

L'Exécutif prend-il au sérieux la réglementation thermique des bâtiments ?

■ A deux mois de la fin du délai de transition et de la pleine entrée en vigueur de la loi, beaucoup de conditions manquent encore pour garantir sa mise en application ■ Flou sur l'entité en charge de contrôler le respect des normes thermiques avant la délivrance des permis de construire et d'habiter. ■ Toujours pas de mobilisation des agences urbaines, des communes et des bureaux d'étude.

L'Exécutif se donne-t-il tous les moyens de bien mettre en œuvre la réglementation sur la performance énergétique des constructions ? Le décret en la matière, qui fixe un ensemble d'exigences thermiques pour les bâtiments en vue de réduire leurs besoins en chauffage et en climatisation, a été publié au Bulletin officiel du 6 novembre dernier. Il prévoit un délai d'adaptation d'un an afin de permettre aux professionnels et aux autorités compétentes d'assimiler le nouveau cadre en vue de sa bonne mise en application. Mais à deux mois de l'échéance, il semble que l'on n'est pas encore prêt.

Certes, quelques initiatives ont déjà été lancées pour assurer une transition douce. L'Agence nationale pour le développement de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables (ADEREE), qui a géré le volet technique de la nouvelle réglementation, a démarré en juillet dernier des formations destinées aux architectes. Celles-ci sont dispensées gratuitement aux professionnels à l'École nationale d'architecture de Rabat, fait savoir Karim Sbaï, président de l'Ordre des architectes pour la région du Centre. Ces sessions s'attardent sur le volet technique de la réglementation, de même qu'elles initient les professionnels à un logiciel informatique de simulation thermique mis à disposition gratuitement aussi par l'ADEREE, pour appliquer le nouveau cadre.

Difficultés d'approvisionnement en matériaux conformes

Du côté des industriels des matériaux de construction, l'on s'active aussi pour être au rendez-vous. Double vitrage, solutions d'isolation



des murs et plafonds, fenêtres..., les opérateurs sont de plus en plus nombreux à introduire des solutions permettant de se conformer à la loi. Il faut dire que la nouvelle réglementation est une aubaine pour ces industriels. Sabry Ziadi, directeur général du Groupe Meksa, spécialiste des systèmes de fermeture, cite par exemple le marché de la fenêtre en PVC, matériau isolant par nature, qui a explosé en France suite à la mise en place de la réglementation thermique à la fin des années 70. Et c'est à dessein que l'entreprise mise aujourd'hui tout sur les fenêtres en PVC, anticipant un gain en compétitivité de ces solutions par rapport à celles en aluminium. Une opportunité d'autant plus intéressante pour les fabricants de matériaux de construction que les exigences thermiques s'imposeront à un large éventail de constructions. Il s'agit des bâtiments résidentiels mais aussi tertiaires... Les premières sont définies par la loi comme tout bâtiment dont les espaces réservés à

**DES DIRECTEURS
D'AGENCES URBAINES
CONFIENT N'AVOIR PAS
DU TOUT ÉTÉ SENSIBILISÉS
À LA NOUVELLE
RÉGLEMENTATION.
DES PRÉSIDENTS
D'ARRONDISSEMENTS
JOINTS À CASABLANCA NE
SONT PAS NON PLUS AU
FAIT DE LA QUESTION**

l'habitation constituent plus de 80% de la surface utile de plancher. Les constructions tertiaires correspondant quant à elles à tout bâtiment relevant des secteurs du tourisme, de la santé, de l'éducation et l'enseignement, de l'administration et du commerce et service.

Mais même avec une offre de matériaux qui s'étoffe, tout porte à croire qu'il sera difficile de satisfaire l'ensemble du marché dès la pleine entrée en vigueur de la loi. En effet, le peu de promoteurs immobiliers ayant construit jusqu'à présent des projets efficaces sur le plan énergétique (voir encadré) disent avoir rencontré quelques difficultés d'approvisionnement.

Il faut dire que la plus grande partie des industriels attend de voir les efforts qui seront mis en œuvre par les pouvoirs publics pour contrôler le respect de la loi avant de songer à investir. Or, les premiers signaux en la matière ne sont guère rassurants. Certes, la réglementation désigne bien les ministères de l'urbanisme, de l'habitat, de l'intérieur, de l'énergie et de l'équipement comme étant chargés de l'exécution du nouveau cadre, chacun en ce qui le concerne. L'on sait aussi dans les grandes lignes comment la loi devrait être mise en application. Le principe est de ne délivrer l'autorisation de construire

et le permis d'habiter aux constructeurs qu'après s'être assurés qu'ils ont bien respecté les exigences thermiques. A cet effet, les maîtres d'œuvre concepteurs des projets devront remplir une fiche technique d'identification de leur projet qui servira de base de contrôle, et qui précisera les performances thermiques de chaque composante du bâtiment par rapport aux exigences réglementaires. A ce titre, précisons que celles-ci consistent en des normes minimales concernant les toitures, les murs extérieurs, les fenêtres, les planchers et les vitrages. Ces prescriptions varient selon le type de bâtiment, résidentiel ou tertiaire, ou encore sa surface en baies vitrées. Les exigences varient également selon la localisation de la construction sur le territoire national. Mais si sur le papier les choses semblent claires, dans la pratique beaucoup de questions restent posées. «On ne sait pas par exemple qui des agences urbaines ou des communes s'occupera de contrôler le respect des normes thermiques», explique un professionnel. Il va sans dire qu'une fois que cet aspect sera tranché, il restera encore à mener les formations des agents responsables, déployer les moyens nécessaires, roder les procédures... Et tout porte à croire que cette organisation ne sera pas au rendez-vous d'ici deux mois car rien n'a été mené dans ce sens jusqu'à présent. En effet, contactés par *La Vie éco*, des directeurs d'agences urbaines confient n'avoir pas du tout été sensibilisés à la nouvelle réglementation. Des présidents d'arrondissements joints à Casablanca ne sont pas non plus au fait de la question.

Les pouvoirs publics tardent aussi à mobiliser les industriels des matériaux de

construction pour la caractérisation thermique de leurs produits, *«faute de quoi il n'est pas possible de parvenir à l'application de la réglementation thermique»*, assure Naïm Lahlou, fondateur de Citech, bureau spécialisé dans la maîtrise d'énergie. C'est en effet cette caractérisation qui permettra aux maîtres d'œuvre de choisir les matériaux leur permettant de se conformer à la loi. Avant d'y parvenir, se pose également la question des moyens à mettre en œuvre pour calculer les grandeurs thermiques des produits. *«Cela se fait par des laboratoires spécialisés se trouvant au Maroc»*, précise M. Lahlou. Reste à savoir si ceux-ci sont suffisants en nombre pour faire face à la demande. Les spé-

cialistes s'interrogent également si les bureaux d'étude et d'ingénierie ont l'aptitude en termes de compétences et d'effectifs pour prendre en charge les nouveaux besoins apportés par la réglementation.

Risque de levée de boucliers chez les promoteurs

Il est surtout étonnant de voir qu'aucun effort de sensibilisation n'a pour l'heure concerné les promoteurs immobiliers alors que le risque de levée de boucliers est réel parmi ces professionnels, vu les surcoûts que va engendrer pour eux la nouvelle

réglementation. Les développeurs ont certes la possibilité de répercuter ces coûts sur les acheteurs, *«mais dans les conditions de marché actuelles cela est très délicat»*, explique un promoteur. Les spécialistes du logement social ne peuvent même pas envisager cette option puisqu'ils sont tenus de vendre au prix réglementaire de 250 000 DH. Ceci alors que pour la zone climatique d'Agadir, de Casablanca et Rabat, le surcoût pour une unité sociale se chiffre à 50 DH/m² et va jusqu'à 207 DH/m² à Fès, Béni-Mellal et Meknès, selon des projets pilotes réalisés lors de la préparation

de la réglementation. En moyenne, le surcoût d'investissement est de 112 DH/m², soit 3,2% du coût moyen de construction.

Toutes ces questions qui restent aujourd'hui en suspens amènent nécessairement à s'interroger sur l'objectif annoncé par le gouvernement de réaliser une économie d'énergie de 12 à 15% à l'horizon 2020. Une cible difficile à atteindre sans décliner effectivement un plan d'efficacité pour le bâtiment dont la part dans la consommation énergétique du pays est de 36% ■

REDA HARMAK

Témoignage

Pour mettre en œuvre la réglementation en matière d'efficacité énergétique dans le bâtiment au Maroc, un appel à proposition de projets de démonstration a été lancé en 2011 par la délégation de l'Union Européenne en partenariat avec l'ADEREE. Neuf projets ont été retenus dont Fal El Hanaa à Casablanca, du groupe immobilier El Fal. Le projet entamé en 2011 a été achevé fin 2014. *«Pour parvenir à l'efficacité énergétique, nous avons installé des fenêtres à double vitrage et réalisé l'isolation thermique des façades et des terrasses»*, explique Amal Rizlaine Benani, directeur général délégué du groupe El Fal. *«Autant de produits qu'il a été possible de se procurer en dépit des légères difficultés d'approvisionnement rencontrées en cours de chantier»*, explique la responsable. *«La mise en place de ces éléments a également pu se faire correctement par nos prestataires traditionnels»*, témoigne M^{me} Benani, l'installation ne demandant pas un niveau de technicité exceptionnel. En revanche, du fait des travaux supplémentaires, les délais du chantier se sont un peu allongés, explique la directrice. Mais l'ampleur peut en être réduite par un effort de planification et d'organisation, relativise-t-elle. Au final, il en ressort un surcoût de 5 000 DH par appartement de 60 m². Mais l'économie d'énergie qui en résulte est intéressante, à savoir que le besoin en climatisation des occupants a baissé de 56% et celui de chauffage a reculé de 70% ■