



الجمعية الوطنية للمطورين العقاريين  
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

# Bâtir l'Avenir du Maroc

## NEWSLETTER N°89

Mai 2026



**Taoufik KAMIL**

Président de la FNPI

## L'immobilier n'est pas le problème ; Cessons de le traiter comme tel.

En réponse aux déclarations de M. Abdellatif Jouahri,  
Gouverneur de Bank Al-Maghrib

“ Opposer industrie et immobilier est un faux  
débat et une erreur stratégique. ”

*Avec tout le respect que nous vous devons à Monsieur Abdellatif Jouahri, Gouverneur de  
Bank Al-Maghrib, il est temps de rétablir certaines vérités que l'on semble oublier trop  
facilement dans les discours officiels.*

### Un secteur abandonné par l'État et qui tient toujours debout

Le secteur immobilier est l'un des rares secteurs stratégiques au Maroc à ne bénéficier d'aucun soutien budgétaire direct significatif ; pas de subventions ; pas de protection ; pas d'accompagnement réel. Il avance seul, contre vents et marées une lourdeur administrative paralysante, une instabilité réglementaire chronique, une pression fiscale excessive, un foncier hors de prix, des délais d'autorisation indécents et l'absence d'interlocuteurs capables de prendre des décisions courageuses dans l'intérêt du pays.

Et pourtant — malgré tout cela — il continue à construire, à employer, à investir et à produire. Qui d'autre peut en dire autant ?

### L'immobilier fait vivre des centaines de milliers de familles marocaines

Qualifier l'immobilier de secteur parasite est une erreur intellectuelle. Chaque projet mobilise :

- Architectes, ingénieurs, bureaux d'études et topographes.
- Notaires, avocats et professionnels du droit.
- Banques, laboratoires et agences commerciales.
- Entreprises de BTP, fournisseurs de matériaux et transporteurs.
- Artisans, électriciens, plombiers, menuisiers, ferronniers et décorateurs.
- Des centaines de milliers de familles marocaines, directement ou indirectement.

Derrière chaque chantier, ce sont des familles marocaines qui mangent, qui paient leurs loyers, qui scolarisent leurs enfants. Ce secteur n'est pas du béton. C'est de la vie économique réelle.

### Le vrai coupable, ce n'est pas l'immobilier

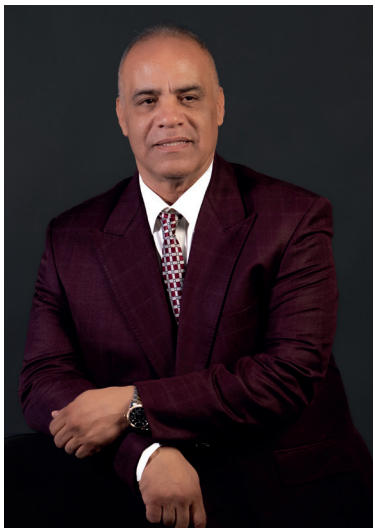
Soyons honnêtes. Le vrai problème du Maroc, c'est que des filières industrielles entières ont été laissées mourir dans les années 80 et 90 sans que l'on daigne les protéger, les moderniser ou les remplacer par une vision industrielle sérieuse et durable.

Ce n'est pas l'immobilier qui a affaibli l'industrie marocaine mais plutôt l'absence de stratégie, de continuité et de courage politique. Pourquoi cherche-t-on aujourd'hui à fragiliser le peu qui résiste encore ?

### Les banques financent l'immobilier parce que l'État n'a pas créé d'alternative crédible

Si les banques orientent leurs financements vers l'immobilier, c'est précisément parce que ce secteur offre ce que beaucoup d'autres n'ont pas su offrir : des actifs réels, une demande structurelle, une visibilité économique et un risque maîtrisable.

Ce n'est pas un échec du secteur immobilier. C'est un aveu de l'échec de la politique industrielle nationale. Réformons ce qui ne fonctionne pas. Ne détruisons pas ce qui fonctionne encore.



**Taoufik KAMIL**

Président de la FNPI

## L'immobilier n'est pas le problème ; Cessons de le traiter comme tel.

En réponse aux déclarations de M. Abdellatif Jouahri,  
Gouverneur de Bank Al-Maghrib

“ Opposer industrie et immobilier est un faux débat et une erreur stratégique. ”

### Ce que nous exigeons

Le secteur immobilier marocain n'est pas là pour mendier des faveurs. Il exige ce qui lui est dû dans n'importe quelle économie qui se respecte :

- Une stabilité réglementaire et prévisibilité fiscale sur le long terme.
- Des procédures d'autorisation claires, transparentes et respectées dans les délais.
- Une administration compétente, réactive et responsable de ses actes.
- Une politique du logement cohérente, ambitieuse et financée.
- Un environnement permettant d'investir avec confiance et visibilité.

Ce ne sont pas des privilèges. Ce sont des conditions minimales auxquelles tout secteur productif a droit.

### La vraie urgence

La vraie urgence n'est pas de brider l'immobilier. La vraie urgence est de réindustrialiser le Maroc, de soutenir l'entreprise productive, de réformer l'investissement public pour qu'il génère enfin une vraie richesse — et ce, sans sacrifier un secteur qui porte encore à bout de bras une partie considérable de l'économie nationale.

**Le Maroc a besoin d'industrie. Construisons-la.**

**Le Maroc a besoin d'innovation. Encourageons-la.**

**Mais le Maroc a aussi besoin d'un secteur immobilier fort, respecté et accompagné.**

### Opposer industrie et immobilier est un faux débat et une erreur stratégique que notre pays ne peut pas se permettre.

*Al hamdou lillah — nous avons la grâce et l'honneur d'avoir un Roi que nous aimons, que nous adorons et en qui nous avons une confiance absolue.*

Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu Le garde et Le protège, est un souverain visionnaire dont la clairvoyance et l'engagement sans faille ont permis au Maroc d'avancer, de se transformer et de rayonner bien au-delà de ses frontières. Sur le plan économique, social, diplomatique, sécuritaire et humain, notre Roi veille avec sagesse et détermination sur chaque Marocain et sur chaque pan de notre nation.

C'est précisément parce que nous croyons en la vision royale, celle d'un Maroc fort, juste, compétitif et prospère, que nous élevons la voix aujourd'hui. Non pas pour contester, mais pour contribuer. Non pas pour affaiblir, mais pour construire.

**Le secteur immobilier marocain est prêt à jouer pleinement son rôle dans ce Maroc que notre Roi dessine avec ambition et amour pour son peuple.**

*Que Dieu protège notre Roi, notre pays et notre peuple.*

*Taoufik KAMIL*

# SOMMAIRE

1

## **Edito, par Taoufik KAMIL, Président de la FNPI**

Le secteur de l'immobilier, socle de toutes les activités productives nationales

2

## **Trois questions à un expert par M. Karim KHALDOUN, membre du Conseil d'Administration**

La VEFA

### **Actualités**

Conseil d'Administration de la FNPI

La FNPI participe à l'AGOE de la CGEM

3

La FNPI se réunit avec la Banque de Développement «Shelter Afrique», filiale de la Banque Africaine de Développement BAD

4

## **Législation immobilière**

Propositions concernant le projet de Loi 34-21 modifiant et complétant la Loi 25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitations, et morcellement

5

## **FNPI Academy**

La FNPI et WELEARN s'associent pour professionnaliser les compétences de l'écosystème immobilier marocain

6

## **Dynamique régionale**

Tanger : L'immobilier comme vecteur de développement régional

7

## **Dossier spécial**

FIABCI International Real Estate Federation

Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers



**M. Karim KHALDOUN**  
Membre du Conseil d'Administration

# Trois questions à un expert

## Thème : La VEFA

### 1. Quelle lecture faites-vous des amendements à la loi VEFA proposés par le Secrétariat d'État à l'Habitat ?

Les amendements proposés à la loi VEFA par le Secrétariat d'État à l'Habitat, tels que discutés lors de la réunion du 02/04/26, témoignent d'une volonté de sécuriser davantage les transactions immobilières en VEFA. L'introduction obligatoire d'une clause résolutoire dans le contrat préliminaire, la clarification des modalités de constitution et de libération de la garantie, ainsi que la validation d'un échéancier de versement des avances, montrent une approche visant à protéger à la fois le vendeur et l'acquéreur. Ces mesures permettent de renforcer la transparence et d'encadrer les risques liés à la non-conclusion du contrat définitif dans les délais légaux.

### 2. Pouvez-vous nous proposer une analyse point par point des amendements ?

• **Résolution 1 : Article 618-19- Clause résolutoire obligatoire (nonconclusion du contrat définitif)** : Le contrat préliminaire doit obligatoirement prévoir une clause résolutoire (Article 260 du DOC) permettant la résiliation de plein droit, lorsque le contrat définitif n'est pas conclu après expiration du délai légal de 60 jours à compter de la notification de l'établissement des titres fonciers (TF) distincts. Cette obligation vise à limiter les situations de blocage et à offrir une issue juridique claire aux parties.

Une fois la résiliation acquise, la prénotation est systématiquement radiée et la caution libérée, afin de clôturer la situation juridique et d'éviter le maintien de sûretés devenues sans objet.

Les avances perçues sont déposées au tribunal après déduction des indemnités prévues à l'article 618-4 tel que révisé, afin d'encadrer le traitement des fonds et de limiter les contestations sur les montants à restituer.

• **Résolution 2 : Article 618-12- Plafond des pénalités de retard et résiliation de plein droit** : Il est prévu un plafond au-delà duquel la résiliation du contrat préliminaire devient de plein droit. Lorsque le plafond des pénalités de retard est atteint (10 % du montant exigible), la partie lésée a le droit de résilier de plein droit. Cette règle améliore la prévisibilité et réduit les contentieux liés aux retards.

• **Résolution 3 : Article 618-14- Droit réciproque de résiliation et indemnisation** : Il est consacré que le vendeur, au même titre que l'acquéreur, peut résilier le contrat préliminaire en cas de nonrespect des échéances de paiement des avances par l'acquéreur. Dans ce cas, la partie lésée a droit à une indemnité fixée à 20% des montants payés, étant précisé que cette indemnité inclut les pénalités de retard prévues à l'article 618-12.

• **Résolution 4 : Article 618-9- Suppression de la garantie d'achèvement en cas de défaillance du promoteur** : L'ajustement consiste à annuler la garantie d'achèvement des travaux initialement envisagée pour le cas du promoteur défaillant. La situation de défaillance du promoteur est appelée à être traitée dans le cadre légal et juridictionnel de droit commun applicable aux entreprises (notamment via les juridictions compétentes en matière de procédures collectives).

• **Résolution 5 : Article 618-9- Garantie de remboursement des échéances** : Il est retenu de prévoir uniquement une garantie de remboursement des échéances versées par l'acquéreur, afin de sécuriser la restitution des montants en cas d'impossibilité de poursuite du projet. Les conditions, modalités de souscription et de mise en œuvre de cette garantie seront définies par voie réglementaire.

### 3. Avec ces amendements, la VEFA devient-elle réellement applicable ?

Oui, ces amendements rendent la VEFA nettement plus opérante, car ils sécurisent des points qui bloquaient fréquemment la mise en œuvre (résiliation, garanties, avances). Son applicabilité sera encore améliorée si les compléments suivants sont intégrés de manière explicite dans le dispositif :

• **Article 618-3 bis-Prix (au m<sup>2</sup> ou prix global)** : Remplacer le « délai de livraison » par un « délai d'achèvement des travaux » comme délai réellement contractuel et opposable au vendeur, car il relève directement de sa responsabilité. Le délai de livraison dépend des démarches et délais administratifs (Notamment l'obtention du permis d'habiter auprès de la Commune et l'établissement des titres fonciers par la Conservation foncière).

• **Article 618-4-Délai de livraison dans le cahier des charges** : Préciser que le délai de livraison, lorsqu'il figure au cahier des charges, est indiqué à titre indicatif et prévisionnel (car dépendant de l'administration : permis d'habiter, titres fonciers), tandis que le délai convenu et engageant reste celui de l'achèvement des travaux.

• **Article 618-13-Cession des droits / lutte contre la spéculation** : Indiquer que l'achèvement des travaux peut être établi sur la base de l'attestation d'achèvement conforme au cahier des charges délivrée par l'architecte et du dépôt de la demande de permis d'habiter / certificat de conformité, sans faire dépendre l'achèvement exclusivement de la délivrance de ces documents administratifs.

*En synthèse, l'ensemble (amendements + compléments) renforce la sécurité juridique, réduit les incertitudes pratiques et rend le schéma VEFA plus prévisible pour les opérateurs comme pour les acquéreurs. Pour assurer la réussite du dispositif, l'implication et l'engagement des banques demeurent également déterminants, notamment en matière de financement, d'accompagnement des acquéreurs et de mise en place effective des mécanismes de garantie.*

## Réunion du Conseil d'Administration de la FNPI à Meknès le 07 mai 2026.



La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers a tenu, le 07 mai 2026 à Meknès, une nouvelle session de son Conseil d'Administration, dans le cadre de ses réunions périodiques consacrées au suivi des grands chantiers de la Fédération et à l'accompagnement des évolutions du secteur immobilier national.

Cette rencontre a constitué un moment important d'échange, de concertation et de mobilisation autour des priorités stratégiques de la FNPI, dans un contexte marqué par de profondes mutations économiques, réglementaires et territoriales.

Les travaux du Conseil ont porté notamment sur plusieurs axes majeurs :

- Les actions de communication institutionnelle et de représentation de la Fédération auprès des différents partenaires et acteurs publics.
- Le bilan des activités de la FNPI Academy et les perspectives de renforcement des actions de formation, de montée en compétence et d'accompagnement des professionnels.
- L'état d'avancement du projet de « Centrale d'Achat », conçu comme un levier d'optimisation des coûts, d'amélioration de la compétitivité et de mutualisation des ressources au profit des membres.
- Le suivi des dossiers liés à la législation immobilière et aux réformes réglementaires impactant l'activité des promoteurs.
- Le développement des relations internationales et des partenariats avec les organisations professionnelles étrangères.
- Les actions de promotion du secteur immobilier et de valorisation du rôle du promoteur immobilier dans le développement économique et territorial.
- Le renforcement des partenariats institutionnels et opérationnels.
- La dynamique régionale de la Fédération et l'accompagnement des structures régionales.
- Les préparatifs liés aux prochaines Assises de l'Immobilier.

Cette session a également été marquée par une rencontre élargie avec les membres du bureau de l'Association Régionale des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers de Meknès, permettant d'échanger autour des réalités du terrain, des enjeux régionaux et des perspectives de développement du secteur au niveau territorial.



*À travers cette réunion, la FNPI réaffirme sa volonté de poursuivre une démarche de proximité, de dialogue et d'action collective, au service d'un secteur immobilier structuré, responsable et pleinement engagé dans le développement économique et social du Royaume.*



## La FNPI participe aux Assemblées Générales Ordinaire et Élective de la CGEM



À travers son président, **M. Taoufik KAMIL**, son vice-président, **M. Karim AMOR** et son directeur général, **M. Omar OUKRID**, la FNPI a pris part aux assemblées générales ordinaires et électives de la Confédération Générale des Entreprises du Maroc CGEM tenues à Casablanca le 14 mai 2026.



À cette occasion, **M. Mehdi TAZI** et **M. Mohamed BACHIRI** ont été élus président et vice-président général.



Ils ont annoncé que leur mandat 2026-2029 sera placé sous le signe des « **Entrepreneurs en mouvement** », avec une méthode fondée sur l'impact, le dialogue et la mobilisation collective du secteur privé au service de l'accélération de la transformation économique déjà enclenchée de notre pays.



Nous rappelons que la **Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers** est une fédération statutaire de la CGEM et siège ainsi de plein droit dans son Conseil d'Administration et son Conseil National.



## La FNPI se réunit avec la Banque de Développement «Shelter Afrique», filiale de la Banque Africaine de Développement BAD

Le 20 mai 2026, la FNPI a reçu deux représentants de la Banque de Développement «Shelter Afrique», filiale de la Banque Africaine de Développement BAD. Il s'agit de **M. Edmond ADJIKPE**, Directeur des Partenariats Public-Privé et du secteur souverain (secteur public) et **M. Yvon OUEDRAOGO**, Expert principal en investissement.

Les discussions ont porté sur les offres de financement alternatives spécifiques aux promoteurs immobiliers marocains et offerts par Shelter Afrique.

Il a ainsi été convenu que les représentants de Shelter Afrique allaient faire une proposition concrète de financement destinée aux membres de la FNPI. Cette proposition pourra être présentée au membres du Conseil d'Administration dès sa validation.

Il a été également suggéré d'organiser une mission de prospection en Afrique avec l'accompagnement de Shelter Afrique.



**SHELTER AFRIQUE**  
Financing Affordable Housing for Africa

### À propos de la Banque de Développement «Shelter Afrique»

44

GOUVERNEMENTS  
AFRICAINS PARTENAIRES

BAD

BANQUE AFRICAINE  
DE DÉVELOPPEMENT

#### NOTRE MISSION

Financer le logement abordable  
et l'immobilier commerciale en Afrique

Fruit du partenariat de 44 gouvernements africains, de la Banque Africaine de Développement (BAD) et de l'Africa Reinsurance Company, Shelter Afrique établit des partenariats stratégiques et offre une multitude de produits et de services connexes pour soutenir la fourniture de logements abordables et d'immobilier commercial.

Ces produits et services comprennent le financement de projets, les prêts institutionnels, les prises de participation et les coentreprises, le financement du commerce et le logement social. Elle offre également des conseils pratiques et une assistance technique à un large éventail de parties prenantes du secteur.

## Propositions concernant le projet de Loi 34-21 modifiant et complétant la Loi 25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitations, et morcellement



### إقتراحات بخصوص مشروع القانون 34-21 القاضي بتغيير و تتميم القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

في إطار تتبع مستجدات المنظومة القانونية المؤطرة لقطاع التعمير، لا سيما مشروع القانون رقم 34.21 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 25.90، والذي جاء بمجموعة من التعديلات الرامية إلى تحسين الإطار القانوني لعمليات التجزئات العقارية، أبانت الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين أن هذه التعديلات، رغم أهميتها، لم تكن كافية لمعالجة كافة الإكراهات التي أفرزتها الممارسة العملية سيما وأن هذا القانون قد تم إصداره سنة 1992 أي منذ 34 سنة وصار متجاوزاً في العديد من بنوده .

قد تم، خلال دراسة هذا المشروع من طرف الفيدرالية، إغناء مضامينه بعدد من المقترحات الإضافية، مؤكدة على أن الحاجة ما تزال قائمة إلى إدخال تعديلات أكثر عمقا وواقعية، قادرة على الاستجابة لانشغالات المهنيين وتحقيق النجاعة المرجوة للنص القانوني.

وفي هذا السياق، تقدمت الفيدرالية إلى مجلس النواب بمذكرة تتضمن جملة من المقترحات التكميلية، المبنية على تجربة ميدانية وتراكم مهني يعكس التحديات الحقيقية التي يعرفها القطاع وهي كالتالي :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <p>إن الآجال الجديدة المقترحة لإنجاز التجزئات العقارية هي 3 سنوات و 5 سنوات و 7 سنوات و 10 سنوات و 15 سنة، وذلك حسب مساحة المشروع المعبر عنها بالهكتار.</p> <p>وبالنسبة للشريحتين الأولى والثانية (3 سنوات و 5 سنوات)، يُقترح تخفيض المساحات القصوى المعنية من 20 إلى 10 هكتارات، ومن 100 إلى 50 هكتاراً على التوالي، وذلك بهدف تشجيع صغار المجرئين على إنجاز مشاريعهم داخل الآجال المحددة و تمنح مشاريع التجزئات العقارية التي تجاوزت أشغال التجهيز بها 50٪ أجلاً إضافياً يتراوح ما بين سنتين و خمس سنوات لاتمام الاشغال.</p> | <p><b>المادة</b><br/><b>11</b></p>                 |
| <p>يمكن معالجة السلطة التقديرية لرئيس الجماعة في ما يخص استدعاء لجنة التسلم، من خلال إحلال عامل الإقليم محله. غير أنه في الواقع، ونظراً لتعدد مهامهم وثقلها، فإن قلة من العمال يمارسون هذا الحق من أجل فك الجمود الذي قد يواجهه المجرئ. لذلك، يتعين التفكير في آلية أكثر مرونة، من قبيل منح كل عضو من أعضاء هذه اللجنة حق الدعوة إلى الخروج إلى عين المكان.</p>                                                                                                                                                                | <p><b>المادة</b><br/><b>24</b></p>                 |
| <p>إن الترخيص الممنوح للمنعشين العموميين لإنجاز التجزئات بشكل تدريجي يجب أن يشمل كذلك المنعشين الخواص الذين يقدمون ضمانات الكفاءة والجدية والسلامة. وسيحدد نص تنظيمي المعايير الموضوعية للاستفادة من هذا الامتياز.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>المادة</b><br/><b>42</b><br/><b>مكرر</b></p> |
| <p>يتعين إعادة النظر في هذه المادة بشكل شامل، لأنها تمنع تسويق القطع الأرضية قبل التصريح بالتسليم المؤقت للأشغال، وتعتبر كل عملية بيع مخالفة لهذه القاعدة باطلة ومصحوبة بعقوبة جنائية.</p> <p>وفي المقابل، فإنه كلما كان المتعاقد هو الدولة أو أحد فروعها، يمكن إبرام المعاملة قبل التسليم المؤقت للأشغال.</p> <p>وفي هذا الإطار أيضاً، يجب تمكين المنعشين الخواص الذين يقدمون ضمانات الكفاءة والجدية والسلامة من الاستفادة من هذا المقتضى، على أن يحدد نص تنظيمي شروط الاستفادة الموضوعية من هذا التدبير.</p>                 | <p><b>المادة</b><br/><b>33</b></p>                 |
| <p>بعد التسليم النهائي للأشغال، ينص القانون على إمكانية استرجاع المجرئ للضمانة (الكفالة).</p> <p>ويتعين أن يتم استرجاع هذه الكفالة بشكل تلقائي فور توقيع محضر التسليم النهائي.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>المادة</b><br/><b>29</b></p>                 |
| <p>يجب استثناء التجزئات المتواجدة بمناطق مغطاة بوثائق التعمير مرجعية من قاعدة تعليق الاذن في القيام بإحداث تجزئة إلى قبول المستثمر التعديلات التي إرتأتها الإدارة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>المادة</b><br/><b>30</b></p>                 |
| <p>في مرحلة التسليم النهائي يجب التحقق من أن العيوب التي تشوب الطرق و مختلف الشبكات لا تعود مسؤوليتها لصاحب التجزئة. ويعهد إلى لجنة خاصة تحديد المسؤول عن العيوب و إلزامه بإصلاحها.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>المادة</b><br/><b>28</b></p>                 |

إن الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، إذ أكدت انخراطها الإيجابي في ورش إصلاح المنظومة القانونية، قد ساهمت إلى جانب مختلف المتدخلين في بلورة إطار قانوني متوازن وفعال، يستجيب لتحديات المرحلة ويواكب الدينامية التي يعرفها القطاع .

وعلى إثر عرض كل المقترحات على أنظار اللجنة برلمانية خاصة و تدارسها ، تمت صياغة وثيقة تتضمن المقترحات التي تم قبولها من طرف اللجنة السالفة الذكر و تقديمها باسم الأغلبية. كما تم إغناء الوثيقة بمواد تاطر عمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام و هي المواد التي تدخل في الباب الرابع المكرر (1-62، 2-62، 3-62، 4-62، 5-62).

وقد صادقت لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة والشؤون الإدارية بمجلس النواب، يومه الأربعاء 13 ماي 2026 على مشروع القانون رقم 34.21 بتغيير وتتميم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وحسب أعضاء اللجنة، يندرج مشروع هذا القانون في إطار تشييد الدور المهم الذي تلعبه مشاريع التجزئات العقارية في تأطير نمو المجالات العمرانية، وتشجيع مختلف الأنشطة الاقتصادية وإنتاج عرض سكني ومرافق عمومية وتحفيز الاستثمار، وكذا خلق فرص الشغل.

وبضيف أعضاء اللجنة أن مشروع القانون رقم 34.21 يرمي إلى تحقيق الأهداف التالية:

• تقديم حلول قانونية وعملية للإكراهات والإشكاليات ذات الأولوية في ميدان التجزئ والتقسيم، ولا سيما ما يتعلق منها بأجل الإذن، وتعثر إنجاز كافة أشغال التجهيز، و حدوث حالات توقف الأشغال لأسباب خارجة عن إرادة المجرئ، بالإضافة إلى التنصيص على مقتضيات جديدة لمعالجة إكراهات أخرى أبانت عنها الممارسة.

• إنعاش وتحفيز الاستثمار في ميدان التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، وتعبئة موارد جبائية مهمة للدولة وللجماعات.

• تبسيط المساطر والإجراءات وتقليص بعض الآجال انسجاماً مع المقتضيات القانونية المتعلقة بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية.

## LA FNPI ET WELEARN S'ASSOCIENT POUR PROFESSIONNALISER LES COMPÉTENCES DE L'ÉCOSYSTÈME IMMOBILIER MAROCAIN

Une convention de partenariat stratégique a ainsi été signée le 13 mai 2026 visant à structurer et élever le niveau de compétences des professionnels de l'immobilier au Maroc.



### Un partenariat au service du secteur

Ce partenariat permet de développer un dispositif de formation innovant, co-brandé et certifiant, conçu en priorité pour le top management et les collaborateurs des entreprises membres de la FNPI. Il s'appuie sur une ingénierie pédagogique de haut niveau intégrant séminaires en présentiel, webinaires ouverts, modules e-learning et certifications courtes, le tout structuré en cycles thématiques évolutifs, co-construits avec les experts du secteur.

Le financement du dispositif repose sur un modèle innovant combinant sponsoring, mécénat et contribution symbolique des participants, permettant de garantir un accès large et accessible à la formation professionnelle.

Portée par une ambition commune «**Better skills lead to better projects**», cette collaboration s'inscrit dans la dynamique de transformation digitale et réglementaire que traverse le secteur immobilier marocain, et témoigne de l'engagement de la FNPI pour la montée en compétences durable de ses membres.

### À propos de WELEARN

**WELEARN** est une plateforme EdTech marocaine spécialisée dans la formation digitale et hybride pour les secteurs du BTP, de l'immobilier et de la construction durable.

WELEARN conçoit, produit et opère des solutions d'apprentissage à fort impact : Masters spécialisés, MOOCs, SPOCs, académies sectorielles, programmes de certification courts et formations executives. Ses contenus sont développés selon une ingénierie pédagogique rigoureuse, en partenariat avec des institutions académiques de référence et des acteurs professionnels du secteur.

WELEARN s'adresse aux industries, aux entreprises, fédérations et associations professionnelles qui souhaitent structurer la montée en compétences de leurs équipes, en s'appuyant sur des contenus ancrés dans les réalités opérationnelles du marché marocain et les innovations opérées dans le monde. À titre d'exemple, elle a initié l'Executive Master en Ingénierie Immobilière, développé en partenariat avec l'École Hassania des Travaux Publics.

Reconnue comme entreprise innovante en France et startup innovante au Maroc, WELEARN poursuit une ambition claire : faire du capital humain du secteur construction-immobilier un levier de performance durable.





**“BETTER SKILLS LEAD TO BETTER PROJECTS, AND BETTER PROJECTS LEAD TO BETTER CITIES AND BETTER LIVES”**

Partenariat stratégique pour un nouveau chapitre pour le développement des compétences des professionnels et acteurs du secteur de l'immobilier



**FORMATIONS**  
Programmes spécialisés et adaptés aux métiers de l'immobilier.



**SÉMINAIRES**  
Sessions et ateliers animés par des experts du secteur.



**WEBINAIRES / MOOC & SPOCs**  
Apprentissage flexible en ligne et contenus accessibles à distance.



**PARCOURS CERTIFIANTS**  
Des parcours structurés pour valoriser les compétences professionnelles.



**PRÉSENTIEL & DISTANCIEL**  
Formations flexibles en présentiel et à distance adaptées aux professionnels du secteur.



Contact FNPI & Welearn :

+212 522 98 59 79

fnpi@fnpi.ma

+212 661 499 479

contact@welearn.ma

## L'immobilier comme vecteur de développement régional



### M. Issa BEN YAACOUB

Vice-Président de la FNPI et Président  
de l'Association des Lotisseurs et Promoteurs  
Immobiliers de Tanger

“Le secteur immobilier est  
devenu un moteur essentiel  
de l'économie locale.”

#### LES PRINCIPAUX AXES D'INTERVENTION



##### Encadrer

Structurer les pratiques  
professionnelles et défendre  
les intérêts des acteurs du secteur.



##### Dialoguer

Renforcer le dialogue avec  
les institutions pour fluidifier  
les procédures et améliorer  
le climat d'investissement.



##### Développer

Accompagner les initiatives  
de développement : salon  
régional, partenariats,  
attractivité de l'offre immobilière.



##### Moderniser

Promouvoir la formation  
continue, l'innovation et l'adoption  
des meilleures pratiques en urbanisme  
et gestion de projets.

### Atouts de la ville de Tanger et sa place dans le système d'investissement national

D'un point de vue strictement professionnel, Tanger s'impose aujourd'hui comme l'un des principaux pôles économiques et d'investissement du Maroc, ainsi qu'une référence dans les secteurs de la logistique, de l'industrie et de l'immobilier. Cette position découle de sa localisation géographique stratégique, reliant l'Europe et le continent africain, et en faisant un point de passage majeur des flux commerciaux et d'investissement.

Cette position a été renforcée par un ensemble d'infrastructures modernes parmi les plus développées au niveau national, notamment le port Tanger Med, qui constitue une plateforme logistique et industrielle de dimension internationale dédiée au traitement des conteneurs, au transport maritime et aux activités industrielles intégrées aux chaînes logistiques mondiales. Ce port a permis d'attirer d'importants investissements directs étrangers et de renforcer l'intégration de la ville dans l'économie mondiale.

Par ailleurs, le réseau autoroutier reliant Tanger aux différentes régions du Royaume, la ligne à grande vitesse “**Al Boraq**”, ainsi que l'aéroport Tanger Ibn Battouta, contribuent à améliorer la connectivité territoriale et à réduire les délais de transport, renforçant ainsi la compétitivité et l'attractivité de la ville pour les investissements industriels, commerciaux et immobiliers.

La région dispose d'une base industrielle et logistique importante, comprenant la zone franche de Tanger, la plateforme industrielle de Tanger Med, les zones de Mghogha et Gzenaya, ainsi que des zones spécialisées accueillant des acteurs internationaux dans les secteurs de l'automobile, de l'aéronautique, du textile, de la logistique et des services industriels. Cet écosystème intégré génère une demande continue en immobilier résidentiel, professionnel et industriel, liant directement le secteur immobilier au dynamisme économique de la ville.

Dans ce contexte, le projet de **Tanger Tech City** représente l'un des projets stratégiques majeurs à dimension future, visant le développement d'un pôle industriel et technologique basé sur l'innovation et les technologies avancées. Ce projet est appelé à attirer des investissements à forte valeur ajoutée dans les industries modernes et les services numériques, renforçant ainsi la demande en immobilier productif et l'attractivité de la région.

### Rôle de l'association des promoteurs immobiliers dans cette dynamique régionale

Sur le plan immobilier, le secteur à Tanger connaît une dynamique soutenue liée à la croissance économique, à l'extension urbaine et à l'augmentation de la population. La demande couvre l'ensemble des segments : résidentiel, commercial, tertiaire, touristique et industriel. Ce secteur est devenu un moteur essentiel de l'économie locale en raison de son lien étroit avec les secteurs du bâtiment, des travaux publics, des services financiers et des équipements.

Dans ce cadre, l'Association des promoteurs immobiliers joue un rôle professionnel et organisationnel central au sein de l'écosystème immobilier régional. Elle assure l'encadrement des acteurs du secteur, la défense de leurs intérêts et la contribution à l'amélioration du climat d'investissement immobilier, selon une approche fondée sur l'efficacité, la transparence et le respect des normes techniques et réglementaires.

L'Association veille également au suivi des évolutions des plans d'aménagement urbain et des documents d'urbanisme, en procédant à leur analyse et en formulant des observations et propositions techniques et professionnelles. L'objectif est de les rendre plus réalistes, applicables et favorables à l'investissement immobilier productif, tout en assurant l'équilibre entre planification urbaine et dynamique économique.

Elle œuvre aussi au renforcement du dialogue institutionnel avec les différents intervenants (autorités locales, agences urbaines, services d'urbanisme et acteurs économiques), afin de traiter les contraintes liées aux procédures administratives, d'améliorer les délais de traitement des projets et de simplifier les démarches, contribuant ainsi à une meilleure efficacité de l'investissement immobilier dans la région.

Par ailleurs, l'Association accompagne la dynamique professionnelle du secteur en poursuivant la coordination avec la fédération et les associations professionnelles de la région sur les différentes questions liées au secteur, tout en assurant une participation active aux réunions, et en contribuant à la formulation de positions communes et de propositions constructives visant à améliorer l'environnement des affaires.

Dans le cadre de son action professionnelle, elle s'engage également dans des initiatives de développement et de promotion du secteur, notamment à travers la coordination pour l'organisation d'un salon régional annuel de l'habitat, de l'immobilier et des industries connexes, visant à valoriser l'offre immobilière et à renforcer les liens entre promoteurs, banques, investisseurs et clients, tout en dynamisant le marché.

L'Association accorde en outre une importance particulière à la formation continue des professionnels, au partage d'expériences et à l'adoption de pratiques modernes en urbanisme, gestion immobilière et management de projets, en adéquation avec les évolutions réglementaires et techniques du secteur.

Cette dynamique s'inscrit dans une vision de développement global portée pour la ville au cours des dernières années, sous l'impulsion de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, qui a lancé de grands projets structurants ayant renforcé la position de Tanger comme pôle économique intégré et espace d'investissement majeur à l'échelle nationale et internationale.

# FIABCI

International Real Estate Federation

## Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers

La FIABCI est aujourd'hui l'une des organisations internationales les plus reconnues dans le monde de l'immobilier.

Créée en 1951 à Paris, elle est devenue une plateforme mondiale réunissant :

- Promoteurs immobiliers.
- Investisseurs.
- Urbanistes.
- Architectes.
- Juristes.
- Institutions financières.
- Fédérations professionnelles.
- Collectivités territoriales.
- Experts de l'immobilier.



### 1. Positionnement international

La FIABCI est présente dans plus de 60 pays, avec des représentations nationales "chapters", et des membres institutionnels et corporates dans tous les grands marchés immobiliers.

Elle dispose également d'un statut consultatif auprès des Nations Unies et de liens avec plusieurs organismes internationaux liés à l'urbanisme, le logement, le développement durable et les investissements.

#### c) Valoriser les projets immobiliers

La FIABCI organise les célèbres « FIABCI World Prix d'Excellence Awards »

Ces prix sont considérés comme parmi les plus prestigieux au monde dans le secteur immobilier. Ils récompensent les projets résidentiels, les mixed-use, le tourisme, les bureaux, l'urbanisme, le patrimoine, l'immobilier durable et les smart cities.

Pour un promoteur marocain, gagner ou même être shortlisté constitue un outil marketing puissant, une reconnaissance internationale et un levier de crédibilité vis-à-vis des investisseurs étrangers.



### 2. Les grandes missions de la FIABCI

#### a) Connecter les acteurs mondiaux de l'immobilier

La FIABCI fonctionne comme un réseau mondial de décideurs, une plateforme de diplomatie économique et un espace de mise en relation B2B.

L'objectif est de faciliter les partenariats internationaux et les investissements croisés.

#### b) Diffuser les meilleures pratiques

La FIABCI travaille sur les standards immobiliers, la qualité urbaine, la durabilité, les innovations réglementaires ainsi que les nouvelles tendances du marché.

Elle produit des études, des conférences, des forums, des publications et des échanges d'expériences.



### 3. Les grands événements FIABCI

#### a) FIABCI World Congress

C'est le principal rendez-vous annuel mondial. Il rassemble les dirigeants immobiliers, les investisseurs, les fonds, les banques, les autorités publiques et les experts internationaux.

On y trouve du networking haut niveau, des panels stratégiques, des tendances internationales, des opportunités d'investissement et des rencontres B2B.

#### b) Global Business Meetings

Ce sont des rencontres régionales ou thématiques organisées dans différents pays.

Cela peut permettre à la FNPI d'accueillir un événement FIABCI au Maroc, de positionner Casablanca comme hub régional et de promouvoir l'investissement immobilier au Maroc et en Afrique.

### 4. Pourquoi la FIABCI est stratégique pour la FNPI ?

#### a) Internationaliser l'image de la FNPI

Aujourd'hui, la FNPI est forte nationalement. La FIABCI peut lui permettre de devenir visible à l'international et d'intégrer les grands réseaux immobiliers mondiaux.

#### b) Positionner le Maroc comme hub africain

Le Maroc a plusieurs atouts :

- Stabilité.
- Connectivité.
- Proximité Europe / Afrique.
- Expertise des promoteurs marocains.
- Grands projets structurants.

» La FIABCI peut devenir un accélérateur de cette ambition.

#### c) Attirer les investisseurs internationaux

Grâce à :

- La visibilité.
- Le réseau.
- Les rencontres d'affaires.
- Les forums internationaux.

La FIABCI ouvre l'accès :

- Aux fonds immobiliers.
- Aux family offices.
- Aux investisseurs institutionnels.
- Aux opérateurs internationaux.

#### d) Accéder aux benchmarks internationaux

La FNPI pourrait s'inspirer

- Des modèles VEFA.
- Des mécanismes de financement.
- Des normes ESG.
- Des politiques de logement.
- Des innovations urbaines.

### 5. Ce que la FNPI pourrait concrètement faire avec la FIABCI

#### - Option 1 : Renforcer une présence institutionnelle

À travers une adhésion active, la participation aux congrès et une représentation officielle forte.

#### - Option 2 : Créer un "FIABCI Morocco Chapter" puissant

Avec des commissions thématiques, des événements, des relations Afrique et des prix nationaux reliés aux awards internationaux.

#### - Option 3 : Accueillir un événement international FIABCI au Maroc

Cela permettrait une visibilité internationale, une attractivité économique et une diplomatie immobilière.

#### - Option 4 : Lancer un "Morocco Real Estate Investment Forum"

Sous co-branding FNPI-FIABCI.

L'objectif est de faire venir les investisseurs, les fonds, les banques ainsi que les développeurs internationaux.

### 6. Les limites à connaître

La FIABCI est très utile pour la visibilité, le réseau, la diplomatie économique et l'image internationale ; mais elle est moins opérationnelle sur les problématiques réglementaires locales, le lobbying national et les enjeux fiscaux spécifiques.

Elle doit donc être vue comme un accélérateur international et non comme une structure de défense corporative.



## UNE AMBITION COMMUNE

*Pour renforcer le rayonnement international du secteur immobilier marocain.*



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)

