

Réglementation thermique dans le bâtiment : les promoteurs réagissent enfin !

■ Après un délai d'adaptation d'un an, les opérateurs ont toujours besoin d'informations et de sensibilisation pour mieux assimiler le contenu de la loi ■ Selon eux, le coût de la mise en conformité avec la loi calculé par l'ADEREE est sous-évalué ■ Ils demandent une exclusion du logement social du champ de la réglementation du fait que les prix sur ce segment sont figés et ne permettent pas une répercussion des surcoûts engendrés.

Les promoteurs immobiliers réagissent enfin à la réglementation thermique dans le bâtiment. Après la promulgation, en novembre 2014, de ce nouveau cadre fixant un ensemble d'exigences pour les bâtiments en vue de réduire leurs besoins en chauffage et en climatisation, ces professionnels ont bénéficié d'un délai d'adaptation d'un an où ils auraient dû exprimer d'éventuelles réserves. Mais ce n'est que ces derniers jours, à l'approche de la pleine entrée en vigueur de la réglementation, qui intervient précisément ce vendredi 6 novembre, que les promoteurs se font entendre. Réunis sous la bannière de leur fédération nationale (FNPI), ils ont approché les ministres de l'énergie, de l'habitat, de l'urbanisme et de l'intérieur pour soulever quelques préoccupations.

Notons au préalable que les promoteurs saluent la nouvelle réglementation qui «*vient renforcer l'arsenal juridique du secteur immobilier et vise à réduire les besoins en énergie des bâtiments et améliorer le confort thermique*». Mais ils trouvent à redire, d'abord sur la prépara-



tion de la mise en application de la réglementation. Afin de garantir une meilleure adhésion des intervenants dans l'acte de bâtir, la FNPI recommande de conduire une série de rencontres d'information et de sensibilisation avec l'ensemble des professionnels (promoteurs immobiliers, producteurs de matériaux de construction, architectes, ingénieurs, autorités locales...) pour permettre à tous d'assimiler le contenu de la loi, ses

modalités d'application au niveau régional et ses enjeux pour le secteur. Encore une fois, il est étonnant de voir les promoteurs réclamer ces actions qui, en théorie, sont supposées avoir été menées sur les 12 mois de délai transitoire. Mais une telle requête dit aussi que l'Exécutif n'a pas mobilisé tous les moyens nécessaires pour favoriser une bonne assimilation de la réglementation par toutes les parties prenantes. Rappelons à ce titre que même les directeurs d'agences urbaines et les agents communaux ne sont pas plus au fait des détails du nouveau cadre, selon un récent sondage effectué par *La Vie éco*.

Le surcoût moyen est de 112 DH/m², selon l'ADEREE

L'autre écueil soulevé par les professionnels touche aux surcoûts qu'induit la nouvelle réglementation. Pour désamorcer toute tension sur la question, l'Agence nationale pour le développement de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables (ADEREE), qui a géré le volet technique de la réglementation, a dressé des esti-

mations du coût de mise en conformité avec la nouvelle loi par segments et zones géographiques, sur la base d'un ensemble de projets pilotes lancés depuis 2011. Il en ressort un surcoût d'investissement moyen de 112 DH/m², somme toute gérable pour les promoteurs. Mais ces derniers estiment que les données fournies par l'ADEREE sont sous évaluées. La FNPI certifie d'abord que pour des considérations techniques, une épaisseur supplémentaire devra obligatoirement être mise en place pour les structures d'isolation de murs, générant un coût non pris en considération. Ensuite, on explique que le caractère obligatoire de la réglementation fera que la demande sur les matériaux d'isolation sera très forte. Et dans le cas où le marché national ne pourra pas répondre à la demande, l'importation de matériaux s'imposera, engendrant des frais supplémentaires (prix, transport, droits de douane...). Enfin, les promoteurs relèvent que le surcoût est calculé uniquement sur la base des prix des matériaux disponibles et n'intègre pas

les études, l'ingénierie, la formation et la main-d'œuvre...

A la limite, que les estimations de l'ADEREE soient sous-évaluées ou pas, les promoteurs devraient vraisemblablement se contenter de répercuter le surcoût induit par la réglementation sur les acquéreurs, pour conserver leur niveau de marge. Mais ils n'ont pas cette possibilité dans le logement social dont les prix sont figés. «*Vu que ce segment est réglementé et qu'il dispose d'un cahier des charges propre, et vu que le prix de vente est fixé par la Loi de finances de 2010 et ne peut subir aucune augmentation (jusqu'en 2020), il serait difficile, voire impossible d'intégrer les nouvelles exigences thermiques dans les projets de logements sociaux*», tranche la FNPI. En termes clairs, la mise en conformité des habitats à 250 000 DH imposerait aux promoteurs de gratter sur leurs marges, ce qui, comprend-on, est exclu pour les professionnels. Plus que de renoncer à une partie de leur marge, les développeurs expliquent même que la mise en conformité avec le nouveau cadre pourrait consommer l'intégralité du bénéfice dégagé par le logement social au niveau de certaines régions où les prix du foncier ont le plus augmenté.

Partant, la FNPI formule une proposition plutôt audacieuse de surseoir à l'application du nouveau cadre au logement social. A l'appui de la position de la FNPI, notons bien que l'ADEREE estime, dans son rapport technique qui a servi de base à l'élaboration de la réglementation thermique, qu'il est indispensable que la mise en œuvre de la réglementation thermique dans le segment du logement social puisse bénéficier d'un soutien financier public, du moins au début de son application ■

REDA HARMAK

Inquiétudes sur les délais d'autorisation des projets

La FNPI se pose plusieurs questions sur l'après-entrée en vigueur de la nouvelle réglementation. Entre autres inquiétudes, les promoteurs craignent un allongement des délais d'instruction et d'autorisation des projets immobiliers qui donnent déjà du fil à retordre aux investisseurs. Leur crainte est que le contrôle du respect des dispositions de la réglementation thermique soit confié à l'administration, ce qui alourdirait davantage les délais de traitement des commissions d'autorisation de projets. Au lieu de cela, il est recommandé de responsabiliser l'architecte en charge du projet. Sur un autre plan, la FNPI se pose des questions sur la capacité du marché marocain à faire face à la totalité de la demande à venir des matériaux isolants, surtout vu le caractère obligatoire de la réglementation ■