



الفدرالية الوطنية للمنتخبين العقاريين
الجمعية الوطنية للمنتخبين العقاريين
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Bâtir l'Avenir du Maroc

NEWSLETTER N°87

Mars 2026

EDITO

Clarifier et simplifier pour construire, un impératif pour le secteur immobilier

Le secteur immobilier occupe une place centrale dans la dynamique économique et sociale de notre pays. Il a pour but principal l'accès des citoyens à un logement de qualité et contribue ainsi à la création d'emplois et à la structuration des territoires.

Pourtant, cette mission essentielle se heurte encore trop souvent à la complexité et la lourdeur des démarches administratives.

Lors de l'instruction des dossiers d'autorisation et en passant par les multiples intervenants institutionnels, le parcours administratif d'un projet immobilier reste aujourd'hui marqué par des délais incertains, des interprétations erronées des textes de lois et réglementations en vigueur, ainsi que des pratiques qui peuvent varier d'un territoire à l'autre. Cette situation crée une forme d'imprévisibilité qui pèse sur les projets, ralentit l'investissement et finit, inévitablement, par se répercuter sur le coût et les délais de production du logement.

La FNPI tient cependant à rappeler que l'Administration est un partenaire essentiel du développement urbain. Les administrations centrales comme celles territoriales jouent un rôle fondamental dans la régulation, la planification et la qualité de l'aménagement du territoire. C'est précisément pour cette raison que la FNPI reste pleinement engagée dans une démarche participative et de dialogue constructif avec les différentes administrations, afin d'identifier ensemble les diverses problématiques et proposer des solutions concrètes.

Simplifier les démarches, clarifier les responsabilités, réduire les délais d'instruction et garantir une application homogène des règles sur l'ensemble du territoire sont aujourd'hui des leviers indispensables pour améliorer l'efficacité collective.

Dans cette perspective, notre fédération plaide pour l'élaboration et l'adoption de procédures administratives claires, définissant par type de projet les démarches d'instruction des dossiers, les diverses exigences, les règles à adopter ainsi que des délais fixés.

Car au-delà des procédures, notre conviction principale est le développement urbain et rural du territoire, dont la réussite repose sur une coopération équilibrée entre les institutions publiques et les professionnels.

Lorsque les règles sont claires, les procédures fluides et les responsabilités partagées, c'est l'ensemble de la chaîne de valeur qui gagne en efficacité, principalement au profit des citoyens.



Mohammed Karim KHALDOUN

Membre du Conseil d'Administration de la FNPI

Mohammed Karim KHALDOUN

SOMMAIRE

- 1 **Edito, par Mohammed Karim KHALDOUN, Membre du Conseil d'Administration de la FNPI**
Clarifier et simplifier pour construire, un impératif pour le secteur immobilier
- 2 **Trois questions à un expert, par Abderrazzak Walia Allah, Directeur de la Veille juridique, Légale, Réglementaire et Fiscale à la FNPI**
La Taxe sur les Terrains Non Bâtis TNB
- 3 **Veille Juridique Légale et Réglementaire et Fiscale**
La TNB - Rappel de la Circulaire du Ministre de l'Intérieur N° 11367 du 05/03/2025 adressée le 05/03/2026 aux Walis des Régions et aux Gouverneurs des Préfectures et Provinces du Royaume
- 4 **Veille Juridique Légale et Réglementaire et Fiscale**
Loi de Finances 2026
Lecture institutionnelle et impact sur le secteur immobilier
- 5 **FNPI Academy**
FNPI / ANAPEC : Signature d'une convention de partenariat pour l'accompagnement des membres en matière de recrutement
- 6 **FNPI Academy**
Interview avec M. Anice BENJELLOUNE, Vice Président
Formation sur «Les techniques avancées de commercialisation des biens immobiliers»
- 7 **Relations Internationales : Mission de prospection en Chine**
Partenariats - Salons Professionnels :
Salon SAKANKOM à Agadir
Salon International Property Show à Dubaï
- 8 **Interviews du mois**
Le Financement participatif
Interview avec M. Taoufik KAMIL, Président de la FNPI, publié dans le journal Le 360 du 12/03/2026
- 9 **Interviews du mois**
Le marché immobilier marocain : Au-delà du ralentissement, une recomposition structurelle
Interview avec M. Mustapha ALLALI, Vice Président de la FNPI, publié dans les Inspirations Eco du 03/03/2026
Conférence internationale LIPS–MOC 2026
- 10 **AGENDA**
- Save the date CA
- Revue AL AAKAR
- Guide de l'Acquéreur

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT

La Taxe sur les Terrains Non Bâtis TNB



M. Abderrazzak Walia Allah

Directeur de la Veille Juridique, Légale, Réglementaire et Fiscale à la FNPI

1- Pouvez vous nous définir la TNB, et les textes la régissent ?

La Taxe sur les Terrains Non Bâtis (TNB) concerne tous les terrains situés en zone urbaine qui ne sont pas encore construits. Elle vise à lutter contre la rétention foncière, fluidifier le marché et soutenir les finances locales.

Elle est régie principalement par :

- La loi n°47-06 sur la fiscalité des collectivités territoriales (texte de base).
- Ses décrets d'application, définissant le classement des zones et les modalités de liquidation.
- Les Lois de Finances, qui ajustent ponctuellement les règles.
- Les circulaires réglementant le recouvrement, les exonérations et les cas particuliers (occupations, litiges...).
- La loi 07-20 élargissant le champ d'application de la TNB.
- La circulaire du Ministère de l'intérieur N° 33 du 04/01/2021 relative à l'actualisation des arrêtés fiscaux suite à la promulgation de cette loi et portant un arrêté fiscal modificatif type.
- Les nouveautés introduites par la loi n° 14-25, adoptée le 13 mai 2025, consistant en une redéfinition de la fiscalité des terrains urbains non bâtis et constituant une réforme en soi de la TNB.

• Et enfin, les dispositions de la circulaire du Ministère de l'intérieur du 05 Mars 2026 précisant les modalités d'application de la TNB et levant certaines ambiguïtés constatées lors de la mise en œuvre de la réforme.

2- Quelles sont ses modalités de calcul et les exonérations qu'elle prévoit ?

Modalités de calcul

La TNB est calculée, selon l'article 45 de la loi 14-25 précitée, en adoptant trois niveaux de taxation, et ce, en fonction du degré d'équipement de la zone :

- Zones entièrement équipées : Voirie, eau, électricité et services de base — taxe de 15 à 30 DH/m²
- Zones moyennement desservies : Taxe de 5 à 15 DH/m²
- Zones faiblement équipées : Taxe de 0,5 à 5 DH/m²

La répartition par zone est décidée par le président du conseil communal, avec l'accord du gouverneur. Et comme auparavant, aucun recouvrement n'a lieu si le montant exigible est inférieur à 200.

Exonération prévues

Elles sont régies par l'article 41 qui prévoit deux types :

- Totales permanentes : Terrains de l'État, des collectivités, habous, terrains agricoles hors périmètre urbain, plusieurs entités : Ligues, fondations, offices, Université, et banques.
- Temporaires : Terrains non raccordables, terrains affectés à un usage professionnel ou agricole et terrains disposant d'une autorisation de sortir ou de construire pour des durées variables, soient 3, 5, 7, 10, et 15 ans en fonction de la superficie, et commençant à courir à partir de la date de l'autorisation.

Les terrains occupés ou en litige restent exonérés tant que la situation empêche réellement la construction ou l'équipement.

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT

La Taxe sur les Terrains Non Bâtis TNB

Extension du délai

Une prolongation est possible via une commission présidée par l'Agence Urbaine, après examen des justificatifs.

3- Quelle proposition pouvez vous faire au nom de la profession ?

Nous constatons que dans sa configuration actuelle , la TNB peut produire des effets contre productifs sur l'investissement , la production de logements et la dynamique urbaine , notamment dans un contexte marqué par :

- La complexité des procédures d'autorisation
- La lenteur des circuits administratifs
- L'inflation des coûts de production Immobilière
- La pression croissante sur le foncier urbain

Nous constatons également que contrairement aux pratiques internationales , la TNB au Maroc demeure conçue avant tout comme une ressource budgétaire et non comme un outil de politique urbaine et de logement .

Les comparaisons avec la France , l'Espagne , l'Allemagne , l'Italie et la Turquie montrent des constantes fortes :

- La taxation des terrains non bâtis est liée à la valeur réelle ou cadastrale
- Elle est progressive dans le temps, ciblant la rétention volontaire
- Elle intègre des mécanismes d'exonération ou de suspension en cas de projet ayant un blocage administratif
- Elle s'inscrit dans une logique de coordination entre urbanisme et fiscalité

Nous considérons donc que la TNB doit évoluer pour devenir :

- Un levier de mobilisation foncière
- Un instrument d'accompagnement de l'investissement
- Et non un facteur de dissuasion ou de pénalisation aveugle

Pour simplifier le dispositif et sécuriser l'investissement, une des voies que l'on pourrait recommander serait : Un délai d'exonération unique de 7 ans, au terme duquel :

- Si le projet est réalisé : aucune TNB n'est due.
- Si le projet n'est pas réalisé : la TNB est due , augmentée des pénalités et majorations .

Ceci aura un impact qui se décline comme suit :

- Accélération de la mobilisation du foncier.
- Sécurisation de l'investissement privé.
- Réduction du coût final du logement.
- Amélioration de la visibilité fiscale.
- Et Renforcement du partenariat public-privé .



La TNB - Circulaire du Ministre de l'Intérieur N° 11367 du 05/03/2025 adressée le 05/03/2026 aux Walis des Régions et aux Gouverneurs des Préfectures et Provinces du Royaume

Une réforme qui poursuit des objectifs légitimes

La réforme de la Taxe sur les Terrains Non Bâtis (TNB), ainsi que la circulaire d'application du 5 mars 2026, s'inscrivent dans la volonté des pouvoirs publics de mobiliser le foncier urbain, de limiter les phénomènes de rétention spéculative, d'encourager la production de logements et de consolider les ressources des collectivités territoriales.

Ces orientations sont, dans leur principe, partagées par les professionnels de l'immobilier, qui reconnaissent l'importance d'améliorer la fluidité du marché foncier et de favoriser la valorisation des terrains situés en zones équipées.

Toutefois, les modalités de mise en œuvre de cette réforme suscitent plusieurs préoccupations majeures au sein du secteur.

Un risque de pénalisation des opérateurs productifs

La réforme ne prévoit pas de distinction suffisamment claire entre la rétention spéculative du foncier et la détention de terrains destinés à des projets immobiliers en phase de maturation.

En pratique, les opérateurs sont souvent amenés à conserver des terrains sur plusieurs années, en raison notamment des délais liés à l'élaboration des documents d'urbanisme, aux procédures d'autorisation, aux études techniques et environnementales, aux contraintes d'équipement public, ainsi qu'aux conditions de financement.

Dans ce contexte, l'application de la TNB est susceptible de pénaliser des acteurs engagés dans des projets de production de logements, sans nécessairement relever de pratiques spéculatives.

Une pression fiscale susceptible d'augmenter le coût du logement

Le relèvement significatif des taux de la TNB dans les zones équipées est de nature à produire des effets indirects sur l'équilibre du marché immobilier. La fiscalité appliquée au foncier constitue, en effet, un déterminant du coût de revient des opérations immobilières.

Une pression fiscale accrue sur les terrains peut se traduire par un renchérissement du coût du foncier, susceptible d'être partiellement répercuté sur les prix de cession, tout en pesant sur les capacités d'investissement des opérateurs.

Dans un contexte caractérisé par une demande dont la solvabilité demeure contrainte, ces facteurs sont susceptibles d'accentuer les déséquilibres du marché.

Le problème des terrains bloqués administrativement

Une part importante du foncier urbain reste aujourd'hui inexploitable pour des raisons administratives, notamment l'absence ou la révision des plans d'aménagement, les procédures de lotissement ou de restructuration en cours, les servitudes ou réserves d'équipements publics ou encore les retards dans la délivrance des autorisations. Taxer fortement ces terrains revient à faire supporter aux propriétaires les conséquences de blocages administratifs qu'ils ne maîtrisent pas.

Une application territoriale très hétérogène

La circulaire attribue aux communes la responsabilité de déterminer le classement des zones et de fixer les taux de TNB dans les marges prévues par la loi.

Ce mécanisme peut générer des écarts significatifs entre différentes villes, voire au sein d'un même territoire urbain. En l'absence d'une méthodologie nationale rigoureuse, il existe un risque de disparités fiscales et de décisions pouvant apparaître comme arbitraires.

Propositions du secteur immobilier

Afin de concilier la mobilisation du foncier avec le soutien à la production de logements, les professionnels du secteur proposent plusieurs ajustements :

- Prolonger la durée d'exonération pour les terrains concernés par un projet autorisé ou en cours d'instruction.
- Suspendre l'application de la taxe en cas de blocages administratifs, tels que retards, servitudes publiques ou révisions des documents d'urbanisme.
- Introduire une progressivité de la taxation en fonction de la durée de détention du terrain, afin de mieux cibler les pratiques spéculatives.
- Mettre en place un cadre national harmonisé de classification des zones, garantissant l'équité fiscale sur l'ensemble du territoire.

Conclusion

La réforme de la Taxe sur les Terrains Non Bâtis constitue un levier potentiellement important pour mobiliser le foncier urbain et améliorer la gestion des villes. Toutefois, pour atteindre ces objectifs sans freiner l'investissement immobilier, il apparaît nécessaire :

- D'introduire des mécanismes de différenciation entre spéculation et production immobilière.
- D'adapter le dispositif aux contraintes opérationnelles du secteur.

Un dialogue constructif entre les pouvoirs publics et les professionnels de l'immobilier permettra de garantir l'efficacité de cette réforme tout en préservant la dynamique de production de logements.

La TNB - Circulaire du Ministre de l'Intérieur N° 11367 du 05/03/2025 adressée le 05/03/2026 aux Walis des Régions et aux Gouverneurs des Préfectures et Provinces du Royaume

رقم: 02
تاريخ:

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
المديرية العامة للجماعات الترابية
مديرية مالية الجماعات الترابية

Centre Transmission
DÉPART
N° 336
Le 05 MARS 2026
وزير الداخلية
إلى
السادة ولاة الجهات
السيدات والسادة عمال العمالات ومقاطعات وأقاليم المملكة

الموضوع: الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية.
المرجع: دوريي عدد 11367 بتاريخ 5 غشت 2025.

سلام تام بوجود مولانا الإمام.

وبعد، فإنه على الرغم من وضوح الإجراءات التي تضمنتها دوريي المشار إليها أعلاه بخصوص تطبيق مقتضيات القانون رقم 14.25 المؤرخ في 9 ذي الحجة 1446 (6 يونيو 2025)، فقد لوحظ تباين بين الجماعات في تطبيق هذه الإجراءات، ولا سيما تلك التي تخص تحديد أسعار الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية وعلاقتها مع مستوى التجهيز الذي تعرفه المناطق التي تتواجد بها العقارات الخاضعة لهذا الرسم.

وسعيًا للتطبيق السليم لأحكام القانون رقم 14.25 سالف الذكر، فإنه يتعين على السادة ولاة الجهات والسيدات والسادة عمال العمالات ومقاطعات والأقاليم العمل على مايلي:

أولاً: التأكد من توفر شروط تطبيق الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية بتراب الجماعة

- لوضع قيام بعض الجماعات بفرض الرسم المذكور على أراضي كونها مشمولة بتصميم النمو بدلا من تصميم الجهة، دون أن تتوفر في هذه الأراضي شروط خضوعها لهذا الرسم؛
- للتأكد من شروط تطبيق هذا الرسم وردت بالمادة 39 من القانون رقم 47.06 سالف الذكر والتي نصت على أنه: "تخضع لهذا الرسم الأراضي الحضرية غير المبنية الواقعة داخل:
 - الدوائر الحضرية المحددة طبقاً لأحكام القانون رقم 131.12 سالف الذكر؛
 - المراكز المحددة المعنية بنص تنظيمي؛
 - المحطات الصيفية والشتوية ومحطات الاستشفاء بالمياه المعدنية التي يتم تحديد الدوائر التي يفرض داخلها الرسم بنص تنظيمي؛
 - المناطق غير المشار إليها أعلاه والمشمولة بتصميم الجهة".

ثانياً: معالجة طلبات الإعفاء من الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية

- لوحظ أن بعض الجماعات ما زالت تفرض الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية على الأراضي التي تتوفر على شروط الاستفادة من الإعفاءات والثاني في معالجة طلبات الإعفاء من هذا الرسم؛
- بخصوص طلبات الإعفاء من الرسم سالف الذكر المقدمة من طرف المزمين، سواء قبل أو بعد دخول القانون رقم 14.25 حيز التنفيذ، فإن شروط الاستفادة من الإعفاءات الكلية المؤقتة ومسطرة معالجة هذه الطلبات لم يطرأ عليها أي تغيير بموجب القانون المذكور ويتعين تبعا لذلك التقيد بالمقتضيات الواردة بتعليمي رقم F/1600 بتاريخ 5 ماي 2021 حول تطبيق القانون رقم 47.06 المتعلق بجهات الجماعات الترابية كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 07.20، مع العمل على تسريع وتيرة البت في هذه الطلبات؛
- يتعين السهر على تفعيل اللجن المنصوص عليها بالمادة 42 من القانون رقم 47.06 سالف الذكر والموكول إليها بالنسبة للأرض موضوع طلب الإعفاء من:
 - معاناة الإستغلال المبي أو الفلاحي؛
 - التأكد من صعوبة الربط بإحدى شبكات توزيع الماء والكهرباء؛
 - إثبات إيهام أشغال البناء أو تحديد نسبة إنجاز أشغال.
- في حالة إدلاء المزمين بأحكام قضائية صادرة عن المحاكم المختصة تقضي بإلغاء الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية، فإنه يتعين دعوة الجماعات المعنية إلى العمل على تنفيذ هذه الأحكام، متى تبين أنها قد اكتسبت قوة الشيء المقضي به.

ثالثاً: اعتماد مبدأ التدرج لتحديد أسعار الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية

- الملاحظ أن أغلب الجماعات تطبق الأسعار القصوى للرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية؛
- يتعين قبل التأشير على مقررات المجالس الجماعية لتحديد أسعار الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية، التأكد من اعتماد مبدأ التدرج في تحديد أسعار هذا الرسم بالنسبة للأحياء والقطاعات وذلك بهدف تطبيق سلسل براري قدرات المزمين ويسعى إلى تحقيق عدالة جهانية بتراب الجماعة؛
- للتذكير تحدد أسعار الرسم المذكور على الشكل التالي:
 - من 15 إلى 30 درهماً للمتر المربع بالنسبة للأراضي الواقعة بالمناطق المجردة المتوفرة على جميع أو أغلب المرافق ولا سيما المراكز الصحية والمؤسسات التعليمية والشبكات العمومية الأساسية من طرق، شبكات الكهرباء والماء، والتطهير، الإنارة العمومية، النقل الحضري وخدمة جمع النفايات؛
 - من 5 إلى 15 درهماً للمتر المربع بالنسبة للأراضي الواقعة بالمناطق متوسطة التجهيز والتي تتوفر على الأقل على الطرق وشبكات الكهرباء والماء؛
 - من نصف درهم إلى درهماً للمتر المربع بالنسبة للأراضي الواقعة بالمناطق ضعيفة التجهيز والتي تتوفر لكل أو أغلب المرافق والشبكات العمومية الأساسية السالفة الذكر.

الهاتف: 212 5 37 21 68 45 - الفاكس: 212 5 37 21 58 55
البريد الإلكتروني: dcl.dg@interieur.gov.ma
collectivites-territoires.gov.ma

الهاتف: 212 5 37 21 68 45 - الفاكس: 212 5 37 21 58 55
البريد الإلكتروني: dcl.dg@interieur.gov.ma
collectivites-territoires.gov.ma

- يتعين على السادة ولاة الجهات والسيدات والسادة عمال تفعيل مقتضيات قرارى المشار إليه أعلاه كل في دائرة اختصاصه، وذلك لتمكين المزمين من أداء ما بذمهم ومراعاة الظروف المستند إليها بطلباتهم.
- ومن أجل مواكبة إنجاز الإجراءات الواردة أعلاه، فإنه يمكن الاتصال بمصالح المديرية العامة للجماعات الترابية (مصلحة التشريع والتقنين الضريبي والمنازعات بقسم الجهايات المحلية التابع لمديرية مالية الجماعات الترابية) وذلك من أجل تقديم توضيحات إضافية. ويمكن طلب هذه التوضيحات على عناوين البريد الإلكتروني التالية:

afathi@interieur.gov.ma / aboutoumilate@interieur.gov.ma

وفي الختام، أدعو السادة ولاة الجهات والسيدات والسادة عمال العمالات ومقاطعات والأقاليم إلى العمل على نشر واسع لهذه الدورية وتوضيح شامل لمضمونها والسهر على التطبيق الدقيق لمقتضياتها.

والسلام.

وزير الداخلية
عبد الوافي لفتيت

- يتم تحديد سعر هذا الرسم من طرف مجلس الجماعة المعنية بالنسبة للأحياء والقطاعات والدوائر حسب الفئة التي تنتمي إليها. ويمكن داخل نفس الفئة تحديد أسعار لبعض الأحياء أو القطاعات أو الدوائر مادامت تحترم الأسعار الدنيا والقصوى للفئة.

رابعاً: مواكبة الجماعات المعنية في تحديد المناطق بحسب مستوى تجهيزها

- لتحديد المناطق بحسب مستوى تجهيزها بقرار لرئيس مجلس الجماعة المعنية يجب على مصالح هذه الجماعة القيام بمجموعة من الإجراءات الواردة بدوريي سالف الذكر للحصول على المعلومات الضرورية لدى المصالح اللامركزية والشركات الجهورية متعددة الخدمات وباقي الإدارات والمؤسسات المعنية المتواجدة بتراب العمالة أو الإقليم؛
- ولذا الغرض، يتعين على السادة ولاة الجهات والسيدات والسادة عمال، مواكبة الجماعات المعنية للقيام بالإجراءات المذكورة والحصول على المعلومات الضرورية لتحديد المناطق بحسب مستوى تجهيزها. ويمكن عند الإقتضاء التنسيق مع المصالح المركزية لهذه الوزارة للقيام بالمواكبة؛
- بعد التأكد من قيام الجماعة المعنية بالإجراءات سالف الذكر يتم التأشير على قرار رئيس مجلس هذه الجماعة المتعلق بتحديد المناطق بحسب مستوى تجهيزها.

خامساً: معالجة طلبات الإبراء أو التخفيف من الزيادات والغرامات والذعائر

- لوحظ عدم معالجة العديد من الطلبات المتعلقة بالإبراء أو التخفيف من الزيادات والغرامات والذعائر التي يتقدم بها المزمين والمتعلقة بالرسوم المستحقة لجاندة الجماعات الترابية ولا سيما الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية؛
- طبقاً لمقتضيات المادة 162-11 من القانون رقم 47.06 المذكور، يجوز لوزير الداخلية أو الأشخاص المفوضين من لدنه لهذا الغرض أن يسمح بناء على طلب المزمين ومراعاة الظروف المستند إليها بالإبراء أو التخفيف من الزيادات والغرامات والذعائر وباقي الجزاءات المنصوص عليها في القانون رقم 47.06 سالف الذكر، وذلك بالنسبة للرسوم المحلية التي يتم تدبيرها من طرف المصالح التابعة للجماعات الترابية؛
- تبعا لقراري رقم 2116.20 الصادر في 8 ذي الحجة 1414 (29 يوليو 2020) بتفويض سلطة التقرير في الطلبات المشار إليها أعلاه، يتم استصدار قرارات بهذا الخصوص كما يلي:
 - بقرار والي الجهة في طلبات المزمين بالإبراء أو التخفيف المتعلقة بمبالغ تتفوق 50.000 درهماً بناء على بيان مفصل موقع إما من طرف الأمر بالصرف للجماعة الترابية المعنية، أو بيان مفصل مشهود به من طرف الناخب المعني، يتضمن المبلغ الأصلي للرسم، ومبلغ الغرامات والجزاءات، وذلك بصيغة إجمالية ويرسم كل سنة مالية؛
 - بقرار عامل العمالة أو الإقليم، بنفس الكيفية، في طلبات المزمين بالإبراء أو التخفيف المتعلقة بمبالغ تساوي أو تقل عن 50.000 درهم.

الهاتف: 212 5 37 21 68 45 - الفاكس: 212 5 37 21 58 55
البريد الإلكتروني: dcl.dg@interieur.gov.ma
collectivites-territoires.gov.ma

الهاتف: 212 5 37 21 68 45 - الفاكس: 212 5 37 21 58 55
البريد الإلكتروني: dcl.dg@interieur.gov.ma
collectivites-territoires.gov.ma

Loi de Finances 2026

Lecture institutionnelle et impact sur le secteur immobilier

La Loi de Finances 2026 s'inscrit dans une logique de consolidation budgétaire et de sécurisation des recettes publiques. Elle ne modifie pas en profondeur l'architecture des taux, mais renforce significativement les mécanismes de traçabilité, de retenue à la source et de contrôle. Pour le secteur immobilier, plusieurs mesures méritent une attention particulière.

I. Renforcement de la traçabilité des transactions immobilières

À travers la mise en place d'une pénalité de 2 % en cas d'absence de mention du moyen de paiement.

La LF 2026 instaure une pénalité de 2 % applicable aux montants versés au titre du prix d'acquisition d'un bien immobilier lorsque l'acte ne précise pas le moyen de paiement utilisé. Cela concerne les acomptes, les arrhes, les compléments de prix ainsi que le paiement intégral.

Cette disposition vise à :

- La lutte contre la sous-déclaration des prix
- La réduction des paiements en espèces
- La transparence totale des flux financiers immobiliers

La pénalité de 2 % en matière d'enregistrement constitue un signal fort. En effet, la transparence des flux financiers devient une exigence centrale du cadre fiscal.

Lecture sectorielle

Pour les promoteurs immobiliers structurés, cette mesure vise à renforcer la moralisation du marché, protéger les opérateurs déclaratifs et réduire la concurrence déloyale. Mais elle impose une rigueur absolue dans la rédaction des actes, une coordination renforcée avec les notaires et les adouls, ainsi qu'une discipline commerciale sur les modalités d'encaissement.

II. Extension des retenues à la source

Retenue à la source de 5 % sur les loyers, applicable notamment aux loyers versés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics, les banques et les assurances.

Ce taux de 5 %, qui entrera en vigueur à partir du 01 juillet 2026, est non libératoire et imputable sur l'IS ou l'IR final.

Il vise l'amélioration de la traçabilité des revenus locatifs et la réduction du risque de nondéclaration.

Retenue à la source en matière de TVA

Cette retenue est de 75 % si le fournisseur présente une attestation de régularité fiscale et de 100 % à défaut.

Cette retenue vise l'incitation à la conformité fiscale.

III. TVA sur les biens d'investissement

La durée initiale de l'exonération est fixée à 36 mois avec une harmonisation des délais supplémentaires à 24 mois.

Pour les projets immobiliers à cycle long (RIPT - Résidences Immobilières de Promotion Touristique ; grands ensembles ; projets mixtes), cette clarification améliore la visibilité fiscale et la planification financière.

IV. Contribution Sociale de Solidarité (CSS)

La CSS est prorogée jusqu'en 2028. Son impact est modéré mais réel sur la rentabilité nette des grandes entreprises immobilières

V. Mesures sociales et ajustements fiscaux généraux

- Augmentation de la réduction de l'IR pour charges de famille. Ainsi, les contribuables ayant des enfants ou des personnes à charge bénéficieront d'une réduction d'impôt plus importante.
- Extension de l'exonération aux retraites complémentaires. En effet, une partie des retraites complémentaires pourra bénéficier d'un traitement fiscal plus favorable, afin d'améliorer le revenu net des retraités.
- Paiement sous 30 jours de l'IR sur les cessions mobilières. Lorsqu'une personne vend des actions ou autres titres, l'impôt sur la plus-value devra être déclaré et payé dans un délai maximum de 30 jours.
- Renforcement des contrôles fiscaux. En effet, l'administration fiscale va intensifier les contrôles pour mieux lutter contre la fraude et améliorer la transparence.
- Digitalisation accrue des opérateurs déclaratifs. Ainsi, les organismes comme les banques, employeurs et notaires devront transmettre davantage d'informations par voie électronique, ce qui permettra un meilleur suivi fiscal.

Lecture stratégique globale

La LF 2026 repose sur trois axes majeurs :

- 1- Formalisation accrue de l'économie.
- 2- Sécurisation et accélération du recouvrement fiscal.
- 3- Renforcement des obligations déclaratives et de traçabilité.

Il ne s'agit pas d'une loi d'augmentation massive des taux, mais d'une loi de discipline fiscale.

Positionnement du secteur immobilier

Pour les opérateurs structurés et transparents, cette loi est :

- Globalement neutre sur le plan des taux.
- Exigeante sur le plan formel.
- Favorable à la concurrence loyale.

FNPI / ANAPEC : Signature d'une convention cadre de partenariat pour l'accompagnement des membres en matière de recrutement "IDMAJ non diplômés"



La FNPI a participé le 13 mars 2026 à la cérémonie de lancement du programme IDMAJ dédié aux jeunes non diplômés.

Ce programme, lancé par l'Agence Nationale de Promotion de l'Emploi et des Compétences ANAPEC, a vu la présence de 128 fédérations professionnelles et entreprises.

Concrètement, le programme offre plusieurs avantages :

1. Les entreprises peuvent recruter des jeunes non diplômés pour une durée de 12 mois sur un contrat IDMAJ pour passer ensuite au CDI.
2. L'entreprise bénéficie d'une exonération de l'impôt sur le revenu pour le stagiaire dans le cadre du contrat IDMAJ pendant 12 mois.
3. Dans le cas où le stagiaire est retenu en CDI notamment, l'Etat continue à prendre en charge pour une durée de 12 mois les charges sociales pour un salaire allant jusqu'à 6 000.00 DH et l'exonération de l'IR continue sur 24 mois supplémentaires à hauteur d'un salaire allant jusqu'à 1 0000.00 DH par mois.
4. Prise en charge par l'État de l'AMO pour toute la durée de stage avec une exonération des cotisations de la CNSS et de la TFP.

En plus de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers, plusieurs autres fédérations ont également signé des conventions cadres (Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics, Fédération Nationale de l'Agroalimentaire, Fédération de l'Enseignement Privé, Fédération Marocaine de l'Externalisation de Services, Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière, Fédération Nationale des Propriétaires de Cafés et Restaurants, Fédération Marocaine de la Franchise).



FNPI ACADEMY

Former l'élite des professionnels de l'immobilier !



Webinaires et Conférences



Formations Certifiantes

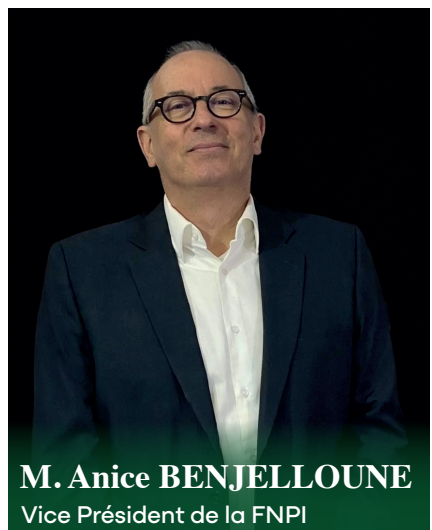


Formations Continues

REJOIGNEZ-NOUS MAINTENANT ! >

+212 5 22 98 59 79
fnpi@fnpi.ma
www.fnpimaroc.net





M. Anice BENJELLOUNE
Vice Président de la FNPI

1- Comment est née la FNPI Academy ?

La FNPI Academy, Académie de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers, est l'aboutissement d'un processus de réflexion stratégique engagé depuis plusieurs mois au sein de nos instances nationales et régionales.

Nous avons mené des consultations approfondies avec nos associations régionales, échangé avec nos membres, et sollicité l'expertise de spécialistes du droit immobilier, de la finance, de l'ingénierie et du monde académique.

Un constat s'est progressivement imposé. En effet, le secteur ne manque ni d'opportunités ni de potentiel. Il a, en revanche, besoin d'un cadre structuré de montée en compétences, capable d'accompagner l'évolution rapide de notre métier.

La FNPI Academy a ainsi été conçue comme une plateforme de formation continue, dédiée à l'excellence professionnelle et à la modernisation du métier de promoteur immobilier dans toutes ses dimensions, technique, réglementaire, financière, managériale, digitale et environnementale.

2- Pourquoi la FNPI a-t-elle jugé nécessaire de créer une académie aujourd'hui ?

Le secteur immobilier marocain traverse une phase de transformation profonde et accélérée.

Les réformes législatives se multiplient, les mécanismes de financement deviennent plus sophistiqués, la pression sur les coûts s'intensifie et la digitalisation redéfinit nos méthodes de conception, de commercialisation et de gestion.

Par ailleurs, les politiques publiques mettent désormais l'accent sur la transition énergétique, la performance environnementale, la qualité urbaine et la durabilité des projets. Le promoteur immobilier d'aujourd'hui doit intégrer des exigences techniques, normatives et sociétales de plus en plus pointues.

Dans ce contexte, la FNPI ne pouvait se limiter à un rôle de représentation et de plaidoyer. Il nous fallait apporter une réponse structurante et pérenne. Investir dans le capital humain est apparu comme une priorité stratégique car c'est le levier fondamental de compétitivité, de crédibilité et de résilience du secteur.

3- Quels sont les objectifs concrets de la FNPI Academy ?

Les objectifs sont à la fois stratégiques et opérationnels.

Premièrement, développer les compétences des dirigeants et des équipes autour des domaines clés du métier :

- Montage juridique et financier des opérations.
- Maîtrise des coûts, des délais et des risques.
- Conformité réglementaire.
- Gouvernance et pilotage stratégique.
- Structuration financière et relation bancaire.

Deuxièmement, mettre en place des parcours certifiants reconnus par la profession, afin d'élever le niveau global d'exigence et de qualité des projets immobiliers.

Troisièmement, créer un espace d'échange, de partage d'expériences et d'intelligence collective entre professionnels.

Enfin, accompagner la nouvelle génération de promoteurs et de cadres, en facilitant la transmission des savoirs et en assurant la relève dans un esprit d'innovation et de responsabilité.

4- Comment la FNPI Academy contribuera-t-elle à la transformation durable du secteur ?

La transformation durable repose sur trois piliers fondamentaux : compétence, innovation et responsabilité.

La FNPI Academy intègre pleinement les enjeux de construction durable, de performance énergétique, de gestion responsable des ressources, d'économie circulaire et de réduction de l'empreinte carbone.

Elle encourage également la digitalisation des processus comme l'intégration du BIM, la dématérialisation administrative, le marketing digital, la gestion intelligente des données et la modernisation de la relation client.

En professionnalisant l'ensemble de la chaîne de valeur — de l'acquisition foncière à la livraison — nous contribuerons à :

- Améliorer la qualité des logements livrés,
- Renforcer la confiance des acquéreurs,
- Consolider la crédibilité du secteur auprès des institutions financières, et
- Asseoir un dialogue plus constructif avec les pouvoirs publics.

5- Quels sont les défis majeurs des prochaines années ?

Les défis sont multiples et structurants.

Le premier reste l'accessibilité au logement dans un contexte de hausse du coût du foncier, des matériaux de construction et des exigences réglementaires.

Le deuxième défi est financier. En effet, les promoteurs doivent optimiser leurs montages, sécuriser leurs flux et renforcer leur crédibilité auprès des banques et partenaires institutionnels.

Le troisième défi est technologique avec l'adoption du BIM, la digitalisation de la relation client, l'exploitation des données et la gestion intelligente des bâtiments.

Enfin, le défi environnemental est désormais incontournable, avec la conformité aux normes énergétiques, la réduction des émissions carbone et l'intégration d'espaces de vie durables répondant aux attentes croissantes des citoyens en matière de qualité urbaine.

La réponse à ces défis passe nécessairement par la compétence, la structuration et l'anticipation.

6- Peut-on parler d'un tournant historique ?

Oui, sans hésitation.

La création de la FNPI Academy marque une évolution stratégique majeure pour la profession. La FNPI élargit ainsi son rôle. De fédération représentative et force de proposition, elle devient également un acteur structurant du savoir, de la formation et de la normalisation des bonnes pratiques.

C'est une étape décisive dans la modernisation de la promotion immobilière marocaine.

À titre personnel, je considère que cet investissement dans le capital humain est l'une des décisions les plus structurantes prises par la Fédération ces dernières années. Car au-delà des conjonctures économiques, ce sont toujours les compétences, la rigueur et la vision qui déterminent la solidité d'un secteur.

Formation sur « Les techniques avancées de commercialisation des biens immobiliers »

Dans le cadre du partenariat sur plusieurs axes entre la FNPI et YAKEEY, il est convenu d'organiser un certain nombre d'actions de formation sous forme de Master Class.

Ainsi, la première Master Class concerne « Les techniques avancées de commercialisation des biens immobiliers ».

Cette session a pour vocation de fournir aux promoteurs immobiliers les clés concrètes pour commercialiser leurs programmes neufs avec efficacité en 2026.

Le programme traitera des aspects suivants :

- Construire une stratégie de pricing solide et différenciée,
- Mettre en place un plan marketing orienté performance pour générer et convertir des prospects qualifiés,
- Structurer un parcours client fluide de la première prise de contact jusqu'à la signature, et
- Adopter une culture data-driven pour piloter les ventes.

Cette session sera opérationnelle et ancrée dans les réalités du marché, pour passer de la bonne intention... aux bons résultats.

FNPI Academy Masterclass

EN PARTENARIAT AVEC **Yakeey**

Thème
Techniques avancées de commercialisation immobilière

16 avril 2026
15h-18h
Casablanca - Siège de la FNPI

Mission de prospection en Chine

En coordination avec le Conseil d'Affaires Maroc / Chine, la FNPI prévoit d'organiser une mission de prospection au profit de ses membres à Pékin et dans la Grande Baie Guangdong–Hong Kong–Macao (GBA) en Chine, au courant de la première quinzaine du mois de juin 2026.

Sous la coordination du «China Economic and Trade», cette visite est coorganisée par le China Council for the Promotion of International Trade (CCPIT), isBIM Limited (Hong Kong), le Development Bureau de Hong Kong, le Gouvernement de la Région administrative spéciale de Hong Kong (HKSAR) et la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers.

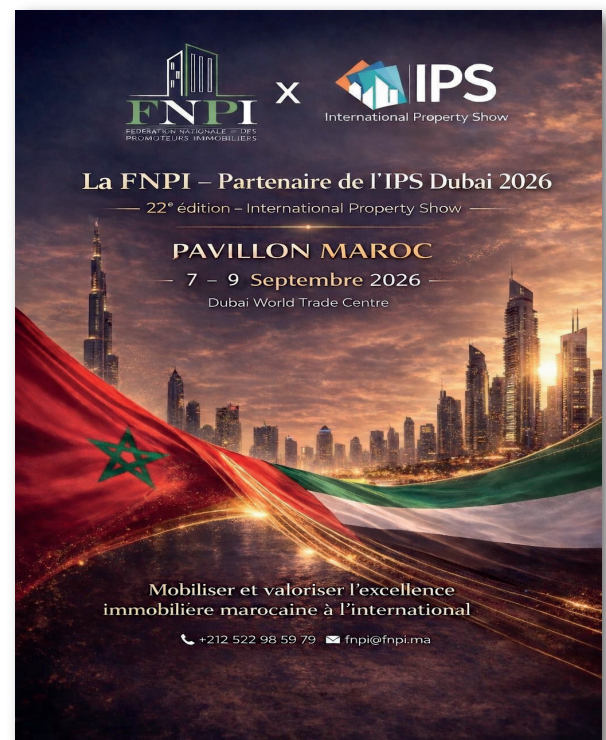
Elle vise à approfondir la coopération pratique entre la Chine et le Maroc dans des domaines tels que l'immobilier, les chaînes d'approvisionnement du secteur de la construction et la planification urbaine. L'objectif est également de créer une plateforme de mise en relation pour les entreprises des deux pays, de promouvoir l'intégration approfondie des chaînes d'approvisionnement chinoises de haute qualité avec le marché marocain et de tirer pleinement parti de l'avantage unique de Hong Kong en tant que « partenaire à forte valeur ajoutée ».

Cela permettra de fournir un soutien stratégique aux entreprises marocaines souhaitant accéder au marché chinois, ainsi qu'aux entreprises chinoises désireuses de se développer sur le marché africain.

PARTENARIATS - SALONS PROFESSIONNELS

La FNPI a signé des conventions de partenariat avec des organisateurs de salons nationaux et internationaux afin de renforcer la visibilité du secteur immobilier national et valoriser la qualité, la structuration et la compétitivité de l'offre marocaine sur les grandes plateformes immobilières nationales et internationales.

La FNPI accompagnera ainsi les promoteurs immobiliers membres pour une plus grande visibilité. Elle participera également à cette occasion à l'animation de conférences institutionnelles consacrées au marché immobilier marocain.



LE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Interview avec M. Taoufik KAMIL

Publié dans le journal Le 360 du 12/03/2026

1- Le financement participatif, notamment la Mourabaha immobilière, connaît une forte progression. Comment analysez-vous l'impact réel de ces mécanismes sur la solvabilisation de la demande, en particulier pour les primo-accédants ?

Le financement participatif, et en particulier la Mourabaha immobilière, a permis de corriger une distorsion historique du marché marocain : l'existence d'une demande solvable qui ne recourait pas au crédit bancaire classique pour des raisons de conviction.

Depuis la mise en place du cadre réglementaire (loi 103 – 12) sous la supervision de Bank AlMaghrib, le financement participatif connaît une progression régulière, avec une croissance annuelle soutenue des encours destinés à l'habitat. Cela traduit une intégration progressive d'une clientèle jusque-là en marge du système financier conventionnel.

Pour les primo-accédants, l'impact est réel mais partiel. La Mourabaha facilite l'accès au crédit pour une population ciblée, mais elle ne neutralise pas les facteurs structurels qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier : coût du foncier, fiscalité, intrants de construction et lenteur administrative.

Autrement dit, le produit financier contribue à la solvabilisation, mais la soutenabilité du marché dépend d'un écosystème plus large.



M. Taoufik KAMIL
Président de la FNPI

2- Le financement participatif peut-il réellement élargir la base des acquéreurs ou reste-t-il concentré sur une clientèle spécifique ?

Quels ajustements réglementaires ou fiscaux seraient nécessaires pour en maximiser l'effet macroéconomique ?

Aujourd'hui, le financement participatif touche principalement les classes moyennes urbaines, une clientèle attachée à la conformité Charia et une partie des Marocains résidant à l'étranger.

Il n'a pas encore transformé en profondeur le segment social ou intermédiaire.

Pour maximiser son effet macroéconomique, trois leviers sont essentiels :

- Neutralité fiscale complète entre financement conventionnel et participatif
- Développement d'un marché de refinancement plus profond notamment via les Sukuk souverains
- Mise en place de mécanismes de garantie adaptés aux primo-accédants

L'expérience internationale montre que l'intégration réussie de la finance participative repose sur un écosystème complet. En Malaysia, la finance islamique représente plus de 30 % du système bancaire grâce à un cadre intégré et un marché secondaire dynamique. Le Maroc dispose des bases réglementaires ; il doit maintenant renforcer la profondeur financière.

3 - Les promoteurs immobiliers font face à un renchérissement du coût des intrants et à des délais de commercialisation plus longs. Les mécanismes participatifs offrent-ils une alternative viable pour améliorer la trésorerie des opérateurs et fluidifier les cycles de production ?

Le secteur immobilier fait face à une hausse structurelle des coûts : matériaux, énergie, foncier et charges fiscales. À cela s'ajoute un allongement des cycles de commercialisation.

Le financement participatif peut améliorer la fluidité commerciale en élargissant la demande et en sécurisant certaines transactions. La banque devenant acquéreur intermédiaire dans le cadre de la Mourabaha.

Cependant, il ne constitue pas encore un instrument direct de financement des projets immobiliers. La véritable évolution stratégique résiderait dans le développement de mécanismes participatifs de type Sukuk immobiliers dédiés au financement d'opérations, comme cela se pratique aux Émirats arabes unis.

C'est à ce niveau que le financement participatif pourrait contribuer à réduire la pression sur la trésorerie des opérateurs.

LE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Interview avec M. Taoufik KAMIL

Publié dans le journal Le 360 du 12/03/2026

4- Comment évaluez-vous l'évolution de l'offre des banques participatives au Maroc et leur capacité à soutenir des projets immobiliers d'envergure ? Le secteur dispose-t-il aujourd'hui d'une intermédiation financière suffisante pour accompagner une montée en puissance significative ?

Le modèle marocain est volontairement prudent, et c'est un choix responsable. Les banques participatives sont adossées à de grands groupes bancaires solides, ce qui constitue un gage de stabilité. Il n'a pas encore transformé en profondeur le segment social ou intermédiaire.

Néanmoins, leur capacité à accompagner massivement des projets structurants dépendra :

- De la profondeur du marché des capitaux participatifs
- Du développement régulier des émissions de Sukuk
- De l'élargissement de leur base de dépôts

L'intermédiation actuelle permet une montée en puissance progressive, mais le passage à une échelle supérieure nécessitera une consolidation du refinancement.

5- Le financement participatif peut-il devenir un outil d'attractivité supplémentaire pour les Marocains résidant à l'étranger notamment dans un contexte international marqué par la volatilité des taux d'intérêt et le resserrement des conditions de crédit ?

Dans un contexte international marqué par la volatilité des taux et le resserrement du crédit en Europe, le financement participatif constitue un levier stratégique pour les Marocains Résidant à l'Étranger.

Le Maroc bénéficie d'une stabilité macroéconomique et d'un encadrement prudentiel reconnu par le Fonds Monétaire International et la Banque Mondiale.

Pour les MRE, la conformité éthique, la lisibilité contractuelle et la sécurité juridique sont des critères déterminants. Le financement participatif répond à ces attentes. Son potentiel pourrait être renforcé par une digitalisation accrue des procédures et une simplification des transferts.

6- L'essor de nouveaux mécanismes financiers suppose un encadrement prudentiel solide. Existe-t-il, selon vous, des risques systémiques ou des effets de bulle liés à une expansion rapide du financement participatif immobilier ? Comment concilier innovation financière, protection de l'acquéreur et stabilité du marché ?

À ce stade, il n'existe pas de risque systémique lié au financement participatif immobilier. Sa part dans l'encours global du crédit demeure modérée, et l'encadrement prudentiel est strict.

Le risque ne réside pas dans l'expansion maîtrisée de ces mécanismes, mais dans un développement non coordonné ou mal régulé.

L'équilibre doit reposer sur trois piliers :

- Innovation financière encadrée
- Protection renforcée de l'acquéreur
- Stabilité macroéconomique

La diversification des instruments financiers est une force lorsqu'elle s'inscrit dans une architecture prudente et cohérente.

7 - Conclusion

Le financement participatif n'est ni un phénomène conjoncturel ni une solution unique aux défis du logement au Maroc. Il constitue un levier complémentaire de structuration du marché, d'inclusion financière et d'attractivité internationale.

Toutefois, son efficacité dépendra de réformes parallèles : maîtrise du foncier, simplification administrative, stabilité fiscale et modernisation des circuits de financement.

C'est dans cette approche globale et responsable que la FNPI entend accompagner le développement du financement participatif au service d'un marché immobilier sain, inclusif et durable.



Créer les conditions d'une croissance durable

Ensemble, développons un immobilier durable et créateur de valeur, porté par des partenariats solides et une vision commune.

+212 522 98 59 79

www.fnpi-moroc.net

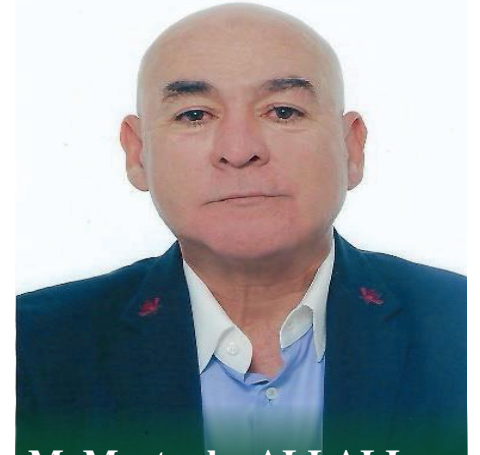
LE MARCHÉ IMMOBILIER MAROCAIN : AU-DELÀ DU RALENTISSEMENT, UNE RECOMPOSITION STRUCTURELLE

Interview avec M. Mustapha ALLALI

Publié dans Les Inspirations Eco du 03/03/2026



Le marché immobilier marocain traverse aujourd'hui une phase de tension marquée par un recul des transactions, un attentisme des ménages, et une pression sur les coûts de production, ce qui traduit une mutation profonde de l'écosystème immobilier national.



M. Mustapha ALLALI
Vice Président de la FNPI

1- Un ralentissement mesurable des transactions

Les données de Bank Al-Maghrib montrent qu'après la forte reprise post-Covid enregistrée en 2021 (+33 % des transactions immobilières), le marché a marqué un net ralentissement en 2022 puis en 2023.

En 2022, les transactions ont reculé d'environ 15 %.

En 2023, la baisse s'est poursuivie avec un repli estimé entre 8 % et 12 % selon les segments.

Le segment résidentiel est le plus touché, notamment le logement social et le moyen standing.

Cette contraction est étroitement corrélée à la hausse du coût du crédit : le taux moyen des prêts immobiliers est passé d'environ 4,2 % en 2021 à plus de 5 % en 2023, renchérissant mécaniquement le coût d'accession à la propriété.

En 2024, contrairement à la tendance baissière précédente, le nombre total de transactions a augmenté d'environ +5 % sur l'ensemble de l'année, tiré notamment par une progression des ventes résidentielles (+5,2 %) et des ventes de terrains (+5,8 %) par rapport à 2023. Les prix globaux sont restés plutôt stables (+0,8 % pour l'indice des prix des actifs immobiliers).

En 2025, les statistiques trimestrielles montrent une volatilité importante :

Au 1er trimestre 2025, transactions globales en forte baisse (-30,3 %) et ventes de logements résidentiels en recul de près de 30 % par rapport à début 2024.

Au 2ème trimestre 2025, transactions immobilières globales ont continué à reculer (-10,8 % par rapport à l'année précédente), avec notamment une baisse importante des ventes résidentielles (-15,1 %).

Au 3ème trimestre 2025, cependant, le marché a connu une reprise notable. Les transactions globales ont augmenté d'environ +26,6 % en glissement annuel, notamment grâce à une dynamique plus forte sur le résidentiel (+25,7 %).

Ces chiffres montrent que 2025 n'est pas uniformément négative. Après une contraction marquée en début d'année, une reprise significative s'est manifestée à partir du 3ème trimestre.

À cela s'ajoute une prudence accrue des ménages, confrontés à l'inflation (qui a dépassé 6 % en 2022) et à l'érosion du pouvoir d'achat.

2- Un segment abordable

Le cœur du déséquilibre actuel réside dans le logement abordable.

Entre 2010 et 2020, plus de 800.000 logements sociaux ont été réalisés grâce aux incitations fiscales mises en place par l'État. Ce programme a contribué à réduire significativement le déficit, qui était estimé à plus de 800.000 unités au début des années 2000.

Aujourd'hui, le déficit structurel est estimé entre 300.000 et 400.000 unités, concentré principalement dans les grandes agglomérations : Casablanca, Rabat, Marrakech et Tanger.

LE MARCHÉ IMMOBILIER MAROCAIN : AU-DELÀ DU RALENTISSEMENT, UNE RECOMPOSITION STRUCTURELLE

Interview avec M. Mustapha ALLALI

Publié dans Les Inspirations Eco du 03/03/2026

Cependant, le modèle du logement social à 250.000 DH, qui a longtemps constitué le moteur du marché, a atteint en 2020 sa date limite par la suppression des avantages fiscaux accordés aux promoteurs du logement social ayant signé des conventions avec l'Etat. Il a été remplacé par le système de l'aide directe accordée aux premiers accédants aussi bien au logement social qu'au logement moyen standing. Mais ce nouveau système peine à atteindre sa vitesse de croisière.

À cela s'ajoute :

- Le prix du foncier urbain :

Les sources officielles liées à Bank Al-Maghrib (BAM) et à l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) publient l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI), qui intègre les prix du foncier (terrains) et des biens immobiliers.

Tendance 2021 : hausse modérée des prix du foncier.

Tendance 2022 : très légère hausse du prix du foncier (+0,7 %).

Tendance 2023 : hausse modérée (+2,1 %) du foncier.

Tendance 2024 : légère hausse ou stabilité du foncier (~+1 %).

Tendance 2025 : très légère hausse globalement (~+1 % sur certains trimestres) ou stabilité.

- Le Prix des matériaux de construction :

Les tendances relevées par les guides de prix et les observatoires sectoriels sont :

2021-2022 : Les prix des matériaux au Maroc ont connu une forte pression à la hausse dans plusieurs catégories (acier, ciment, isolants) dans le sillage des hausses mondiales des matières premières et des coûts logistiques post-Covid, comme constaté dans plusieurs études sectorielles.

2023 : Globalement, la forte augmentation des prix en 2021-2022 s'est ralentie en 2023, mais les prix sont restés globalement plus élevés que les niveaux d'avant pandémie. Les matériaux énergivores ou importés ont continué à peser sur les coûts.

2024-2025 : Selon des guides de prix et observatoires de marché local publiés pour 2025 :

Le prix du ciment au Maroc en 2025 se situe dans une fourchette indicatrice (sac de ciment entre 70 et 85 DH), le fer à béton variable selon le diamètre (9 000 à 12000 DH la tonne), briques et parpaings à des niveaux plus stables.

Le marché des matériaux en 2025 est caractérisé par une stabilité générale des prix, avec certaines hausses modérées pour l'acier et la brique liées à l'énergie ou aux cours internationaux.

- Le renforcement des exigences normatives et techniques;
- Et l'allongement des délais administratifs.

- **Résultat,** l'équation économique devient difficilement soutenable pour les promoteurs, sans réajustement des mécanismes d'incitation.

3- Un décalage croissant entre offre produite et demande solvable

Il ne s'agit pas d'une absence de demande réelle. Le Maroc connaît une dynamique démographique et urbaine toujours soutenue :

- Taux d'urbanisation supérieur à 63 %.
- Formation annuelle estimée à 125.000 nouveaux ménages.
- Forte pression sur les pôles économiques.

Ainsi, le véritable enjeu est celui de la solvabilité.

Les dispositifs comme Fogarim et Fogalogue ont permis depuis leur lancement de garantir des dizaines de milliers de crédits en faveur des ménages modestes et de la classe moyenne. Toutefois, dans le contexte actuel, même ces mécanismes montrent leurs limites face à la hausse des prix et du coût du financement.

Nous assistons donc à un phénomène préoccupant :

- Une demande réelle forte.
- Une capacité d'achat affaiblie.
- Et une offre qui peine à s'adapter à la nouvelle contrainte économique.

4- Une crise de modèle plus qu'une crise de marché

En tant que représentant de la FNPI, je considère que nous ne sommes pas face à un effondrement du marché, mais face à une nécessité de refondation du modèle de production du logement.

Le secteur immobilier représente près de 6 % du PIB national et plus d'un million d'emplois directs et indirects. Son impact sur les matériaux de construction, le transport, l'ingénierie et les services financiers en fait un pilier stratégique de l'économie.

Ce que nous vivons aujourd'hui est une phase de transition :

- Fin progressive d'un modèle basé sur des incitations fiscales.
- Passage vers une logique plus ciblée d'aide directe à l'acquéreur.
- Nécessité d'intégrer davantage la planification territoriale et la maîtrise foncière publique.
- Besoin d'accélération et de digitalisation des procédures administratives.

LE MARCHÉ IMMOBILIER MAROCAIN : AU-DELÀ DU RALENTISSEMENT, UNE RECOMPOSITION STRUCTURELLE

Interview avec M. Mustapha ALLALI

Publié dans Les Inspirations Eco du 03/03/2026

5- Les leviers de redynamisation

Plusieurs axes apparaissent prioritaires :

- Rééquilibrer les mécanismes d'aide en faveur de la demande solvable.
- Mettre en place une stratégie foncière publique plus proactive.
- Encourager la densification maîtrisée dans les grandes villes.
- Réduire les délais d'instruction des projets; Structurer davantage le financement participatif pour élargir l'accès à la propriété.

Le secteur immobilier marocain a démontré par le passé sa capacité d'adaptation. Il a su résorber un déficit massif, accompagner l'urbanisation et soutenir la croissance nationale.

Aujourd'hui, il ne s'agit pas de subir le ralentissement, mais de transformer ce moment en opportunité de réforme structurelle.

6- Conclusion

Ainsi, en conclusion finale, l'état actuel du marché immobilier marocain révèle un déséquilibre entre offre et demande, qui dépasse la simple conjoncture. Les tensions observées traduisent une mutation profonde des conditions économiques, financières et foncières.

Je reste convaincu que le dialogue public-privé, la stabilité réglementaire et l'innovation dans les mécanismes de financement permettront de restaurer la dynamique du secteur.

Le Maroc a encore un besoin structurel de logements. L'enjeu n'est pas l'existence de la demande, mais sa solvabilisation durable.

Conférence internationale LIPS–MOC 2026

La FNPI a participé à la conférence internationale LIPS–MOC 2026 qui s'est tenue à Tanger du 23 au 25 mars 2026.

C'est une conférence internationale dédiée à la transformation des services publics, à la performance des projets de construction et aux approches innovantes de ce secteur, notamment à travers la philosophie Lean, la construction modulaire et hors site, et les stratégies de durabilité et de résilience adaptées aux contextes émergents.

Dans un contexte africain marqué par des besoins majeurs en infrastructures, en mobilité urbaine et en équipements publics, la conférence visait à créer un espace de dialogue international entre décideurs publics, experts, chercheurs et praticiens, afin de partager des retours d'expérience concrets sur les défis de la construction publique, la gouvernance des projets, la maîtrise des délais et des coûts, ainsi que l'adaptation des solutions techniques aux réalités locales.

Des éclairages institutionnels sur la pertinence, ou les limites, des approches « Lean et modulaires » dans le contexte africain ont été largement débattus.

À cette occasion, M. Rachid KHAYATEY, Vice Président de la FNPI, a signé une convention de partenariat avec KROQI, qui est une plateforme de travail collaboratif pour les professionnels de la construction.



AGENDA

SAVE THE DATE CA

La FNPI tiendra sa prochaine session de son Conseil d'Administration à Meknès le 07 Mai 2026 à partir de 15h00



RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SAVE THE DATE !!

📍 Meknès

🕒 à partir de 15h00

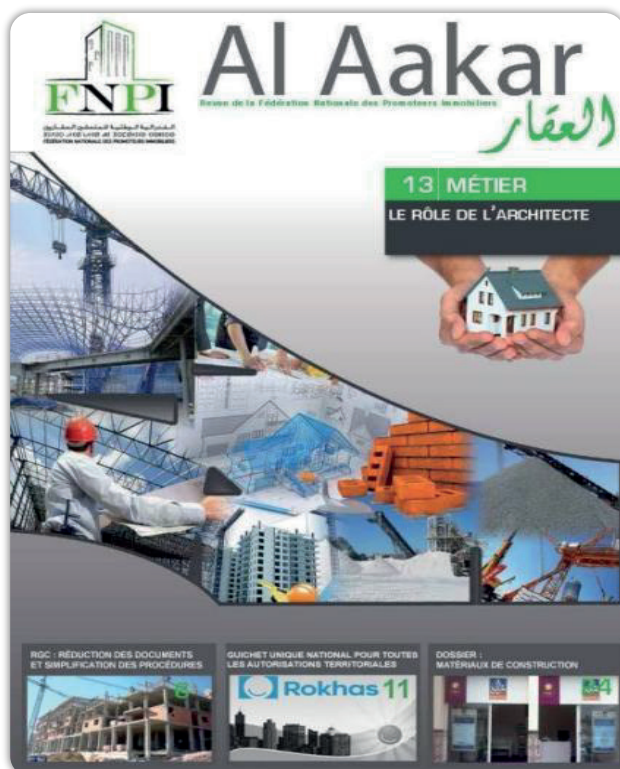
📅 Le jeudi 7 Mai 2026



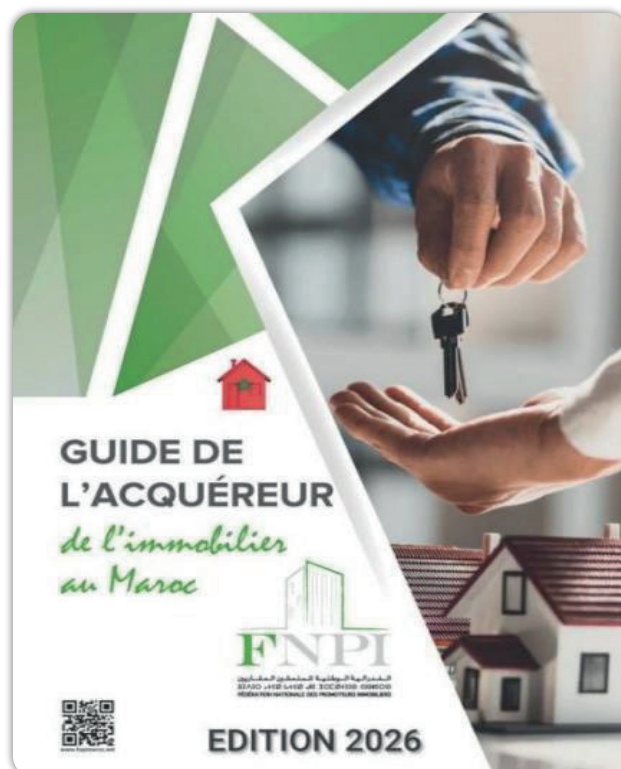
☎ +212 5 22 98 59 79

✉ fnpi@fnpi.ma

REVUE AL AAKAR



GUIDE DE L'ACQUÉREUR





الفدرالية الوطنية للمعمشين العقاريين
ⵏⵓⵎⵓⵜ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜ ⵏ ⵏⵓⵎⵓⵜ
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)

