

Immobilier/Réglementation thermique

Le grand saut dans l'inconnu

• Les nouvelles normes thermiques sont en vigueur depuis le 1er décembre

• Répercussion sur les prix ou grattage sur les marges? La FNPI ne donne aucune visibilité

On y est! Après une année de transition - au cours de laquelle l'Etat n'a pas lésiné sur les moyens de sensibilisation et de formation des principaux intervenants du secteur - la nouvelle réglementation thermique de construction au Maroc est déjà en vigueur depuis une semaine. Construire écolo, c'est bien. Mais encore faut-il que le consommateur s'y retrouve et, surtout, qu'il ne risque pas d'en supporter le surcoût. Sur le segment du résidentiel, le gros du marché, l'application de cette nouvelle donne réglementaire entraînera en effet un surplus d'investissement estimé à une moyenne de

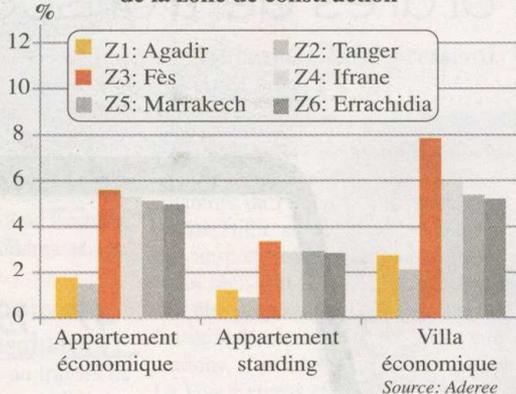
112 DH/m², soit une majoration de 3,2% sur le coût moyen de construction. Ce chiffre varie évidemment en fonction des zones climatiques et du type d'habitation. Il se situe par exemple à quelque 43 DH/m² dans la zone d'Agadir sur le segment du haut standing, ou à plus de 2 fois la moyenne nationale (315 DH/m², soit +8%) pour la construction d'une villa de type économique dans les zones d'Ifrane et de Fès. Au niveau de ces deux zones, en particulier, la construction d'un appartement coûtera désormais plus cher aux promoteurs et futurs acquéreurs. Le respect des nouvelles normes

énergétiques de construction induit en effet un surcoût moyen de 200 DH/m² sur le segment des appartements de type économique,

cette réglementation pour la promotion de la construction, d'autres laissent planer le doute. Au sein de la Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI), c'est le black-out total. Aucune visibilité n'en ressort. Nos nombreuses tentatives d'en savoir plus sont restées vaines.

Une chose est sûre, l'Etat a déjà mobilisé plusieurs promoteurs pour donner l'exemple et vulgariser les dispositifs techniques de la nouvelle RTCM. «Une dizaine de projets pilotes ont été lancés, dont cinq sont portés par Al Omrane, deux par des hôteliers et les deux autres concernent des promoteurs privés», rappelle-t-on auprès de l'Agence nationale de l'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables (Aderee). Tous les segments du bâtiment (tertiaire et résidentiel) sont concernés. Ces projets sont subventionnés à divers degrés, pouvant aller jusqu'à 100%. Ce que l'Agence veut surtout démontrer, c'est que le retour sur investissement et les gains sur la facture énergétique en valent le coup. L'idée est de réduire les besoins en chauffage et en climatisation. En termes relatifs, les gains énergétiques varient entre 40 et 65% en fonction des zones. Sur la facture énergétique du consommateur, c'est une moyenne de 18DH/m²/an qui varie

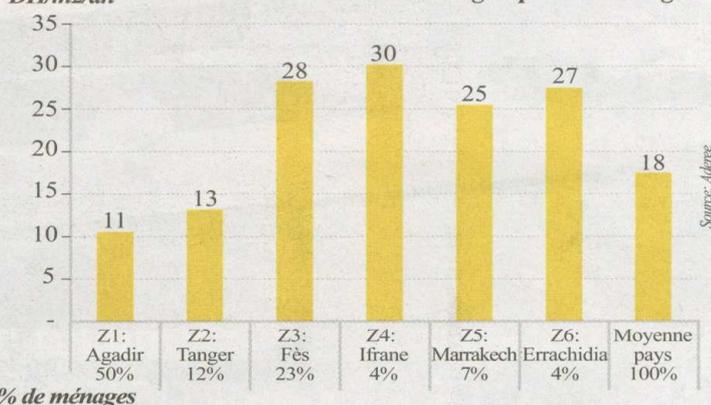
Des surcoûts d'investissement en fonction de la zone de construction



En l'absence de fonds d'accompagnement, le risque de répercussion des prix sur le coût final des projets immobiliers respectant la nouvelle réglementation thermique demeure élevé

et près de 150 DH/m² pour le segment de standing. Pareil pour les zones climatiques de Marrakech et d'Errachidia, où le surcoût pourrait dépasser 4,5% de l'investissement

DH/m²/an Economie sur la facture énergétique des ménages



Au-delà du confort d'habitation, le principal avantage pour le consommateur se verra sur son portefeuille

initial pour la construction d'un bien de type appartement économique. Les écarts sont par contre assez maîtrisés sur les zones d'Agadir et de Tanger (voir infographie).

Dans ce nouveau contexte, le marché devrait avoir deux types de réaction: «Un risque de concentration progressive de l'offre dans les zones climatiques les moins coûteuses», comme l'explique un opérateur du secteur, ou une «revalorisation partielle ou totale, à terme, des prix de l'immobilier dans les zones où le surcoût de construction sera le plus élevé». Sur cette dernière option, il faudrait sans doute s'attendre au pire. Si les géants du segment assurent ne pas faire payer au consommateur le prix de

de 11 DH/m²/an pour la zone climatique d'Agadir à 30 DH/m²/an pour la zone d'Errachidia. Par ailleurs, le délai de retour sur investissement - nombre d'années nécessaires pour couvrir le surcoût d'investissement par le gain sur la facture énergétique - est estimé à une moyenne de 6,5 ans. Dans le détail des zones, les rentabilités les plus faibles sont attendues dans les zones intérieures. Par type de logement, le résidentiel collectif et les villas économiques affichent les rentabilités les plus faibles. □

Safall FALL

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com