FNPI
الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Bâtir l’Avenir du Maroc

NEWSLETTER N°85

Janvier 2026

الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

EDITO

L’immobilier, pilier central de son écosystème

Le secteur de l’immobilier constitue l’un des moteurs structurants de l’économie nationale, au cœur d’un écosystème dense, interdépendant et créateur de valeur. Chaque projet immobilier mobilise une chaîne étendue d’acteurs : entreprises de construction, architectes, urbanistes, ingénieurs, bureaux d’études, industriels des matériaux, laboratoires de contrôle, établissements financiers, notaires, collectivités territoriales, sans oublier les administrations et les citoyens, bénéficiaires ultimes de cet effort collectif.

Dans cet écosystème, l’immobilier joue un rôle d’entraînement. Il stimule l’investissement, soutient l’emploi, favorise l’innovation et contribue directement à l’aménagement équilibré des territoires. Construire, aujourd’hui, ce n’est plus seulement répondre à un besoin de logement ou d’équipement, c’est penser la ville dans toutes ses dimensions : sociale, économique, environnementale et culturelle.

La transition vers des villes durables, inclusives et intelligentes renforce encore cette responsabilité. Les enjeux liés à l’efficacité énergétique, à la qualité du cadre de vie, à la résilience climatique et à la digitalisation des processus imposent une collaboration étroite entre l’ensemble des composantes de l’écosystème.

L’immobilier devient alors un espace de convergence où se rencontrent innovation, réglementation, finance et attentes sociétales.

Dans ce contexte, le rôle de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers est plus que jamais central. En fédérant les acteurs du secteur, en dialoguant avec les pouvoirs publics et en accompagnant ses membres, la FNPI œuvre pour un écosystème immobilier plus structuré, plus performant et plus responsable. Elle s’inscrit dans une logique de partenariat, convaincue que la réussite du secteur passe par l’intelligence collective et la cohérence de l’action.

Penser l’immobilier comme un pilier de son écosystème, c’est reconnaître sa capacité à créer des synergies durables, à anticiper les mutations économiques et à contribuer activement au développement du Royaume.

C’est cette vision que nous portons, avec engagement et responsabilité, au service d’un immobilier moderne, citoyen et tourné vers l’avenir.

Driss NOKTA

Vice-président de la FNPI

Driss NOKTA

FNPI
الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

SOMMAIRE

1 Edito par M. Driss NOKTA, Vice-Président : La place du secteur de l'immobilier dans son écosystème

2 Retour sur la session du Conseil d'Administration du 16/01/2026

3 Trois questions à un expert - Karim AMOR : Apport de la digitalisation au secteur de l'immobilier

4 Dossier Spécial : FNPI Academy

5 La FNPI reçoit le bureau d'étude (EMC) mandaté par le Conseil National de l'Ordre National des Architectes
La médiation et l'arbitrage

6 Participation de la FNPI au Salon Sakane Expo International à Malaga

7 Textes juridiques relatifs à l'urbanisme
Textes juridiques EN COURS relatifs à l'urbanisme

Retour sur la session du Conseil d'Administration du 16/01/2026

Le Conseil d'Administration de la FNPI a tenu sa première session au titre de l'année 2026 le 16 janvier, dans la ville de Marrakech.
Cette délocalisation s'inscrit dans une volonté stratégique de renforcer la proximité avec les promoteurs immobiliers des différentes régions du Royaume et de consolider la dynamique des associations régionales, dans une logique de concertation et de cohésion territoriale.
Cette session a été consacrée à la présentation du bilan d'étape des actions menées au cours du quatrième trimestre de l'exercice 2025, ainsi qu'à l'examen du projet de Plan d'Action relatif à l'année 2026, définissant les orientations stratégiques et les priorités de la Fédération pour la période à venir.
Elle a également constitué une occasion privilégiée d'échange et de dialogue avec les membres du Bureau élargi de l'Association des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers de la Région Marrakech-Safi, permettant d'aborder les enjeux spécifiques du secteur au niveau régional et de recueillir les attentes des opérateurs locaux.
À l'issue de cette session, le Conseil d'Administration a décidé que sa prochaine réunion se tiendra au mois d'avril 2026 dans la ville de Meknès.

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT

Apport de la digitalisation au secteur de l'immobilier

M. Karim AMOR

Vice-Président de la FNPI

1- Comment la digitalisation, et plus particulièrement l'intelligence artificielle, transforme-t-elle aujourd'hui les différentes étapes de la chaîne de valeur immobilière, depuis la conception des projets jusqu'à leur commercialisation et leur gestion ?

La digitalisation a profondément modifié la manière de concevoir et de piloter les projets immobiliers.

Dès la phase amont, les outils numériques et l'intelligence artificielle permettent d'analyser les données urbaines, démographiques et économiques afin d'optimiser l'implantation des projets et leur programmation.

En phase de conception, le BIM, couplé à des solutions d'IA, améliore la coordination entre les acteurs, réduit les erreurs et anticipe les contraintes techniques.

Lors de la commercialisation, les plateformes digitales, la modélisation 3D et les visites virtuelles renforcent la transparence et améliorent l'expérience client.

Enfin, dans la phase d'exploitation, l'IA contribue à une gestion plus intelligente des bâtiments, en optimisant la maintenance, la consommation énergétique et le confort des usagers.

2- Selon vous, quels gains concrets la digitalisation apporte-t-elle aux promoteurs immobiliers en matière de performance, de maîtrise des coûts, de qualité des projets et de prise de décision stratégique ?

Les gains sont à la fois opérationnels et stratégiques.

Sur le plan opérationnel, la digitalisation permet une meilleure maîtrise des délais et des coûts grâce à l'anticipation des risques et à l'automatisation de nombreux processus. Elle améliore également la qualité des projets en renforçant le contrôle, la traçabilité et la conformité réglementaire.

Sur le plan stratégique, l'exploitation des données offre aux promoteurs une vision plus fine du marché, des comportements des acquéreurs et des évolutions territoriales.

L'intelligence artificielle devient ainsi un véritable outil d'aide à la décision, permettant d'arbitrer plus efficacement les investissements et de sécuriser les choix à long terme.

3- Quels sont, à court et moyen termes, les principaux leviers numériques que les promoteurs immobiliers marocains devraient prioriser pour renforcer leur compétitivité et répondre aux nouvelles attentes des acquéreurs et des pouvoirs publics ?

À court terme, la priorité doit être donnée à la digitalisation des processus internes, à l'adoption généralisée du BIM et à l'intégration des plateformes numériques de relation client.

Ces leviers permettent d'améliorer rapidement la performance, la transparence et la confiance.

À moyen terme, l'enjeu réside dans l'exploitation intelligente de la donnée et l'intégration progressive de solutions d'intelligence artificielle, notamment pour la planification urbaine, la gestion énergétique et la maintenance prédictive.

Cette évolution doit s'accompagner d'un effort de formation et d'acculturation des équipes, car la transformation digitale est avant tout un projet humain au service d'un immobilier plus durable, plus efficace et plus orienté usagers.

DOSSIER SPÉCIAL : FNPI ACADEMY

Le Conseil d'Administration de la FNPI, lors de sa session tenue à Marrakech le 16/01/2026, a acté la mise en place de la FNPI Academy. C'est une académie de formation continue et de développement des compétences, conçue comme un levier stratégique de professionnalisation, de compétitivité et de transformation durable du secteur immobilier.

1. Contexte et justification

Le secteur de la promotion immobilière connaît des mutations profondes :

- Évolution rapide des cadres juridiques et réglementaires ;
- Montée des exigences en matière de qualité, transparence et durabilité ;
- Intégration croissante des nouvelles technologies (digitalisation, BIM, smart building) ;
- Attentes accrues des acquéreurs et des partenaires financiers.

Dans ce contexte, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers se doit d'accompagner ses membres par un dispositif structuré de formation continue, garantissant la montée en compétences et la professionnalisation durable du secteur.

La FNPI Academy s'inscrit ainsi comme un outil stratégique au service des promoteurs immobiliers et de l'écosystème du secteur.

2. Vision et ambition

Faire de la FNPI Academy une référence nationale en matière de formation, de veille et de certification des compétences dans le secteur immobilier.

Elle ambitionne de :

- Renforcer l'excellence professionnelle des acteurs du secteur ;
- Anticiper les mutations du métier ;
- Valoriser l'image du promoteur immobilier marocain ;
- Contribuer à la structuration et à la modernisation du secteur.

3. Objectifs stratégiques

Objectifs généraux

- Développer les compétences techniques, managériales et stratégiques des membres de la FNPI et de leurs employés ;
- Accompagner la mise à niveau continue du secteur immobilier ;
- Favoriser l'innovation, la conformité réglementaire et la durabilité.

Objectifs spécifiques

- Offrir des formations adaptées aux réalités du terrain ;
- Créer un espace de partage d'expériences et de bonnes pratiques ;
- Mettre en place des parcours certifiants reconnus par la profession ;
- Soutenir les jeunes promoteurs et cadres du secteur.

4. Cibles de la FNPI Academy

- Promoteurs immobiliers membres de la FNPI ;
- Dirigeants et cadres des entreprises immobilières ;
- Employés, techniciens et ouvriers des entreprises membres ;
- Responsables techniques, juridiques, financiers et commerciaux ;
- Jeunes professionnels et futurs acteurs du secteur ;
- Partenaires institutionnels et techniques.

5. Axes de formation

Axe 1 – Cadre juridique, fiscal et réglementairez

- Législation de l'urbanisme et de la construction
- Fiscalité immobilière
- Relations avec les administrations (ROKHAS, autorisations, conformité)
- Gestion des contentieux et prévention des risques juridiques

Axe 2 – Management, gouvernance et stratégie

- Management d'entreprise immobilière
- Gouvernance, éthique et responsabilité sociale
- Responsabilité sociétale du promoteur
- Gestion financière et ingénierie de financement
- Leadership et conduite du changement
- Marketing digital et relation client

Axe 3 – Digitalisation et innovation

- Digitalisation des processus immobiliers
- BIM et nouvelles technologies du bâtiment
- Smart cities et immobilier durable

Axe 4 – Techniques de la promotion immobilière

- Nature du terrain et modalités de mise à disposition
- Assainissement du foncier encombré ou frappé de charges bloquantes
- Partenariat public-privé en matière de foncier domanial ou communal
- Autorisations administratives liées à certaines natures de foncier (terrains guich , Habous, domaniaux, déclassement, VNA, etc ….)
- Montage et pilotage de projets immobiliers
- Maîtrise des coûts, délais et qualité
- Innovations techniques et matériaux durables
- Gestion des chantiers et sécurité

Axe 5 – Développement durable et RSE

- Construction durable et performance énergétique
- Environnement, normes et certifications
- Économie circulaire dans l'immobilier

6. Formats pédagogiques

- Formations présentielles (séminaires, ateliers, masterclass)
- Formations hybrides (présentiel + e-learning)
- Webinaires thématiques et cycles de conférences
- Études de cas pratiques et retours d'expérience
- Programmes certifiants et cycles spécialisés

7. Organisation et gouvernance

Gouvernance

- Un Comité pédagogique FNPI Academy (experts, professionnels, universitaires)
- Une coordination assurée par la FNPI
- Des partenariats avec :
    - Universités et écoles spécialisées,
    - Cabinets d'expertise,
    - Institutions publiques et privées.

Fonctionnement

- Programmes annuels validés par la FNPI
- Catalogue de formations évolutif
- Catalogue de formations évolutif

8. Modèle économique (indicatif)

- Accès préférentiel pour les membres FNPI
- Participation financière modulée selon les formations
- Sponsoring et partenariats institutionnels
- Possibilité de cofinancements (programmes nationaux ou internationaux)

9. Impacts attendus

- Montée en compétences mesurable des professionnels
- Amélioration de la qualité des projets immobiliers
- Renforcement de la crédibilité et de l'image du secteur
- Contribution à la modernisation et à la durabilité de l'immobilier marocain
- Positionnement de la FNPI comme acteur central du savoir et de la formation

10. Partenariats

La FNPI Academy peut héberger un CFA (Centre de Formation par Apprentissage inter-entreprises), en partenariat avec le Département de la Formation Professionnelle.

La FNPI Academy n'est pas seulement un projet de formation, mais un outil structurant pour l'avenir du secteur immobilier. Elle traduit la volonté de la FNPI d'investir dans le capital humain, de renforcer la professionnalisation et de préparer les promoteurs immobiliers aux défis de demain.

LA FNPI REÇOIT LE BUREAU D'ÉTUDE (EMC) MANDATÉ PAR LE CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE NATIONAL DES ARCHITECTES

La FNPI a tenu une session de travail le 08/01/2026 avec le bureau d'étude EMC mandaté par le Conseil National de l'Ordre National des Architectes dans la cadre de l'étude sur l'évaluation du coût de la mission de l'architecte au Maroc pour la commande privée.

L'objet de cette étude concerne :

- L'analyse détaillée et fine de la mission de l'architecte avec une évaluation rigoureuse et juste du coût de chaque composante de ladite mission ;
- L'étude des mécanismes possibles de mise en conformité avec le cadre juridique de la concurrence
- La mise en œuvre d'un programme de conformité en conséquence

LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE

La FNPI a participé à la rencontre organisée par la CGEM, en partenariat avec le Centre International de Médiation et d'Arbitrage de Casablanca (CIMAC), le 21/01/2026, autour de la médiation et à l'arbitrage.

Cette rencontre avait pour objectif de présenter le rôle et les missions du CIMAC, de rappeler le cadre juridique, particulièrement favorable, à l'arbitrage au Maroc, et de sensibiliser les chefs d'entreprise à l'intérêt d'intégrer des clauses d'arbitrage dans leurs contrats commerciaux.

Les échanges ont aussi permis de mettre en lumière les avantages clés des modes alternatifs de règlement des différends, notamment en termes de confidentialité, de rapidité de traitement, de prévisibilité des coûts et de sécurité juridique, tout en soulignant leur pertinence pour les PME.

Participation de la FNPI au Salon Sakane Expo International à Malaga

Salon Sakane Expo International à Malaga

Dans le cadre de la promotion du secteur de l'immobilier marocain ainsi que des membres, la FNPI a participé au Salon Sakane Expo International qui a eu lieu à Malaga du 30 janvier au 01 février 2026.

La cérémonie d'inauguration s'est tenue le 30 janvier en présence du Président Taoufik KAMIL ainsi que des représentants de la Ville de Malaga. La FNPI était présente à travers un stand institutionnel.

Retour en images sur la participation de la FNPI à cet événement.

VEILLE JURIDIQUE

Textes juridiques relatifs à l'urbanisme

نصوص التعمير

- القرار المشترك لوزير التعليم العالي والبحث العلمي والابتكار ووزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة رقم 1642.25 بتغيير القرار المشترك لوزير التربية الوطنية والتعليم العالي وتكوين الأطر والبحث العلمي والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 284.07 الصادر في 19 من محرم 1428 (8 فبراير 2007) بتحديد كيفيات انتخاب الأعضاء المنتخبين بمجلس المدرسة الوطنية للهندسة المعمارية.

  (الجريدة الرسمية عدد 7450 بتاريخ 23 أكتوبر 2025)

- القرار المشترك لوزير التعليم العالي والبحث العلمي والابتكار ووزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة رقم 1643.25 بتغيير قرار مشترك لوزير التربية الوطنية والتعليم العالي وتكوين الأطر والبحث العلمي والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 285.07 صادر في 19 من محرم 1428 (8 فبراير 2007) بتحديد كيفيات انتخاب ممثلي أساتذة التعليم العالي في حظيرة اللجنة العلمية للمدرسة الوطنية للهندسة المعمارية.

  (الجريدة الرسمية عدد 7450 بتاريخ 23 أكتوبر 2025)

- القرار المشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة والوزيرة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالانتقال الرقمي وإصلاح الإدارة رقم 1114.25 بتحديد دفتر التحملات المتعلق بالمواصفات التقنية الدنيا للبنيات التحتية للمواصلات التي تتيح ربط التجزئات والمباني الجديدة بالشبكات العامة للمواصلات.

  (الجريدة الرسمية عدد 7442 بتاريخ 25 شتنبر 2025)

- مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23 يناير 2025) بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد املاك المشتركين تطبيقا للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

  (الجريدة الرسمية عدد 7391 بتاريخ 31 مارس 2025)

- مرسوم رقم 2،24،766 صادر في 18 من ربيع الآخر 1446 (22 أكتوبر 2024) بتغيير وتتميم المرسوم رقم 2،02،177 بتاريخ 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلزال المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل.

  (الجريدة الرسمية عدد 7351 بتاريخ 11 نونبر 2024)

- مرسوم رقم 2.24.1145 صادر في 29 من رجب 1446 (30 يناير 2025) بتغيير المرسوم رقم 2.93.66 الصادر في 14 من ربيع الآخر 1414 (فاتح أكتوبر 1993) تطبيقا للقانون رقم 016.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية.

  (الجريدة الرسمية عدد 7351 بتاريخ 11 نونبر 2024)

Textes juridiques EN COURS relatifs à l'urbanisme

- مشروع قانون رقم 64.23 يتعلق بإحداث الوكالات الجهوية للتعمير والإسكان؛

  (تمت المصادقة عليه في اجتماع مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 26 يونيو 2025).

- مشروع القانون رقم 34.21 بتغيير وتتميم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛

  (تمت المصادقة عليه في اجتماع مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 02 اكتوبر 2025).

- مشروع مرسوم رقم 2.25.669 بإحصاء نظام تكييف وتصنيف مختبرات البناء والأشغال العمومية؛

- مشروع مرسوم رقم 2.22.312 بتحديد كيفيات تسليم الترخيص باستغلال الرمال من السواحل؛

- قرار تبسيط المساطر (وزارة التجهيز والماء)؛

- ترجمة مرسوم رقم 2،22،867 صادر في 3 رجب 1444 (25 يناير 2023) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لمعايير البناء القياسية والوظيفية الخاصة بمؤسسات الإيواء السياحي وبإحداث اللجنة الوطنية لمعايير البناء الخاصة بمؤسسات الإيواء السياحي؛

- ترجمة مرسوم رقم 2،23،700 صادر في 22 من رجب 1446 (23 يناير 2025) بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقا للقانون رقم 18،00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية؛

FNPI

الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين

ⵣⵓⴷⵓⵔ ⴰⵜⵉⵖ ⵏⴰⵜⵉⵖ ⴰⵍⵓ ⵅⵔⵎⵖⵜⵓⵓⵙ ⵉⵏⵟⵍⵓⵔⵙ

FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER

/https://fnpimaroc.net/inscrivez-vous-a-notre-newsletter

Tél. : +212 5 22 98 59 79 www.fnpimaroc.net E-mail : fnpi@fnpi.ma