier et celui du commissaire aux comptes, l'assemblée a procédé à l'élection du Conseil d'Administration de la Fédération. Ce dernier a ensuite élu à l'unanimité, Monsieur Youssef IBENMANSOUR, Président de la FNPI. L'assemblée à été clôturée par la lecture du télégramme d'allégeance adressé à Sa Majesté le Roi Mohamed VI que Dieu le glorifie.

## Label qualité : Organisation de tournées régionales

Dans le cadre de la promotion du Label FNPI auprès de l'ensemble des membres de la Fédération, des tournées régionales ont été effectuées courant octobre 2013 auprès des Associations de Tanger et Meknès. D'autres rencontres régionales sont prévues courant novembre et décembre auprès des associations régionales de Tétouan, Agadir, Oujda, Fès et Tétouan.

## La FNPI soutient l'association de bienfaisance de Sidi Bernoussi

À l'occasion de la fête de la musique, l'Association de bienfaisance dar Al Atfal de Sidi, association à but caritatif, a organisé mercredi 19 juin, un concert avec l'Orchestre philarmonique du Maroc au cinéma Rialto.
Dans le cadre de ses actions de solidarité sociale, la FNPI a acheté une centaine de billets pour ce spectacle caritatif, qui ont été offert aux membres de la Fédération.
Les revenus dégagés de cette soirée, ont été entièrement reversés au profit des enfants privés de famille que l'Association héberge.

## Etude sur l'évaluation du programme de logements sociaux

Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville, a tenu une réunion de présentation du rapport méthodologique concernant l'étude sur l'évaluation du programme de logements sociaux à 250.000 DH et du programme de logements à Faible Valeur.

Lors de cette réunion la Fédération a exposé dans le détail la situation du logement social au Maroc et notamment le rôle joué par la FNPI, le degré d'implication des opérateurs publiques et privés dans le programme de logement social, les différentes contraintes auxquelles ils sont confrontés, les dispositions techniques liées à la convention, et la question de la dépense fiscale liée au logement social basée sur les conclusions de l'étude lancée par la FNPI.

## Deuxième rencontre des promoteurs immobiliers non membres de la FNPI

Dans le cadre de ses actions de communication et de proximité avec un maximum de promoteurs immobiliers, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers a tenu le jeudi 9 mai une rencontre avec des opérateurs du secteur pourles informer des nouveautés du secteur et des services rendus par la fédération à ses membres.

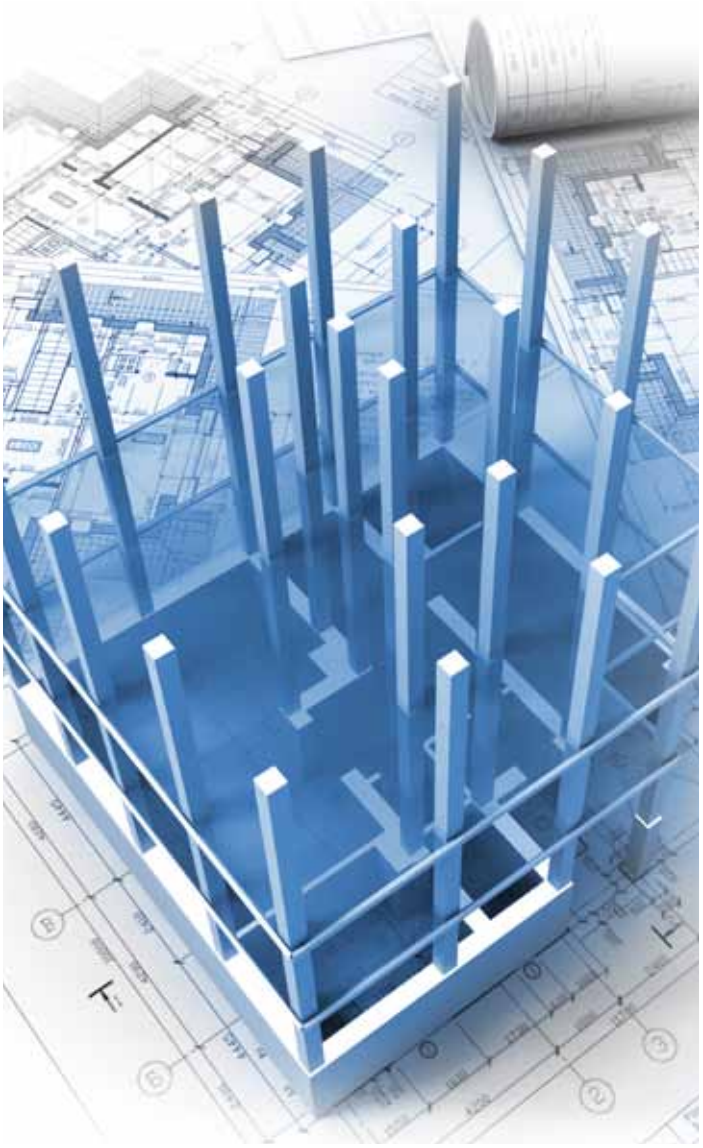
## Séminaire sur les Assurances constructions et analyse du projet de loi d'obligation des assurances RC Décennale et TRC

Dans le cadre de ses séminaires de formation, et à la veille de la promulgation du texte de loi relatif à l'instauration des obligations d'assurance « Tous risques chantier » et « Responsabilité civile décennale », la FNPI a organisé dans le cadre de son cycle de formation, un séminaire au profit de ses adhérents, le mercredi 8 mai 2013 au siège de la Fédération.
Ce séminaire a porté sur le sujet suivant « Assurances constructions et Analyse du projet de loi d'obligation des assurances RCDécennale et TRC ».
Plusieurs axes qui ont été traités lors de ce séminaire ont porté sur les points suivants :
- Environnement législatif marocain en matière d'assurance;
- Introduction à l'assurance TRC;
- Introduction à l'assurance RC Décennale;
- Analyse des lignes directrices du projet de loi relatif à l'obligation d'assurance TRC et RC Décennale.

# LOI DE FINANCES 2014

## LES PROPOSITIONS DE LA FNPI
## DES PISTES POUR ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

**Dans le cadre de ses travaux, la FNPI a engagé une réflexion sur le dispositif fiscal en vigueur pour la promotion immobilière.**
**Ces travaux ont donné lieu à la formalisation d'un dossier de demande d'amendement prévoyant des mesures autour de deux grands axes fondamentaux à savoir l'encouragement à la production de logements et l'ajustement des mesures fiscales liées à l'immobilier.**



Le logement locatif est un axe majeur pour atténuer la pression sur la demande de logement, surtout dans les grandes métropoles qui connaissent un essor économique et démographique notoire. Cette dernière décennie, l'Etat a marqué un fort intérêt pour booster le secteur de l'habitat, notamment sur le segment du logement social. Bien que Le nombre des propriétaires au Maroc par rapport aux locataires se soit nettement amélioré, l'accès à la propriété reste un vœu pieu pour beaucoup de Marocains et le locatif reste toujours un créneau très porteur compte tenu du marché.
Pour l'immobilier d'affaires ou le haut standing, semble équilibrée par rapport à la demande, mais s'agissant des faibles revenus et des revenus intermédiaires la situation est plus problématique.
Cette population n'arrive pas à accéder au logement social du fait de l'exigence d'une avance de 50.000 DH. Une somme dissuasive pour la plupart de ces demandeurs.
Conscient de cette situation, le ministère de l'Habitat a lancé des pistes de réflexions. Les cadres du département de tutelle ont étudié un schéma dont l'idée serait de lancer des mesures incitatives pour doper ce créneau et intéresser les acquéreurs au logement locatif social.

### Un nouveau cadre s'impose

Pour doper l'offre de logement, la FNPI propose d'encourager le segment du locatif dédié à la classe moyenne. La Fédération note que le cadre actuel est peu attractif du fait de l'absence d'intérêt des investisseurs notamment des institutionnels. Il est question aussi de revoir l'environnement juridique pour bien définir les rapports entre le bailleur et le locataire.
Les professionnels de la promotion immobilière entendent améliorer ce dispositif à travers notamment :

- La réduction du nombre de logements à acquérir de 25 à 20.
- L'autorisation d'affectation des logements destinés à la classe moyenne, à des acquéreurs qui les destineront à la location, à hauteur d'une quote-part définie (tel que pour le logement social ou à faible valeur immobilière) ;
- L'encadrement du prix du loyer des logements, toutes catégories confondues, appelé à obéir au mécanisme de l'offre et de la demande, et ce en vue d'assurer un taux de rendement supérieur.

# LOI DE FINANCES 2014

## LES PROPOSITIONS DE LA FNPI
## AJUSTEMENT DES MESURES FISCALES

**Dans le 2ème axe des propositions de la FNPI au titre du projet de la Loi de Finances 2014, les professionnels prônent le retour au taux de 20% sur les profits immobiliers. La décision d'augmenter le taux a eu des effets contre-productifs du fait de la baisse des transactions immobilières et des recettes fiscales de la TPI.**

En effet, le marché des terrains immobiliers s'est contracté au cours du 1er semestre. Cela a engendré une baisse des recettes de la TPI de 30% au cours de la même période. La Fédération recommande le retour au système antérieur basé sur un taux de taxation des plus-values sur les profits immobiliers de 20%.

La FNPI propose, par ailleurs, l'établissement d'une nouvelle taxe pour s'assurer d'une recette fiscale complémentaire à l'effet d'appréhender la plus-value provenant d'une première cession d'un terrain devenu constructible, selon des modalités d'imposition progressive. La taxe sera arrêtée selon l'importance de la plus-value par rapport au prix d'acquisition.

Toujours dans le même cadre, la Fédération préconise la mise en place d'une méthode appropriée pour l'évaluation du prix d'acquisition en cas de cession de biens immeubles acquis par voie de succession. Cela permettra de lever les blocages au niveau du marché des terrains acquis par voie de succession.

Pour l'évaluation de la plus-value de cession, la FNPI recommande le retour à l'ancien régime basé sur la valeur d'inventaire ou l'institution d'un barème avec des taux d'actualisation de la valeur historique, en fonction de la durée de détention des biens immobiliers objets de la cession.

Par ailleurs, la Fédération propose l'exonération de la Taxe sur terrains non bâtis (TNB) pour une durée de 7 ans, au même titre que pour les droits d'enregistrement, lorsque le promoteur s'engage à réaliser des opérations de construction dans un délai maximum de 7 ans.

Les promoteurs immobiliers supportent la TNB sur la durée de détention des terrains non bâtis et ce jusqu'à la délivrance du permis de construire par les autorités concernées (démarche pouvant s'étaler dans le temps et durer plusieurs mois, voire plusieurs années). L'application de la TNB systématiquement sur l'ensemble du stock des promoteurs immobiliers pénalise leur investissement immobilier du fait que le foncier constitue leur matière première.

Il est entendu que le promoteur sera appelé à régulariser la TNB en cas de non-réalisation du projet de construction dans le délai prévu, sans préjudice des majorations et pénalités dues.

# ACTUALITÉS DU SECTEUR

## 18 projets de requalification urbaine

Pas moins de 18 projets de requalification urbaine devraient être mis en œuvre pour un investissement de 10 milliards de DH. Certains de ces chantiers devraient concerner des villes nouvelles, sachant qu'après avoir déclenché des projets pour relancer Tamesna, l'Habitat veut réitérer l'expérience d'ici la fin de l'année pour la ville de Tamansourt.
Le comité interministériel établi dans ce cadre devrait en effet tenir sa première réunion dès septembre 2013.

## Demande en logement :
## Le département de tutelle prépare une enquête nationale

Le ministère de l'Habitat s'apprête à confier à un consultant indépendant la réalisation d'une enquête sur la demande en habitat (lots et logements) sur le plan national, régional en milieu urbain et rural.
L'enquête sera accompagnée par l'analyse et l'interprétation des résultats pour faire ressortir les conditions d'habitabilité, les besoins des ménages, leur solvabilité et leurs caractéristiques et aspirations.

## Loi sur le locatif :
## Une nouvelle mouture

Le projet de loi 67-12 relatif à l'organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou professionnel a été adopté à la Chambre des représentants.
Ce projet de loi permettra aux deux parties contractantes de déterminer clairement leurs droits et devoirs par le biais d'un contrat de loyer.
Cette loi vise à harmoniser la réglementation en matière de location, de donner un équilibre à la relation entre le bailleur et le locataire, de raccourcir les procédures et d'accélérer le règlement des litiges.
Les dispositions de cette loi s'appliquent sur la location des locaux à usage d'habitation ou professionnel, meublés ou pas, pour une période de location dépassant 30 jours, et couvre également leurs dépendances (sous-sols, garages, jardins..) non régies par une réglementation spéciale.
Le contrat de location doit comporter notamment le montant et les conditions de la location qui doivent être déterminés en accord entre les deux parties, le descriptif de l'état des lieux, la fixation des modalités de révision du loyer ou encore les conditions de rupture du contrat.

# ACTUALITÉS DU SECTEUR

## HABITAT MENAÇANT RUINE
## LE FONDS SOLIDARITÉ HABITAT APPELÉ À LA RESCOUSSE

Le Fonds solidarité habitat (FSH) a vu son champ d'intervention élargi, du fait qu'il est destiné depuis sa création au début de ce millénaire, à financer les projets concernant le relogement des habitants des bidonvilles, pour y inclure également les habitations menaçant ruine.

La problématique des habitations menaçant ruine exige l'intervention de l'Etat et la mobilisation de ressources financières conséquentes. Si les bidonvilles posent un problème de dignité, les logements insalubres ou menaçant ruine posent en plus le problème d'un risque certain pour des vies humaines. C'est pourquoi ils doivent constituer une priorité absolue dans les projets de la politique gouvernementale de l'habitat et de la politique de la ville.

Selon les statistiques officielles du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la ville, il y a environ 114.000 constructions menaçant ruine situées dans 31 médinas et habitées par 740.000 ménages, soit 4,5% de la population urbaine.

Les responsables de ce département estiment que la solution à cette problématique nécessite un budget de 10 milliards de dirhams, et que l'Etat marocain avait consacré une enveloppe de 1,35 milliard de DH entre 2003 et 2011 pour apporter des solutions à travers des mesures qui ont bénéficié à 87.000 ménages.

Selon les experts de l'habitat, les constructions menaçant ruine dans le Royaume se localisent essentiellement dans deux principales formes du tissu urbain, à savoir les médinas notamment celles de Fès, Casablanca, Oujda, Marrakech, Salé, Rabat, Meknès et Tétouan et les quartiers d'habitat non réglementaire.

Il faut signaler que le département de Nabil Benabdellah est en train de finaliser un nouveau texte révisant la loi régissant les agences urbaines, notamment pour faire adopter deux nouvelles réglementations en matière de lutte contre l'habitat menaçant ruine dont une agence spécialisée dans la lutte contre ce fléau.

## Politique de la ville : Création d'une commission interministérielle

Cette instance, la première du genre, devra donner corps à la politique de la ville. Dans ce sens, elle sera investie de plusieurs missions, notamment la détermination des orientations générales de la politique de la ville au royaume, l'évaluation des politiques urbaines publiques et le bilan des projets mis en œuvre dans la cadre de la politique de la ville.

La dite commission devra également prendre les mesures nécessaires pour inciter les différentes parties concernées à l'adhésion aux programmes en relation avec la politique de la ville et veiller au respect des engagements pris par les différents intervenants. Enfin, la commission nouvellement créée devra jouer le rôle d'une force de proposition dans le but d'aboutir à une synergie entre les projets lancés dans le cadre de la politique de la ville.

# TABLEAUX DE BORD

## PRINCIPAUX INDICATEURS DU SECTEUR DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS

### 1. Production en habitat :

Durant le premier semestre 2013, le nombre d'unités produites s'élève à 104.929 dont 90.338 unités d'habitat social, contre 66.195 unités produites, dont 57.614 unités sociales, au cours du premier semestre 2012, soit une augmentation de 56,8 % en nombre d'unités sociales.

Quant au nombre d'unités mises en chantier, il a atteint 150.911 unités dont 135.368 unités sociales et économiques, au cours du premier semestre 2013, contre 212.212 unités au premier semestre 2012, dont 192.899 unités sociales et économiques, soit une diminution de 29,8 % en nombre d'unités sociales.

### 2. Projets logement social à 250.000 DH :

Dans le cadre du dispositif du logement social à 250.000 DH.HTVA, 499 projets ont été autorisés, de janvier 2010 à fin août 2013, avec une consistance prévue de 369.773 logements. Le nombre de projets dont les travaux ont démarré est de 420 totalisants 317.296 logements En 2012, le nombre de logements sociaux autorisés est de 138.603 logements contre 115.472 logements en 2011, soit une augmentation de 20%.

### 3. Ventes de ciment :

En 2012, la consommation du ciment a enregistré un recul de 1,6%, par rapport à 2011, passant de 16,13 millions de tonnes à 15,87 millions de tonnes en 2012.

Le cumul de la consommation du ciment à fin septembre 2013 a enregistré une baisse de 8,2% en passant de 12,31 millions de tonnes à fin septembre 2012 à près de 11,30 millions de tonnes à fin septembre 2013. La consommation du mois de septembre 2013 a avoisiné 1,46 million de tonnes contre 1,37 million de tonnes en septembre 2012, soit une augmentation, mois à mois de 7,9%.

### 4. Crédits accordés dans le cadre de « Daman Sakan » :

Jusqu'au 30 septembre 2013, 92.123 ménages ont bénéficié de la garantie du FOGARIM pour un montant de 13,89 MMDH de prêts accordés et 13.637 ménages ont adhéré à la garantie du FOGALOGE pour un montant de 4,34 MMDH.

En septembre 2013, le nombre de dossiers garantis dans le cadre du FOGARIM s'élève à 733 prêts contre 960 prêts en septembre 2012, soit une diminution mois à mois de 23,6%. Au cours de la même période, la garantie FOGALOGE a enregistré un nombre de dossier de 402 prêts contre 541 prêts en août 2012, soit une diminution mois à mois de 25,7%.

**5. Crédits à l'immobilier :** A fin août 2013, l'encours de crédits à l'immobilier a enregistré un accroissement de 5,5% par rapport à fin août 2012 ; ainsi, le montant du crédit à l'immobilier a représenté 230,240 MMDH et celui du concours à l'économie a avoisiné les 831,822 MMDH, soit un taux de contribution de 27,7%.

### 6. Taux débiteurs :

Les taux débiteurs appliqués par les banques aux crédits à l'immobilier (hors taxes) ont connu une augmentation de 0,02 point durant le deuxième trimestre 2013 (6,15%) par rapport au deuxième trimestre 2012 et une baisse de 0,09 point par rapport au premier trimestre 2013.

### 7. Emploi dans le secteur :

En 2012, le secteur des bâtiments et travaux publics a perdu 21.000 emplois, localisés essentiellement au milieu urbain avec une perte de 22.000 postes, en revanche, le milieu rural a créé 1.000 postes. Entre le deuxième trimestre 2012 et la même période de 2013, le secteur BTP a perdu 38.000 postes d'emploi, avec une perte de 49.000 postes en milieu urbain et une création de 11.000 postes en milieu rural. Ce qui représente une baisse de 3,7% du volume d'emploi dans le secteur.

### 8. Evolution de la Valeur Ajoutée du secteur BTP :

Entre 2002 et 2012, la valeur ajoutée, à prix courant, du secteur BTP a enregistrée un accroissement de 131,1%. En 2012, la valeur ajoutée du secteur BTP aurait atteint, selon les données provisoires du HCP, 50,09 MMDH contre 47,94 MMDH en 2011, soit une évolution annuelle de 4,5%.

### 9. Formation Brute du Capital Fixe (FBCF) :

Le secteur Bâtiment et Travaux Publics (BTP) contribue pour plus de la moitié dans la FBCF et ce depuis 2001. Il a drainé un volume d'investissement de près de 129 MMDH en 2011, soit une contribution de 52,4% dans la FBCF Totale. En 2012, la participation à la formation brute du capital fixe du secteur BTP serait, Selon les chiffres provisoires du HCP, de 52,1%, drainant un volume d'investissement de près de 135,3 MMDH.

### 10. Investissements Directs Etrangers à l'Immobilier (IDEI) :

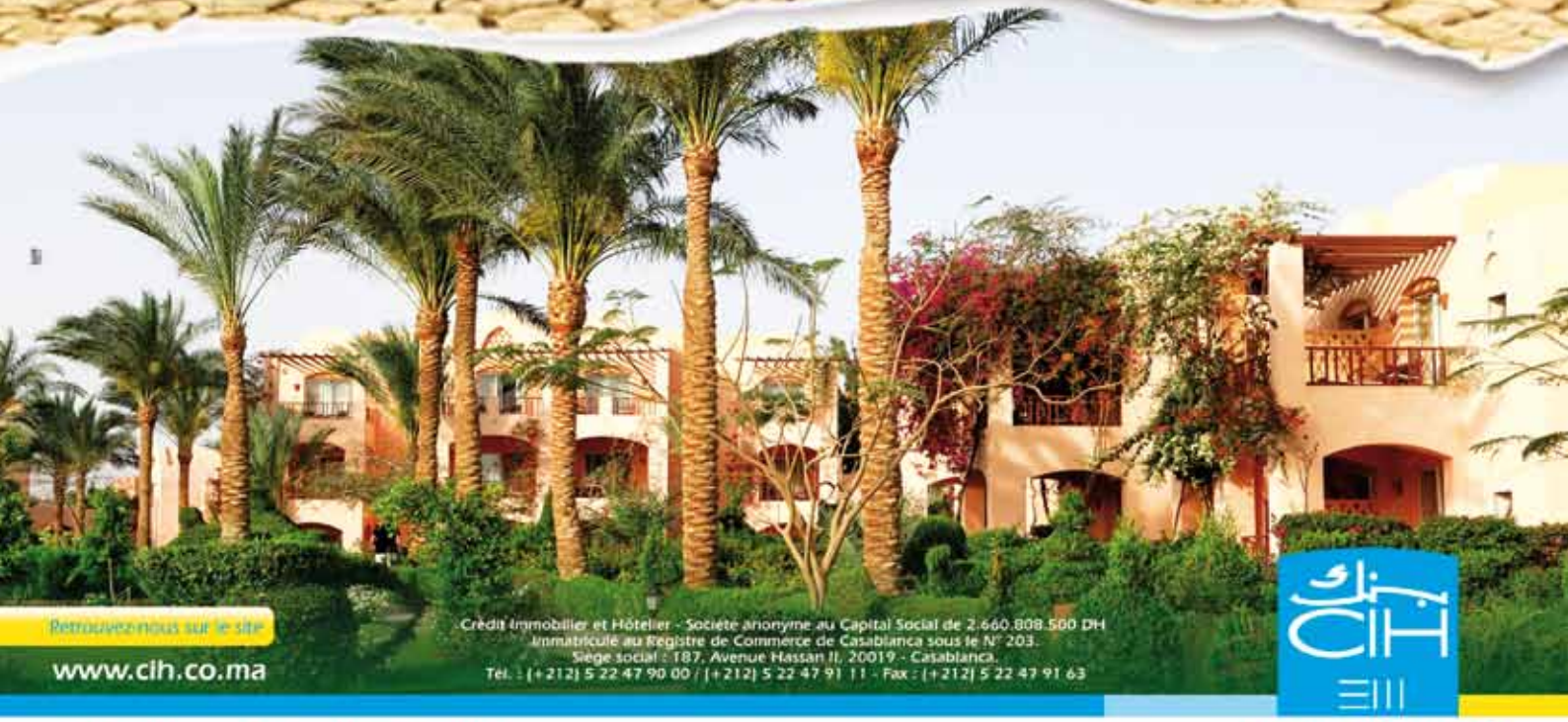
En 2011, le secteur de l'immobilier reste en tête avec des IDEI qui ont atteint 8,12 MMDH, soit une augmentation de 12,8% par rapport à 2010.

Durant l'année 2012, les IDEI ont atteint 7,85 MMDH contre 8,12 MMDH durant 2011, soit une régression de 3,3%. Au cours du premier trimestre de 2013, les IDEI ont connu une régression de 12,9% par rapport à la même période de 2012, en passant de 2,11MMDH à 1,84 MMDH.

# PROMOTEURS IMMOBILIERS

## POUR TOUS VOS PROJETS, NOS EXPERTS SONT À VOTRE ÉCOUTE

Conseil - Financement - Accompagnement



Retrouvez-nous sur le site

www.cih.co.ma

Crédit Immobilier et Hôtelier - Société anonyme au Capital Social de 2.660.808.500 DH
Immatriculé au Registre de Commerce de Casablanca sous le N° 203.
Siège social : 187, Avenue Hassan II, 20019 - Casablanca.
Tél. : (+212) 5 22 47 90 00 / (+212) 5 22 47 91 11 - Fax : (+212) 5 22 47 91 63

بنك CIH

Il fait bon être client CIH

القرض العقاري و السياحي
Crédit Immobilier et Hôtelier

# AGENDA

## SALONS & ÉVÈNEMENTS

### SIB - SALON INTERNATIONAL DU BÂTIMENT

- Lieu : O.F.E.C
- Date : Du 26 Novembre au 30 Novembre 2014

### CONSTRUMAR - SALON INTERNATIONAL DE LA CONSTRUCTION, DU BTP, DE LA FINITION ET DE LA DÉCORATION

- Lieu : Casablanca, Centre International de Conférences et d'Exposition
- Date : du 5 au 8 Décembre 2013

### SMAP ROAD SHOW ABU DHABI

- Lieu : Abu Dhabi
- Date : 10,11,12 Janvier 2014

2éme édition

### MOROCCO PROPERTY EXPO DUBAÏ

- Lieu : Hôtel Sheraton Deira Dubaï
- Date : du 21 au 23 Janvier 2014

### MOROCCO PROPERTY EXPO MONTRÉAL / NEW YORK

- Lieu : New York
- Date : Juin 2014

Panasonic
ideas for life

UN ENVIRONNEMENT DE VIE PROPRE
**ET RESPLENDISSANT DE FRAICHEUR**

Systèmes de Chauffage et Climatisation

AMTECH
ATLANTIC MEDITERRANEAN TECHNOLOGIES

4, rue d'Avignon -2ème étage -Maârif - Casablanca
Tél.: 05 22 36 36 52 / 53 - Fax: 05 22 36 36 54
info@amtech.ma - facebook.com/panasonicmaroc
www.amtech.ma

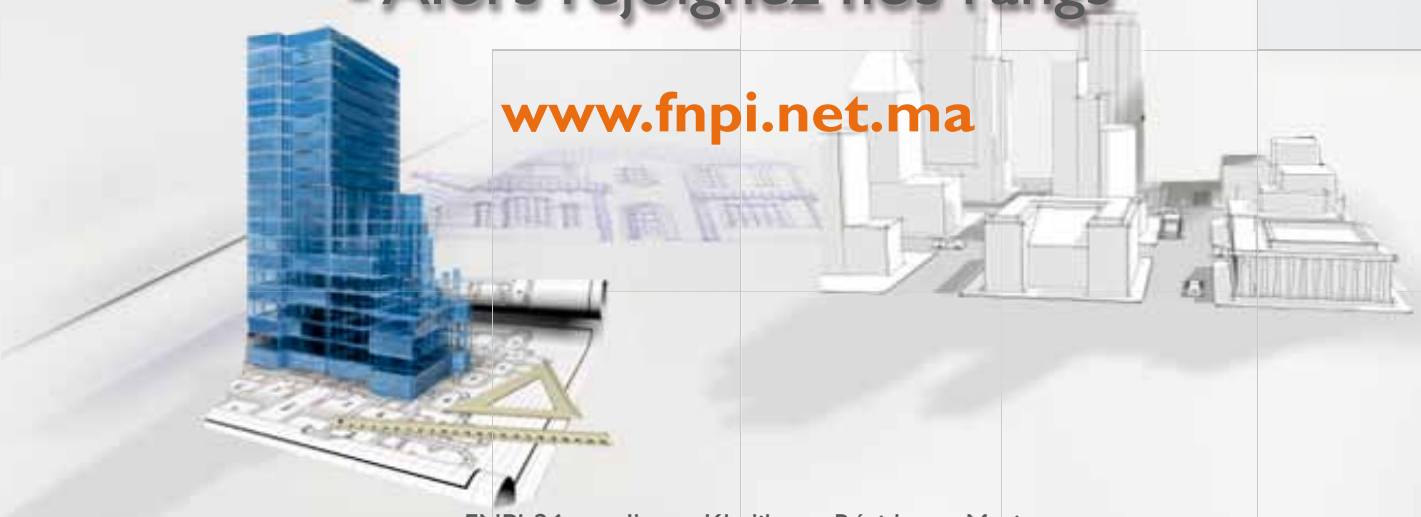
Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

# L'IMMOBILIER SOCIALEMENT RESPONSABLE

- Ethique
- Qualité
- Professionnalisme
- Transparence
- Responsabilité sociale

- Vous êtes promoteur immobilier
- Vous partagez nos valeurs
- Alors rejoignez nos rangs

**www.fnpi.net.ma**



FNPI-26, rue Ibnou Khalikane, Résidence Maria,
4 éme étage, Quartier Palmiers, Casablanca
Tél. : 0522 98 59 79 / 36 20 - Fax : 0522 98 57 73
E-mail : fnpi@fnpi.ma / www.fnpi.net.ma