



الـفـدـرـالـيـة الـوـطـنـيـة الـلـمـتـمـشـيـن الـمـقـارـيـن
الـفـدـرـالـيـة الـوـطـنـيـة الـلـمـتـمـشـيـن الـمـقـارـيـن
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Bâtir l'Avenir du Maroc

NEWSLETTER N°86

Février 2026

EDITO

Sécurité juridique : une condition non négociable pour l'avenir du secteur immobilier

Le développement sain et durable du secteur immobilier ne peut plus reposer sur des approximations, des interprétations divergentes ou des cadres juridiques inaboutis. La sécurité juridique et réglementaire n'est pas une option, c'est une exigence stratégique nationale.

Le secteur immobilier marocain est aujourd'hui à la croisée des chemins. Alors qu'il est appelé à jouer un rôle central dans la relance économique, l'accès au logement et l'aménagement équilibré du territoire, il continue d'évoluer dans un environnement où certaines règles restent inégalement appliquées, parfois obsolètes, et souvent déconnectées des réalités opérationnelles des promoteurs responsables.

La FNPI considère que l'insécurité juridique pénalise d'abord les acteurs vertueux, favorise l'informel, ralentit l'investissement et fragilise la confiance des citoyens. Les retards administratifs, la multiplicité des intervenants, les contradictions entre textes ou encore l'absence de mécanismes de contrôle harmonisés freinent la dynamique du secteur et renchérissent le coût final du logement.

Face à ces constats, la FNPI appelle à une refonte pragmatique et concertée du cadre légal et réglementaire, fondée sur trois priorités claires :

1. La clarification des responsabilités de chaque acteur de la chaîne immobilière,
2. L'harmonisation des procédures à l'échelle nationale, et
3. L'application équitable de la loi, sans tolérance pour les pratiques déviantes, mais avec un accompagnement réel des professionnels respectueux des règles.

La FNPI plaide également pour un partenariat renforcé avec les pouvoirs publics, basé sur l'écoute, la co-construction et l'évaluation continue des politiques réglementaires. En effet, réformer sans consulter affaiblit ; réguler sans accompagner bloque ; contrôler sans équité décourage.

Bâtir la ville de demain exige du courage politique, de la cohérence réglementaire et une vision partagée.

La FNPI restera mobilisée pour défendre un cadre légal juste, moderne et efficace, condition indispensable pour restaurer la confiance, sécuriser l'investissement et garantir aux citoyens un immobilier de qualité, accessible et durable.



Chaouki MESBAHI

Vice-président de la FNPI et
Président ALPI Meknès

Chaouki MESBAHI

SOMMAIRE

1

Edito, par Chaouki MESBAHI

Sécurité juridique : une condition non négociable pour l'avenir du secteur immobilier

2

Trois questions à un expert, par Taoufik KAMIL, Président FNPI

Coût du marché immobilier au Maroc

3

FNPI Academy - Recensement des besoins en formation continue

4

Le comparatif immobilier pour renforcer la transparence et sécuriser les transactions immobilières

Interview avec HESPRESS le 26/02/2026

5

La Loi des Finances 2026

Les Pôles opérationnels de la FNPI

Salons de l'Immobilier planifiés en 2026

6

Écosystème de l'immobilier au Maroc - L'Entreprise du mois : STRUGAL

7

Veille Juridique, Légale et Réglementaire : Le cadre légal de l'immobilier, de l'urbanisme et de la construction

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT

Coût du marché immobilier au Maroc



M. Taoufik KAMIL

Président de la FNPI

1- Quels sont les facteurs qui rendent le logement cher et complexe à produire ?

La cherté du logement au Maroc, et particulièrement dans les grandes métropoles comme Casablanca, Rabat, Marrakech ou Tanger, est aujourd'hui une réalité largement partagée par les ménages comme par les professionnels. Elle ne relève ni d'un phénomène conjoncturel passager, ni d'une spéculation généralisée. Elle est le résultat d'un système de production immobilière devenu structurellement coûteux, rigide et lent, dans un contexte d'urbanisation accélérée.

Le principal facteur explicatif de la cherté reste le **prix du foncier**.

Dans les zones urbaines centrales telles que Anfa, Maarif, Gauthier, Aïn Diab, le foncier atteint des niveaux extrêmement élevés, pouvant varier entre 25 000 et 50 000 DH/m², voire davantage selon la localisation et le potentiel constructible.

À cette contrainte foncière s'ajoute l'augmentation soutenue des **coûts des matériaux de construction**.

En effet, les matériaux de construction ont subi, ces dernières années, des hausses parfois supérieures à 40 % ou 50 %, sous l'effet des tensions internationales, de l'énergie et de la logistique. Cette inflation est inévitablement répercutée sur le prix final du logement.

2- Outre les 2 facteurs précités, y a-t-il d'autres facteurs qui renchérissent le coût du logement ?

Le secteur fait également face à une **pénurie croissante de main-d'œuvre qualifiée**.

Le manque de formation professionnelle adaptée, conjugué à la rareté de certains corps de métiers, entraîne une hausse des coûts et parfois un recours à des solutions d'externalisation plus onéreuses. Cette situation fragilise les délais, la productivité et la maîtrise budgétaire des chantiers.

La **mobilisation d'une pluralité d'acteurs** (architectes, bureaux d'études, entreprises générales de construction, laboratoires, contrôleurs techniques), sont tous indispensables, mais leurs interventions cumulées génèrent des coûts significatifs.

À cela s'ajoutent des **exigences normatives croissantes**; études géotechniques, sécurité incendie, normes urbaines, contraintes environnementales, qui allongent les délais et renchérissent les projets.

La mobilisation d'une pluralité d'acteurs (architectes, bureaux d'études, entreprises générales de construction, laboratoires, contrôleurs techniques), sont tous indispensables, mais leurs interventions cumulées génèrent des coûts significatifs.

À cela s'ajoutent des exigences normatives croissantes; études géotechniques, sécurité incendie, normes urbaines, contraintes environnementales, qui allongent les délais et renchérissent les projets.

Les **droits, taxes et frais obligatoires** constituent également un autre facteur de cherté. Droits d'enregistrement, droits de la conservation foncière, frais de notaire, droits d'urbanisme, et taxes locales en mettant en évidence la TNB qui frappe injustement le stock foncier que constituent les promoteurs pour poursuivre leur activité de production du logement. Ajoutons à cela la **lenteur administrative** qui se traduit par des charges financières supplémentaires, notamment en intérêts bancaires, renchérissant encore plus le coût du logement, étant précisé qu'en fin de parcours c'est l'acquéreur qui supporte l'ensemble de ces surcoûts dans le prix d'acquisition final.

3- Quelles recommandations pouvez-vous préconiser pour remédier à cette situation ?

La cherté de l'immobilier et notamment dans les grandes villes marocaines n'est ni accidentelle, ni purement spéculative. Elle résulte d'un empilement de contraintes structurelles : rareté foncière, coûts de construction élevés, pénurie de main-d'œuvre, fiscalité, lourdeurs administratives et complexité réglementaire.

La FNPI est convaincue que la réponse ne peut être unique ni ponctuelle. Elle passe par :

- Une gouvernance foncière plus efficiente et plus anticipative,
- Une modernisation profonde de l'acte de construire,
- Une simplification administrative réelle et mesurable, et
- Une vision territoriale élargie, intégrant les périphéries urbaines et les villes intermédiaires comme relais de croissance.

C'est à ces conditions que le logement pourra redevenir accessible, économiquement soutenable et socialement équilibré, sans fragiliser l'écosystème de la promotion immobilière.

Recensement des besoins en formation

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 et de développement des compétences, conçue comme un levier stratégique de professionnalisation, de compétitivité et de transformation durable du secteur immobilier.

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

Ainsi, il a été décidé de lancer un questionnaire auprès des membres de la fédération afin d'identifier les besoins de formation continue prioritaires pour les deux prochaines années pour les 7 axes suivants :



Nous vous prions de bien vouloir cocher la case correspondante à votre choix et compléter par des propositions le cas échéant.

Nom et Prénom :	E-mail :	Raison sociale :
-----------------	----------	------------------

Priorités :

☐ Très Prioritaire ☐ Moyennement Prioritaire ☐ Peu Prioritaire



Axe 1 :

Cadre juridique, légal, réglementaire et fiscal

Contrats en matière immobilière	☐	☐	☐
Plan comptable immobilier	☐	☐	☐
Gestion de la copropriété	☐	☐	☐
Fiscalité immobilière (Taxes, Droits, Service rendus, ...)	☐	☐	☐
Gestion des contentieux et prévention des risques juridiques	☐	☐	☐
La VNA : aspects juridiques et modalités pratiques	☐	☐	☐
La VEFA : aspects juridiques et modalités pratiques	☐	☐	☐
Relations avec les Administrations (ROKHAS, autorisations, conformité)	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 2 :

Management de projets immobiliers

Montage, gestion, pilotage et coordination de projets immobiliers	☐	☐	☐
Gestion financière et ingénierie de financement	☐	☐	☐
Business Plan, maîtrise des coûts, délais et qualité	☐	☐	☐
Gestion des chantiers et sécurité au travail	☐	☐	☐
Gestion des contentieux et prévention des risques juridiques	☐	☐	☐
Gestion des réseaux sociaux	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 3 :

Relations Clients

Gestion commerciale et force de vente	☐	☐	☐
Marketing digital	☐	☐	☐
Techniques de négociations	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 4 :

Digitalisation et Innovation

Digitalisation des processus immobiliers	☐	☐	☐
BIM et nouvelles technologies du bâtiment	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 5 :

Ressources humaines et développement personnel

Leadership et conduite du changement	☐	☐	☐
Gestion du temps et des priorités	☐	☐	☐
Gestion du stress	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 6 :

Normalisation et Certification

Les normes en matière immobilière	☐	☐	☐
Les certifications en matière immobilière	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



Axe 7 :

Gouvernance, développement durable et RSE

Construction durable, performance énergétique et Innovations techniques	☐	☐	☐
Économie circulaire dans l'immobilier	☐	☐	☐
Gouvernance, éthique et responsabilité sociale et sociétale	☐	☐	☐
Gestion des Entreprises Familiales	☐	☐	☐
Autres (Préciser)	☐	☐	☐



"Le comparatif immobilier" pour renforcer la transparence et sécuriser les transactions immobilières

Interview avec HESPRESS le 20/02/2026



Le président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Toufik Kamil, affirme que la réforme fiscale, et en particulier le « comparatif immobilier », ne doit pas être perçue comme un instrument de pression, mais comme un levier pour renforcer la transparence et l'équité sur le marché immobilier. Selon lui, l'approche participative adoptée dans la conception de ce dispositif traduit une volonté de concilier équilibre et protection des intérêts de tous les acteurs, loin de toute logique punitive ou restrictive.

Dans cet entretien accordé à Hespresse, M. Taoufik KAMIL souligne que lorsqu'une réforme est élaborée de manière collaborative et appliquée avec discernement, elle protège les citoyens, sécurise les investissements et renforce la confiance dans le système fiscal, contribuant ainsi à une croissance durable de l'économie nationale et à un climat des affaires plus stable et plus clair.

Il insiste également sur l'harmonisation du nouveau système avec le rôle de l'Agence nationale de la conservation foncière, via une exploitation organisée et statistique des transactions enregistrées, tout en évitant les doubles références sur les valeurs immobilières.

1- Quelle est la position de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers concernant le « comparatif immobilier » ?

En tant que président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), je considère que le « comparatif immobilier » constitue une réforme structurelle importante, qui contribue au renforcement des relations entre la Direction générale des impôts, les professionnels du secteur et, surtout, les citoyens.

Pendant longtemps, le marché immobilier marocain a souffert d'un déficit de transparence, générant une opacité nuisible et une insécurité, parfois source d'injustices pour les contribuables.

Ce nouveau dispositif représente une véritable mutation, car il repose sur des données réelles issues de transactions effectivement enregistrées. La FNPI a été consultée et associée à toutes les étapes de sa conception et de son élaboration.

Cette approche participative est essentielle pour garantir un outil réaliste, équilibré et adapté aux spécificités du secteur immobilier marocain.

Je tiens à préciser que cette réforme fiscale ne doit pas être perçue comme un moyen de pression, mais comme un levier pour renforcer la transparence et l'équité. Lorsqu'elle est élaborée de manière collaborative et appliquée judicieusement, elle protège les citoyens, sécurise les investissements et contribue à une croissance durable de l'économie nationale.



"Le comparatif immobilier" pour renforcer la transparence et sécuriser les transactions immobilières

Interview avec HESPRESS le 20/02/2026

2- Quel est l'impact de ce « comparatif immobilier » sur le climat d'investissement et le marché immobilier ?

L'impact sera nettement positif. Le « comparateur immobilier » repose sur des règles claires, objectives et transparentes. Pour les investisseurs comme pour les particuliers, la clarté fiscale est essentielle : lorsque les méthodes d'évaluation sont transparentes et fondées sur des données objectives et indépendantes, le risque d'interprétation subjective est considérablement réduit.

Concrètement, ce système permettra de limiter les litiges fiscaux, d'accélérer le traitement des dossiers, de renforcer la confiance entre l'administration, les professionnels et les citoyens, et de faciliter les transactions immobilières. Cela bénéficiera à l'économie dans son ensemble et aux recettes fiscales de l'État sur le moyen et long terme.

Il convient toutefois de rappeler que le marché immobilier est, par nature, hétérogène, chaque bien possédant ses propres caractéristiques. Le « comparateur » doit donc rester un outil d'analyse et d'aide à la décision, et non se transformer en barème de prix figé ou en mécanisme automatique.

3- Comment ce système s'harmonise-t-il avec les services du cadastre ?

L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) dispose d'une vue d'ensemble de toutes les transactions foncières enregistrées. Nous considérons que cette institution ne peut que se féliciter de l'existence d'un outil fondé sur l'exploitation systématique, statistique et anonyme de ces données.

Le « comparatif immobilier » contribuera à renforcer la cohérence entre les institutions, en évitant les doubles interprétations ou les références contradictoires sur les valeurs immobilières. Pour le citoyen, cela se traduit par plus de clarté, une sécurité juridique renforcée et une réduction des décisions discrétionnaires.

4- Pourquoi parle-t-on de « comparatif immobilier » et non de « référentiel immobilier » ?

Le choix des termes est délibéré et revêt une importance particulière. L'expression « référentiel des prix immobiliers » pourrait suggérer l'existence de prix imposés ou de valeurs administratives fixées, ce qui ne reflète pas l'esprit du dispositif.

Le terme « comparateur immobilier », ou « biens immobiliers similaires », renvoie à une approche technique et flexible, fondée sur l'observation des transactions réelles. Il ne s'agit pas de fixer des prix, mais de fournir des points de comparaison objectifs et fiables. Cette distinction est essentielle pour rassurer les acteurs économiques, préserver la liberté contractuelle et protéger le citoyen contre des écarts injustifiés.

5- Le nouveau système constitue-t-il un danger pour la protection des données personnelles ?

Il est important d'être clair à ce sujet : le « comparatif immobilier » ne contient ni noms, ni identités, ni aucune donnée personnelle. Les informations utilisées sont strictement anonymes, agrégées et destinées uniquement à des fins statistiques et comparatives. Il est donc totalement impossible d'identifier une personne, un bien ou une transaction individuelle à partir de cet outil.

Grâce à cette initiative, le Maroc s'aligne sur les normes internationales de transparence du marché immobilier, adoptées dans de nombreux pays tels que la France, les Émirats arabes unis, l'Espagne, le Royaume-Uni, le Canada et l'Australie, où les données de transaction sont exploitées de manière anonyme à des fins fiscales, statistiques et réglementaires.

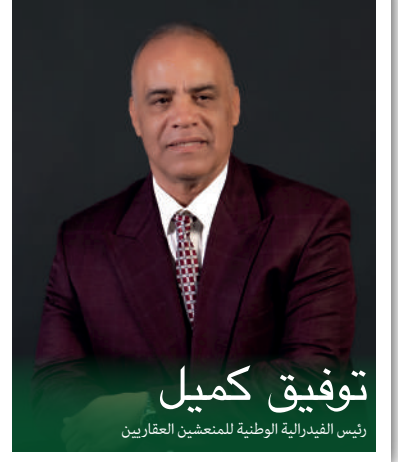
Le cadre juridique marocain relatif à la protection des données à caractère personnel sera pleinement respecté, sous le contrôle des autorités compétentes. Ce système renforcera la transparence du marché immobilier, sans compromettre la vie privée des citoyens.

"المقارن العقاري" لتعزيز الشفافية وتأمين معاملات السوق العقارية

مقابلة مع هسبريس بتاريخ 20/02/2026

أكد توفيق كميل، رئيس الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، أنه لا ينبغي النظر إلى الإصلاح الجبائي ومن ضمنه "المقارن العقاري"، كأداة ضغط؛ بل كوسيلة لترسيخ الشفافية والعدالة داخل السوق العقارية.

وأوضح كميل أن المقاربة التشاركية في إعداد هذا النظام تعكس توجهها جديدا يقوم على التوازن وحماية مصالح جميع الأطراف، بعيدا عن أي منطق زجري أو تضييقي.



توفيق كميل

رئيس الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين

وشدد رئيس الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، في حوار مع هسبريس، على أن الإصلاح حين يصاغ بشكل تشاركي ويطبق بذكاء، فإنه يحمي المواطن ويعزز أمن الاستثمار ويقوي الثقة في المنظومة الجبائية، بما يساهم بشكل فعال في تحقيق نمو مستدام للاقتصاد الوطني وترسيخ مناخ أعمال أكثر استقرارا ووضوحا. وأكد كميل انسجام النظام الجديد مع دور الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، من خلال استثمار منظم وإحصائي للمعاملات المسجلة وتفادي ازدواجية المرجعيات بشأن القيم العقارية.

1- ما هو موقف الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين من "المقارن العقاري"؟

بصفتي رئيس الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين (FNPI)، أعتبر أن "المقارن العقاري" "Comparatif immobilier" يشكل إصلاحا هيكليا ومفيدا في مسار تطوير العلاقة بين المديرية العامة لضرائب، ومهنيي القطاع، وخاصة المواطنين.

ولفترة طويلة، عانت المعطيات العقارية في المغرب من نقص في الشفافية؛ ما كان يخلق نوعا من الغموض وانعدام الأمان، وأحيانا أوضاعا غير عادلة بالنسبة للملزمين بالضريبة.

ويشكل هذا النظام الجديد تحولا عميقا، حيث يستند إلى معطيات حقيقية للسوق ناتجة عن معاملات تم تسجيلها فعليا. وقد تمت استشارة الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين وإشراكها في جميع مراحل التفكير وإعداد هذا النظام.

وتعد هذه المقاربة التشاركية أساسية؛ لأنها تضمن أداة واقعية ومتوازنة ومتلائمة مع خصوصيات القطاع العقاري المغربي.

وأود التأكيد، هنا، على أنه لا ينبغي النظر إلى الإصلاح الجبائي كأداة ضغط؛ بل كوسيلة لتحقيق الشفافية والعدالة. فعندما يتم إعداده بشكل تشاركي وتطبيقه بذكاء، يحمي المواطن ويؤمن الاستثمار ويساهم بفعالية في توفير نمو مستدام للاقتصاد الوطني.



"المقارن العقاري" لتعزيز الشفافية وتأمين معاملات السوق العقارية

مقابلة مع هسبريس بتاريخ 20/02/2026

4- لماذا الحديث عن "مقارن عقاري" وليس عن "مرجع عقاري"؟

إن اختيار المصطلحات مقصود وله دلالة مهمة؛ فمصطلح "مرجع عقاري" Référentiel des prix immobiliers قد يوحي بوجود شبكة أسعار مفروضة أو نظام قيم إدارية محددة، وهو ما لا يعكس روح هذا النظام. أما مصطلح "مقارن عقاري" أو "العقارات المماثلة"، فيحيل إلى مقارنة تقنية ومرنة، تقوم على رصد معاملات حقيقية تمت في السوق. ولا يتعلق الأمر بتحديد الأسعار هنا، بل بتوفير نقاط مقارنة موضوعية وموثوقة، حيث يظل هذا التمييز ضروريا لطمأنة الفاعلين الاقتصاديين والحفاظ على حرية التعاقد، مع حماية المواطن من الفوارق غير المبررة.

5- هل يشكل النظام الجديد خطرا على حماية المعطيات الشخصية؟

من الضروري أن نكون واضحين ومطمئنين في هذا الشأن؛ فـ"المقارن العقاري" لا يتضمن أسماء ولا هويات ولا أية معطيات شخصية، حيث ستظل هذه المعطيات المستعملة مجهولة الهوية بشكل صارم ومجمعة وتستخدم حصريا لأغراض إحصائية ومقارنة.. وبالتالي، فمن المستحيل تماما تحديد هوية شخص أو عقار معين أو معاملة فردية انطلاقاً من هذه الأداة.

ومن خلال هذه المبادرة، سينخرط المغرب في المعايير والممارسات الدولية في مجال شفافية السوق العقارية، المعتمدة في العديد من الدول، في ظل وجود أنظمة مماثلة، على الخصوص في فرنسا والإمارات العربية المتحدة وإسبانيا وكندا وأستراليا، إضافة إلى دول أوروبية وأمريكية شمالية عديدة، حيث يتم استغلال معطيات المعاملات بشكل مجهول الهوية لأغراض جبائية وإحصائية وتنظيمية للسوق.

وسيتم احترام الإطار القانوني المغربي المتعلق بحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي بشكل كامل، تحت إشراف السلطات المختصة. وسيبرهن هذا النظام الجديد على إمكانية تعزيز شفافية السوق العقارية، دون المساس إطلاقاً بالمعطيات الشخصية والحياة الخاصة للمواطنين.

2- أي تأثير لـ"المقارن العقاري" على مناخ الاستثمار والسوق العقارية؟

سيكون التأثير إيجابيا بشكل واضح؛ لأن "المقارن العقاري" كأداة تقوم على قواعد واضحة وموضوعية وشفافة. فبالنسبة إلى المستثمرين كما للأفراد، يظل وضوح الرؤية الجبائية عنصر أساسي؛ ذلك أنه عندما تكون قواعد التقييم شفافة ومبنية على معطيات موضوعية ومستقلة، ينخفض خطر التأويل الذاتي بشكل كبير.

وعمليا، سيمكن هذا النظام من تقليص النزاعات الجبائية، وتسريع معالجة الملفات، وتعزيز الثقة بين الإدارة والمهنيين والمواطنين، بالإضافة إلى تسهيل المعاملات العقارية؛ وهو ما سيعود بالنفع على الاقتصاد ككل، وعلى المداخل الجبائية للدولة على المدى المتوسط والبعيد.

غير أنه من المهم التذكير بأن السوق العقارية بطبيعتها سوق غير متجانسة، حيث إن كل عقار يتميز بخصوصيته. ولذلك، يجب أن يظل "المقارن" أداة للتحليل والمساعدة على اتخاذ القرار، لا أن يتحول إلى جدول أسعار جامد أو آلية تلقائية.

3- كيف ينسجم هذا النظام مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؟

تتوفر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على رؤية شاملة لكافة المعاملات العقارية المسجلة. ونحن نعتقد أن هذه المؤسسة لا يمكن إلا أن ترحب بنظام يستند تحديدا إلى الاستغلال المنظم والإحصائي والمجهول الهوية للمعطيات المتعلقة بهذه المعاملات.

وسيساهم "المقارن العقاري" في تعزيز الانسجام بين المؤسسات، من خلال تجنب ازدواجية القراءات أو المرجعيات المتناقضة بشأن القيم العقارية. وبالنسبة للمواطن، سيعني ذلك مزيدا من الوضوح، وأما قانونيا أكبر، وتقليصا لأي طابع تحكيمي.

LOI DES FINANCES 2026



M. Taoufik KAMIL, président de la FNPI, a participé le 18/02/2026 au siège de la CGEM à la rencontre organisée avec M. Younes Idrissi KAITOUNI, Directeur Général des Impôts. Cette réunion a porté sur la présentation des dispositions de la Loi des Finances 2026 et intervient dans un contexte particulièrement porteur pour l'économie marocaine.

En effet, les projections pour 2026 annoncent une croissance de l'ordre de %5, une inflation maîtrisée et une augmentation de l'investissement public. La FNPI a réaffirmé son engagement total à accompagner les réformes fiscales du Maroc et à défendre les intérêts de la profession.

LES PÔLES OPÉRATIONNELS DE LA FNPI

Suite à la réunion du Conseil d'Administration de la FNPI, organisé à Marrakech le 16/01/2026, la fédération a adopté son organisation opérationnelle en 9 pôles, dont chacun est présidé par un vice président :

Pôles :

- Intelligence Sectorielle et transversalité professionnelle
- Jeune Promoteur Immobilier
- Communication » (FNPI.com)
- Relations Internationales & CGEM
- Dynamique Régionale
- Législation Immobilière
- Capital Humain et Relations Sociales » (FNPI Academy)
- Relations Publiques et Institutionnelles
- Relations Afrique

SALONS DE L'IMMOBILIER PLANIFIÉS EN 2026

Salon	Lieu	Date	Organisateur
SMAP IMMO	Bruxelles	27-29 mars 2026	Groupe SMAP
	Paris	12-14 juin 2026	
	Montréal	2026	
IMMO TECH	Casablanca	Septembre 2026	MUBAWAB
SIB Salon International du Bâtiment	El Jadida	25-29 novembre 2026	URBACOM
DREP EXPO MAROC	Paris	17-19 avril 2026	Point TN Immobilier
IPS DUBAI	Dubaï	13-15 avril 2026	Strategic Exhibition and Conferences
IMMO EXPO	Utrecht	10-12 avril 2026	AVITO
	Francfort	17-19 avril 2026	
	Lyon	15-17 mai 2026	
	Montréal	26-28 juin 2026	
	Marrakech	23-25 Octobre 2026	

Ecosystème de l'immobilier au Maroc

STRUGAL

L'Entreprise du mois

STRUGAL, un savoir-faire industriel intégré au service de l'excellence immobilière.

Présentation de l'entreprise



Fondé en 1975, le Groupe STRUGAL est l'un des leaders du secteur de l'extrusion et du traitement de surface de l'aluminium ainsi que la transformation de vitrage et la fabrication de porte alu-bois. Fort de plus de 50 ans d'expérience, le groupe compte aujourd'hui plus de 1500 professionnels répartis entre son siège, ses centres de production, ses délégations commerciales et ses plateformes logistiques. STRUGAL offre un service industriel 100 % intégré, couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur (conception, extrusion, finition, usinage et distribution).

Présent dans plus de 30 pays, avec des usines situées en Espagne et au Maroc, à Larache, le groupe STRUGAL se distingue par sa forte capacité industrielle, son engagement constant en faveur de l'innovation, de la qualité certifiée et du développement durable. Grâce à des solutions sur mesure, des technologies de pointe et une maîtrise complète des processus, le groupe accompagne des projets dans de nombreux secteurs tels que l'architecture, les infrastructures, l'industrie, le transport et les énergies renouvelables.

Objectifs de la mission et participants

LE GROUPE STRUGAL fort de sa présence au Maroc avec ses unités de fabrication d'aluminium, de porte alu-bois et de transformation de vitrage; organise périodiquement des visites de son usine de Séville comme une expérience à forte valeur ajoutée, permettant de découvrir la qualité de ses produits et de ses processus industriels ainsi qu'une immersion au cœur de son savoir-faire, de l'innovation et de la maîtrise technologique qui définissent l'ADN du groupe.

La FNPI a été présente à cette mission à travers Son Président, M. Taoufik KAMIL, et son Directeur Général Délégué, M. Omar OUKRID; aux côtés de promoteurs, d'architectes, de BET, de concepteurs et de menuisiers aluminium.



Le cadre légal de l'immobilier, de l'urbanisme et de la construction

Les principaux textes légaux et réglementaires régissant l'immobilier, la construction, le foncier, l'urbanisme, ainsi que les procédures et formalités y attachées sont décrits ci-dessous, avec une analyse de cohérence de ce corpus juridique, structurée autour des chevauchements, rigidités, zones d'insécurité juridique et écart entre le texte et la pratique.

I. Textes généraux sur l'immobilier et les droits réels :

- **Loi n° 39-08 relative au Code des droits réels**, promulguée par le dahir du 22 Novembre 2011, remplaçant les anciennes législations sur les droits réels.

Ce texte définit les droits de propriété, servitudes, usufruit, droits de superficie, emphytéose etc..., qui constituent la base des droits réels immobiliers.

- **Dahir du 12 août 1913 portant loi sur l'immatriculation foncière des immeubles**

C'est le cadre historique de la conservation foncière et du régime des titres fonciers (toujours en application avec mises à jour).

- **Loi n° 58-00 portant création de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC)**, publiée au BO du 05 septembre 2002.

Cette loi organise l'administration foncière, le cadastre et la cartographie au Maroc.

II. Urbanisme et aménagement du territoire :

- **Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme**, promulguée par le dahir du 17 juin 1992.

Texte fondamental qui régit l'organisation de l'espace urbain, les plans d'aménagement (Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain – SDAU, Plans d'Aménagement – PA, etc.), les permis de construire et les différentes autorisations liées au volet urbanisme.

- **Décrets d'application de la loi n° 12-90** Notamment :

- Le décret du 14 octobre 1993 qui précise la procédure des autorisations de construire, les réceptions et les sanctions urbanistiques.

- Le décret n° 2-18-577 approuvant le règlement général de construction (conditions et pièces exigibles).

- Les textes réglementaires précisant les procédures pour les autorisations de construire, les régularisations et le permis d'habiter.

- **Loi n° 25- 90 relative aux lotissements, groupements d'habitations et morcellements**, promulguée par le dahir du 17 juin 1992.

Cette loi encadre la création, l'autorisation, l'organisation, la vente et la viabilisation des lotissements.

- **Loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.**

Cette loi instaure des sanctions et des mesures à l'encontre de toute violation des règles d'urbanisme ou de construction.

- **Projet de loi n° 34.21 portant réforme de la loi n° 25-90**

Ce texte a été adopté par le conseil de gouvernement le 02 octobre 2025 puis soumis au parlement pour discussion dans les deux chambres, amendement le cas échéant, vote et publication au Bulletin officiel pour application.

En tant que professionnelle du secteur, la FNPI a analysé ce projet et a émis des observations qui ont été acheminées au parlement en attendant la discussion de ce texte.

Ci-après les principales remarques émises sur chacun des articles dudit projet :

Article 11 : Au lieu des 5 ans proposés comme nouveau délai de réalisation d'un lotissement, nous proposons de nous aligner sur les nouveaux délais d'exonération de la TNB soit 5 ans, 7 ans, 10 ans et 15 ans en fonction de la surface du projet de lotissement, exprimée en hectares.

Article 18 : Les surfaces dédiées aux équipements sont programmées et créées selon des critères qui seront fixés par un texte réglementaire. Dans combien de temps ce texte sera adopté après publication de la loi modificative.

- Cette notion de décret d'application revient beaucoup dans le projet de loi et conditionne son application même après son adoption et publication au Bulletin officiel.

- Le nombre de décrets d'application dont parle ce projet de loi se monte à six qui doivent être pris immédiatement après l'adoption dudit projet de loi pour le rendre applicable.

Article 24 : Le pouvoir discrétionnaire du président de la commune en matière de convocation de la commission de réception peut être solutionné par la substitution du gouverneur. Sauf que dans la pratique, peu de gouverneurs utilisent ce droit pour débloquent la situation. Il faut penser à un mécanisme plus souple tel que celui de donner à tout membre de cette commission le droit de déclencher la sortie.

- L'inscription des voiries, réseaux et surfaces plantées à la conservation foncière se fait gratuitement. Pourquoi cette gratuité alors que le promoteur privé n'a aucun service gratuit auprès de la conservation foncière ?

- Il faut d'ores et déjà connaître le mode de calcul de la caution exigée par la commune lors de la délivrance du PV de la réception provisoire.

Article 29 : Après la réception définitive des travaux, le texte prévoit la possibilité pour le lotisseur de récupérer sa caution.

- La récupération de la caution doit être plutôt automatique dès signature du PV de réception définitive.

Article 33 : Cet article doit être revu de fond en comble car il interdit la commercialisation des lots avant le prononcé de la réception provisoire des travaux et rend toute vente qui ne respecte pas cette règle nulle et assortie d'une sanction pénale.

- À contrario, toutes les fois que le Co contractant est l'État ou un démembrement de l'État, la transaction peut se faire avant la réception provisoire des travaux.

- Il s'agit là d'un traitement discriminatoire.

Article 11 bis : Les cas d'arrêt des travaux pour des raisons indépendantes de la volonté du lotisseur ainsi que la procédure décrite dans le projet de loi doivent être scrupuleusement respectées en évitant tout dérapage d'application (cas, délais, justification des décisions retenues par l'administration etc....).

Article 42 bis : L'autorisation donnée aux promoteurs publics pour réaliser des lotissements de façon progressive doit profiter également aux promoteurs privés qui offrent les garanties de compétence, de sérieux, et de sécurité.

Titre 6 : Pour les lotissements inachevés, le délai supplémentaire accordé par une commission ad hoc a été assortie d'un niveau d'avancement dépassant 50%. Nous proposons dans ce cadre de ramener ce seuil à 30% pour régler le maximum de projets en arrêt

- Le législateur par ces différents amendements à la loi 25-90 vise la modernisation des règles de lotissement, la prolongation des délais d'autorisation et la clarification de certaines procédures.

Loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.

Cette loi instaure des sanctions et des mesures à l'encontre de toute violation des règles d'urbanisme ou de construction.

III. Construction et règles techniques :

• *Le Règlement Général de la Construction (RGC)*

Il définit et cadre les normes techniques de construction, les conditions de sécurité et d'hygiène, la conformité aux normes urbaines, applicables via des décrets d'application.

• *Le règlement parasismique et les normes techniques spécifiques*

Ce texte définit les normes obligatoires dans les zones exposées aux risques sismiques.

• *Le règlement de performance énergétique des bâtiments*

Il s'agit de l'ensemble des règles techniques visant la performance énergétique des constructions.

IV. Copropriété, VEFA, et relations contractuelles immobilières :

• *La loi n° 18-00 relative à la copropriété des immeubles bâtis*

Cette loi organise la gestion des copropriétés, et les droits et obligations des copropriétaires.

• *La loi n° 44-00 sur la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)*

Cette loi encadre les contrats de vente avant achèvement, en protégeant aussi bien l'acquéreur que le vendeur en offrant à chacun d'eux des garanties spécifiques.

• *La loi n° 67-12 régissant les rapports entre bailleurs et locataires*

Cette loi définit les droits et obligations aussi bien du bailleur que du preneur, et ce dans le contrat de location même.

V. Les cadres juridiques de la taxe sur les terrains non bâtis et de l'attestation de la vocation non agricole :

• *V-I. Cadre juridique de la Taxe sur les Terrains Non Bâtis (TTNB)*

◦ V-I-1. Textes de base :

- Loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités territoriales, promulguée par Dahir.

- Loi n° 14-25 (12 juin 2025)

Réforme importante car elle modifie et complète plusieurs articles de la loi 06-47, dont ceux relatifs à la TNB. Elle supprime le système de tarification basé uniquement sur le zonage urbanistique et elle instaure un barème de taxation lié au niveau réel d'équipement des terrains et des services publics, ce qui reflète mieux la réalité foncière.

▫ V-I-2. Dispositions centrales de la réforme :

- Article 45 modifié: fixation de tarifs progressifs par catégorie d'équipement :

* Zones bien équipées → 15 à 30 DH/m² ;

* Zones moyennement équipées → 5 à 15 DH/m² ;

* Zones sous-équipées → 0,5 à 2 DH/m²

▫ V-I-3. Références réglementaires complémentaires :

- Circulaires ministérielles et instructions de la DGI et du Ministère de l'Intérieur qui encadrent :

* La définition des zones selon le niveau des équipements,

* Les modalités de classification,

* Les conditions d'exonération.

• V-II. Le Cadre juridique de l'Attestation de Vocation Non Agricole (AVNA) :

▫ V-II.1. Principe juridique :

L'AVNA est un acte administratif préalable nécessaire pour :

* Changer la vocation agricole d'un terrain en non agricole ;

* Permettre légalement la cession, la construction ou l'aménagement urbain d'un terrain rural.

Elle n'est pas, à proprement parler, une taxe, mais un document administratif requis pour la validité juridique et fiscale de certaines opérations foncières.

▫ V-II.2. Texte réglementaire principal :

Décret n° 2-04-683 du 29 décembre 2004 (et ses actualisations subséquentes)

Ce décret définit la procédure de délivrance de l'AVNA par les centres régionaux unifiés, avec des :

* Conditions de recevabilité,

* Critères d'éligibilité,

* Obligations liées à l'existence d'un projet non agricole.

▫ V-II.3. Références connexes :

• Circulaire conjointe (Ministères de l'Intérieur & Urbanisme)

encadrant les modalités pratiques de délivrance, notamment :

* Nécessité d'un projet réel non agricole,

* Refus motivé en zones à forts potentiels agricoles,

* Respect de la loi 131.12 relative à la délimitation territoriale.

• Loi 131.12 relative aux principes de délimitation des ressorts territoriaux des collectivités territoriales (impact sur la détermination des zones urbaines et rurales).

• Textes spécifiques liant l'AVNA aux droits d'enregistrement et plus-values foncières dans le Code Général des Impôts (CGI) pour les mutations. (Typiquement applicable dès changement de vocation).

VI . Autres textes liés à l'occupation du sol et à l'environnement :

• Loi n° 16-04 relative à l'aménagement et la mise en valeur de la vallée du Bouregreg .

Cette loi régleme l'urbanisation dans un périmètre spécifique de Rabat - Salé.

• Loi n° 25-10 relative à l'aménagement et la mise en valeur du site de la lagune de Marchica.

Là aussi, cette loi régleme le cas particulier de zones administratives dédiées à un développement spécifique.

• Loi n° 29-04 relative aux édifices affectés au culte musulman

Cette loi régit des constructions particulières, qui ne sont pas nécessairement soumises aux mêmes normes d'urbanisme que les constructions dédiées à l'habitat.

VII . Régularisation de constructions non conformes :

• Décret n° 2-18-475 fixant les procédures et modalités de délivrance des permis de réfection, régularisation et démolition.

Cette loi permet la régularisation de la construction non autorisée sous conditions de conformité (urbanisme, sécurité, etc.).

VIII . Autorisations, attestations et conformité :

Autorisations requises :

- Permis de construire (délivré selon loi n° 12-90).

- Autorisation de lotir ou de morceler (selon loi n° 25-90).

- Permis de régularisation (selon décret n° 2-18-475).

- Certificat de conformité : Il atteste que la construction respecte les textes et normes urbains et techniques. Il est souvent requis avant la réception et le permis d'habiter.
- Permis d'habiter
- Autorisation finale confirmant que le bâtiment est apte à l'occupation (lié à conformité).
- Certificat de propriété / certificat foncier.
- Document attestant le droit de propriété, délivré par la plateforme de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC).

IX . Textes connexes influençant l'immobilier

Il s'agit des lois et chartes suivantes :

- **Charte communale (loi n° 78-00).**

Cette charte arrête et définit l'organisation des communes et les compétences en urbanisme local qui lui sont dévolues par la loi.

- **Loi n° 16-89** relative à l'exercice de la profession d'architecte les règles de la profession aussi bien en termes d'établissement du contrat et du cahier de chantier, qu'en termes de suivi des travaux et des responsabilités mises à la charge de l'architecte.
- **Loi n° 10-03** relative à l'accessibilité :

Cette loi fixe les normes devant obligatoirement être observées en faveur des personnes à mobilité réduite.

- **Loi n° 47-09** relative à l'efficacité énergétique :

Cette loi édicte l'ensemble des obligations à observer en termes de performance énergétique : consommation d'énergie moindre.

X. Analyse de cohérence du corpus juridique marocain :

Cette analyse est structurée autour des chevauchements, rigidités, zones d'insécurité juridique et écarts entre le texte et la pratique.

- **X-1. Chevauchements normatifs**

Le cadre juridique marocain repose sur des textes fondateurs solides (lois 12-90 et 25-90), mais leur mise en œuvre est aujourd'hui marquée par des chevauchements normatifs qui nuisent à la lisibilité du droit applicable.

a) Urbanisme et Construction

- La frontière entre les règles d'urbanisme (affectation des sols, constructibilité) et les règles de construction (normes techniques, sécurité, conformité) tend à s'estomper.

- La frontière entre les règles d'urbanisme (affectation des sols, constructibilité) et les règles de construction (normes techniques, sécurité, conformité) tend à s'estomper.
- Le Règlement Général de Construction (RGC), bien que nécessaire pour harmoniser les procédures, intervient parfois sur des aspects déjà implicitement régis par les documents d'urbanisme, créant des zones de double contrôle lors de l'instruction des permis.

b) Lois, Décrets, Circulaires

- Les circulaires d'application, censées préciser la loi, introduisent parfois des exigences supplémentaires non explicitement prévues par les textes législatifs ou réglementaires.
- Il en résulte une superposition de normes formelles et informelles, où la règle effectivement appliquée est parfois davantage issue de la pratique administrative que du droit positif stricto sensu.

c) Multiplicité des intervenants

- Plusieurs administrations interviennent simultanément dans l'acte de construire (urbanisme, habitat, protection civile, environnement, collectivités territoriales), chacune sur la base de textes spécifiques, sans mécanisme d'arbitrage juridique clairement hiérarchisé.

• X-2. Rigidités structurelles du système

Le corpus juridique présente des rigidités qui limitent sa capacité d'adaptation aux réalités économiques et urbaines actuelles.

a) Documents d'urbanisme figés

Les documents d'urbanisme, bien qu'opposables et juridiquement sécurisants, sont souvent :

- Obsolètes par rapport à l'évolution réelle des villes,
- Difficiles à réviser,
- Appliqués de manière stricte, parfois au détriment de la cohérence urbaine globale.

Cette rigidité transforme parfois l'outil de planification en outil de blocage, notamment pour des projets structurants ou innovants.

b) Procédures peu flexibles

Les procédures d'autorisation sont conçues selon une logique uniforme, peu différenciée selon :

- La taille du projet,
- Sa complexité,
- Son intérêt urbain ou socio-économique.

Cela engendre une égalité formelle mais une inefficacité pratique, pénalisant autant les projets simples que les projets complexes.

• X-3. Zones d'insécurité juridique

Malgré l'abondance des textes, le système génère plusieurs zones d'insécurité juridique pour les opérateurs.

a) Insécurité liée à l'interprétation

L'absence de doctrine administrative consolidée conduit à :

- Des interprétations variables d'une commune à l'autre,
- Des changements de position en cours de projet,
- Une dépendance excessive à l'appréciation individuelle des services instructeurs.

Cela engendre une égalité formelle mais une inefficacité pratique, pénalisant autant les projets simples que les projets complexes.

b) Circulaires et instructions internes

Les circulaires jouent un rôle central dans la pratique, sans toujours avoir une valeur juridique opposable. Cette situation crée une norme de fait, juridiquement fragile mais administrativement contraignante, exposant les opérateurs à des risques contentieux.

c) Renforcement du volet répressif

La loi 66-12, en renforçant les sanctions, a accru la vigilance des acteurs, mais sans toujours clarifier les zones grises existantes. Le risque pénal et administratif pèse désormais fortement, y compris en l'absence d'intention frauduleuse, ce qui renforce le sentiment d'insécurité.

• X-4. Écarts entre le texte et la pratique

L'un des constats majeurs réside dans le décalage persistant entre le droit écrit et la pratique administrative.

a) Délais légaux et délais réels

Les délais d'instruction prévus par les textes sont rarement respectés dans la pratique, en raison :

- De la multiplicité des avis requis,
- De l'absence de coordination interservices,
- De demandes répétées de compléments non formalisés.

b) Logique de conformité a posteriori

Dans certains cas, la pratique tend vers une régularisation implicite a posteriori plutôt qu'un contrôle clair en amont, ce qui fragilise juridiquement les projets et les décisions administratives elles-mêmes.

c) Évolution par la pratique plus que par la loi

Le système évolue davantage par ajustements pratiques que par réformes normatives structurées, ce qui accentue l'écart entre la lettre du texte et sa mise en œuvre réelle.

• X-5. Lecture d'ensemble

Pris globalement, le corpus juridique marocain de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat demeure cohérent dans ses fondements, mais souffre :

- D'un empilement normatif,
- D'une rigidité procédurale,
- D'une insécurité juridique diffuse,
- D'un décalage durable entre norme et pratique.

Ces constats appellent moins une remise en cause des textes fondateurs qu'une meilleure articulation, une clarification des pratiques administratives et une stabilisation des interprétations, conditions essentielles à la sécurisation.



FNPI × IPS : un partenariat stratégique à l'international



x



IPS

La **FNPI** partenaire du “*International Property Show à Dubaï*”
Découvrez le potentiel de l'immobilier
marocain au pavillon **Maroc**

Rendez-vous | **13–15** Avril 2026

☎ +212 522 98 59 79

✉ fnpi@fnpi.ma



الفدرالية الوطنية للمعمشين العقاريين
ⵏⵓⵎⵓⵜⵉⵔⵉ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜⵉⵔⵉ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜⵉⵔⵉ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜⵉⵔⵉ
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER

[/https://fnpimaroc.net/inscrivez-vous-a-notre-newsletter](https://fnpimaroc.net/inscrivez-vous-a-notre-newsletter)

