FADIL GROUP

Construction & BTP · Casablanca

Construire au Maroc en 2026

Le guide pratique pour préparer votre projet de villa ou de maison : budget, terrain, permis, choix de l'entreprise et suivi de chantier, même depuis l'étranger.

- Budget & prix au m²
- Terrain : 10 vérifications
- Permis de construire
- Spécial MRE
- Checklists

Guide offert par Fadil Group
fadilgroup.ma · 06 62 63 47 55

Édition 2026

SOMMAIRE

Ce que vous allez trouver dans ce guide

Construire sa maison est l'un des projets les plus importants d'une vie. Ce guide rassemble les questions que nos clients nous posent le plus souvent, pour vous aider à avancer étape par étape, sans mauvaises surprises.

1. Définir votre projet et votre budget 3

2. Acheter le bon terrain : 10 vérifications 4

3. Conception et permis de construire 5

4. Choisir la bonne entreprise de construction 6

5. Les étapes du chantier 7

6. Construire depuis l'étranger (MRE) 8

7. Checklist finale avant de démarrer 9

Parlons de votre projet 10

Important : les prix et délais indiqués sont des ordres de grandeur pour vous aider à préparer votre projet. Ils varient selon la ville, le terrain, la conception et le niveau de finition. Seul un devis basé sur vos plans permet un chiffrage précis.

ÉTAPE 1

Définir votre projet et votre budget

Avant de chercher un terrain ou un architecte, clarifiez l'usage de la maison (résidence principale, vacances, location), le nombre de pièces, la surface souhaitée et le niveau de finition. C'est ce qui détermine votre budget.

Prix indicatifs de construction au m² (hors terrain)

Type de projet	Économique	Standard	Haut standing
Maison individuelle / villa	3 800 DH/m²	5 000 DH/m²	7 500 DH/m²
Immeuble R+3	3 500 DH/m²	4 800 DH/m²	6 500 DH/m²
Bureaux / commercial	6 000 DH/m²	7 000 DH/m²	8 500 DH/m²

Exemple : villa R+1 de 250 m² construits

Niveau de finition	Calcul	Budget construction indicatif
Économique	250 m² × 3 800 à 4 500 DH	950 000 – 1 125 000 DH
Moyen standing	250 m² × 4 800 à 5 500 DH	1 200 000 – 1 375 000 DH
Haut standing	250 m² × 6 500 à 8 000 DH	1 625 000 – 2 000 000 DH

Les postes à ajouter au budget

- Terrain et frais d'acquisition
- Honoraires architecte et bureau d'études
- Étude de sol (géotechnique)
- Taxes et frais du permis
- Raccordements eau, électricité, assainissement
- Aménagements extérieurs (clôture, piscine, jardin)
- Mobilier et équipements
- **Une marge pour imprévus (souvent ~10 %)**

ÉTAPE 2

Acheter le bon terrain : 10 vérifications

C'est l'étape où les erreurs coûtent le plus cher. Avant de signer, vérifiez :

1. **Le statut juridique.** Un terrain **titré** (immatriculé à la Conservation foncière) offre la meilleure sécurité. Demandez un certificat de propriété récent.
2. **Les charges et litiges.** Hypothèques, saisies ou oppositions figurent sur le certificat de propriété.
3. **Les règles d'urbanisme.** Zonage, usage autorisé, hauteur maximale (R+1, R+2…), emprise au sol et reculs : renseignez-vous auprès de la commune ou de l'agence urbaine.
4. **Le plan d'aménagement.** Le terrain ne doit pas être touché par une voie projetée ou une zone non constructible.
5. **La viabilisation.** Eau, électricité, assainissement, voirie : sinon, prévoyez coûts et délais supplémentaires.
6. **Le lotissement.** Vérifiez qu'il est autorisé et réceptionné, et lisez son cahier des charges.
7. **La nature du sol.** Une étude géotechnique permet de dimensionner correctement les fondations.
8. **Forme, pente et orientation.** Elles influencent le coût et le confort de la maison.
9. **Accès et environnement.** Accès des engins, voisinage, écoles, commerces.
10. **Le budget global.** Terrain + frais + études + permis + construction.

> **Conseil Fadil Group :** faites-vous accompagner d'un notaire ou adoul pour la partie juridique, et demandez l'avis d'un professionnel de la construction sur la faisabilité **avant** l'achat.

ÉTAPE 3

Conception et permis de construire

Qui fait quoi ?

Intervenant	Rôle
Architecte	Conçoit les plans, constitue le dossier de permis et peut suivre la conformité des travaux
Bureau d'études	Calcule la structure (béton armé, fondations) et les réseaux
Topographe	Relève le terrain (plan topographique)
Entreprise de construction	Réalise les travaux selon les plans et le planning

Les grandes étapes

1. **Esquisse et avant-projet** avec l'architecte, selon votre programme et votre budget.
2. **Plans d'exécution et études techniques** (structure, réseaux) par le bureau d'études.
3. **Dépôt du dossier de permis** auprès de la commune, avec les pièces demandées (titre de propriété, plans, etc.).
4. **Instruction et obtention du permis** : les délais varient selon la commune et la complexité du dossier.
5. **Démarrage du chantier** une fois l'autorisation obtenue, avec affichage réglementaire sur le terrain.

> **À retenir :** ne démarrez jamais les travaux sans autorisation. En fin de chantier, le **permis d'habiter** est nécessaire pour habiter le bien et le raccorder définitivement aux réseaux.

ÉTAPE 4

Choisir la bonne entreprise de construction

Le choix de l'entreprise conditionne la qualité, le budget et les délais. Posez-vous ces questions :

- ☐ L'entreprise est-elle **enregistrée** (RC, ICE) et peut-elle le prouver ?
- ☐ Montre-t-elle des **réalisations récentes** et des clients que vous pouvez contacter ?
- ☐ Le **devis est-il détaillé poste par poste** (et pas seulement un prix global) ?
- ☐ Un **planning écrit** est-il proposé, avec les grandes étapes ?
- ☐ Le **contrat** précise-t-il les paiements échelonnés selon l'avancement, les délais et les garanties ?
- ☐ Y a-t-il **un interlocuteur unique** qui coordonne tous les corps de métier ?
- ☐ Le **suivi de chantier** est-il prévu (points d'avancement, photos, visites) ?
- ☐ Les **matériaux** sont-ils précisés (marques, qualités) dans le devis ?

Clé en main ou gestion des artisans par vous-même ?

Critère	Clé en main	Auto-construction
Interlocuteur	Unique	Plusieurs artisans
Maîtrise du budget	Prix défini au contrat	Risque de dépassements
Temps à y consacrer	Faible	Très important
Adapté à distance (MRE)	Oui	Difficile

ÉTAPE 5

Les étapes du chantier

1. **Installation de chantier et implantation** : clôture, branchements provisoires, traçage de la maison sur le terrain.
2. **Terrassement et fondations** : fouilles, semelles et longrines, selon l'étude de sol et le bureau d'études.
3. **Gros œuvre** : poteaux, poutres, dalles en béton armé, maçonnerie des murs, escaliers.
4. **Étanchéité et toiture** : protection de la terrasse et des zones exposées.
5. **Second œuvre** : électricité, plomberie, menuiseries, enduits, isolation.
6. **Finitions** : revêtements de sols et murs, peinture, sanitaires, cuisine.
7. **Aménagements extérieurs** : clôture, jardin, piscine, accès.
8. **Réception** : visite de contrôle, liste des réserves, corrections, remise des clés.

> **Les visites à ne pas manquer :** fin des fondations, fin du gros œuvre, choix des finitions et réception. Si vous ne pouvez pas être présent, demandez des photos, vidéos ou un appel vidéo depuis le chantier.

SPÉCIAL MRE

Construire depuis l'étranger

Vous vivez en France, en Belgique, en Espagne, en Italie ou ailleurs ? Construire au Maroc à distance est tout à fait possible avec une bonne organisation.

Nos conseils

1. **Sécurisez le terrain** avant tout (voir l'étape 2) et faites-vous accompagner juridiquement.
2. **Organisez votre représentation** : pour les démarches qui exigent une présence, une **procuration** établie et légalisée selon les règles en vigueur (par exemple au consulat) peut être nécessaire. Renseignez-vous sur la forme exacte demandée.
3. **Choisissez une entreprise clé en main** qui coordonne tout et vous donne un seul interlocuteur.
4. **Exigez un suivi régulier** : photos, vidéos et points d'avancement sur WhatsApp.
5. **Payez selon l'avancement**, tel que défini au contrat, jamais de grosses avances sans contrepartie.
6. **Planifiez vos séjours** aux étapes clés : choix des finitions, réception.

Les erreurs à éviter

- Acheter un terrain sans vérifier son statut et les règles d'urbanisme
- Démarrer sans devis détaillé ni contrat écrit
- Confier le suivi à une personne sans compétence technique
- Changer les plans en cours de chantier

CHECKLIST

Avant de démarrer votre chantier

Projet & budget

- ☐ Programme défini (pièces, surface)
- ☐ Niveau de finition choisi
- ☐ Budget global calculé
- ☐ Marge pour imprévus prévue
- ☐ Financement confirmé

Terrain

- ☐ Certificat de propriété vérifié
- ☐ Règles d'urbanisme connues
- ☐ Viabilisation confirmée
- ☐ Étude de sol réalisée

Conception & autorisations

- ☐ Plans validés avec l'architecte
- ☐ Études techniques réalisées
- ☐ Permis de construire obtenu

Entreprise & contrat

- ☐ Devis détaillé poste par poste
- ☐ Planning écrit
- ☐ Contrat signé (paiements, délais)
- ☐ Matériaux précisés
- ☐ Mode de suivi convenu (photos, visites)

Gardez une copie de tous les documents (titre, plans, permis, contrat, factures) dans un dossier papier et numérique.

PARLONS DE VOTRE PROJET

Vous préparez une construction ou une rénovation ?

Fadil Group est une entreprise de construction et BTP basée à Casablanca. Nous réalisons vos projets clé en main : villas, immeubles, bâtiments commerciaux, rénovation, aménagement agricole et construction durable.

- ✓ Un seul interlocuteur de l'étude à la remise des clés
- ✓ Devis détaillé poste par poste et suivi budgétaire
- ✓ Planning précis et suivi de chantier régulier
- ✓ Accompagnement des Marocains résidant à l'étranger

Demandez votre estimation gratuite

WhatsApp / Téléphone : 06 62 63 47 55 · 06 61 61 13 22

E-mail : contact@fadilgroup.ma

Site : fadilgroup.ma

Bureau : Bd Moulouya, Résidence Sami Center, Oulfa, Casablanca

© 2026 Fadil Group