

الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين
ⵏⵓⵎⵓⵙⵉⵔⵉⵏ ⵏ ⵓⵎⵓⵙⵉⵔⵉⵏ ⵏ ⵓⵎⵓⵙⵉⵔⵉⵏ ⵏ ⵓⵎⵓⵙⵉⵔⵉⵏ
FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS



NEWSLETTER FNPI

N° 81 - Septembre 2025

www.fnpi.net.ma

INSCRIVEZ VOUS À NOTRE NEWSLETTER

PARTICIPATION DE LA FNPI À L'APEX AMERICA PROPERTY EXPO À MIAMI



La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), renforce son engagement international en participant activement à l'édition 2025 de l'APEX America Property Expo à Miami (17-19 septembre 2025), un événement majeur dédié à l'immobilier et aux investissements transcontinentaux.

Cette participation stratégique, placée sous le haut patronage d'institutions clés telles que le Ministère de l'Aménagement du Territoire et l'Ambassade du Maroc à Washington, vise à promouvoir l'expertise immobilière marocaine sur la scène internationale et à attirer les investisseurs étrangers.

Parmi les membres éminents de la Délégation marocaine figurent : M. Taoufik Kamil, Président de la FNPI et Mme Narjisse Maftouh, Directrice de la FNPI.

La participation à l'APEX Miami 2025 s'articule autour de trois axes principaux :

- 1- Valorisation de l'offre immobilière marocaine : Présentation de projets résidentiels, commerciaux et urbains de haute qualité, mettant en avant le savoir-faire local et les opportunités d'investissement.
- 2- Attraction des investissements directs étrangers (IDE) : Rencontres ciblées avec des fonds d'investissement, des promoteurs internationaux et des institutionnels américains.
- 3- Renforcement des liens avec la diaspora marocaine : Notamment en Floride aux États-Unis, pour encourager l'investissement au Maroc.

Madame la Consule du Maroc à Miami, Chafika El Habti Mawahibi a été reçue au stand de la FNPI dans le cadre de cet événement et a apporté un soutien logistique, protocolaire et promotionnel en facilitant les échanges avec les autorités locales de Miami (dont le bureau du maire et le Greater Miami Convention & Visitors Bureau, partenaires de l'événement).



Une réception officielle a été organisée pour honorer la délégation marocaine et mettre en lumière les partenariats et célébrer les collaborations économiques.

La participation de la FNPI à l'APEX Miami 2025, avec le soutien des institutions marocaines et diplomatiques, dont la Consule du Maroc à Miami, marque une étape significative dans l'internationalisation de l'immobilier marocain. Cette démarche de la FNPI, s'inscrit dans une vision stratégique de positionnement du Maroc comme hub immobilier attractif et innovant, capable de séduire les investisseurs nord-américains et la diaspora.

IMMOBILIER : STAGNATION DES PRIX AU NIVEAU NATIONAL, LÉGÈRE HAUSSE À RABAT ET MARRAKECH



Cette stagnation recouvre une hausse de 0,1% des prix des biens résidentiels et une baisse de 0,3% de ceux des terrains et de ceux des biens à usage professionnel, expliquent BAM et l'ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au T2-2025.

Pour ce qui est des transactions, elles se sont repliées de 21,2%, recouvrant des diminutions de 25,9% pour le résidentiel, de 3% pour les terrains et de 20,9% pour les biens à usage professionnel.

Comparativement à un trimestre auparavant, l'IPAI a enregistré une légère baisse de 0,2% au T2-2025, avec des diminutions de 0,3% des prix du résidentiel et de 0,2% de ceux des terrains et de ceux des biens à usage professionnel.

En parallèle, le nombre de transactions a affiché un repli de 10,8%, reflétant des baisses de 15,1% des ventes des biens résidentiels et de 13,3% de celles des biens à usage professionnel et une hausse de 6% de celles des terrains.

Hausse des prix à Rabat et Marrakech

Par ville, les prix ont progressé de 1,4% à Rabat, avec des hausses de 2,4% pour les biens résidentiels et des baisses de 2,6% pour les terrains et de 0,5% pour les actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont augmenté de 4,3%, résultat d'un accroissement de 8,2% pour les biens résidentiels et des diminutions de 32,6% pour les terrains et de 6,8% pour les biens à usage professionnel.

À Casablanca, les prix ont enregistré un repli de 0,5%, reflétant des baisses de 0,3% pour les biens résidentiels, de 2,9% pour les terrains et de 0,8% pour les biens à usage professionnel. Les ventes se sont repliées de 13,9%, recouvrant des diminutions de 13,8% pour le résidentiel,

de 0,2% pour les terrains et de 18,7% pour les biens à usage professionnel.

Concernant les prix à Marrakech, ils ont progressé de 0,2%, en lien avec les hausses de 0,1% pour les biens résidentiels et de 0,9% pour les terrains. En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont diminué de 0,4%. Pour ce qui des ventes, elles ont augmenté de 2,7%, recouvrant des accroissements de 13,4% des transactions des terrains et de 9,9% de celles des biens à usage professionnel et une baisse de 0,5% de celles des biens résidentiels.

À Tanger, l'indice des prix a accusé une diminution de 0,5%, recouvrant des baisses de 0,1% des prix du résidentiel et de 2,3% de ceux des terrains et une hausse de 0,8% pour ceux des biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré un recul de 19%, reflétant des replis de 19,2% pour le résidentiel, de 22,5% pour les terrains et de 7,5% pour les biens à usage professionnel.

CONSTRUCTION : LES VENTES DE CIMENT PROGRESSENT DE 10,4 % À FIN AOÛT



Les ventes de ciment, principal indicateur de l'activité de construction, ont enregistré une progression de 10,4 % à fin août 2025, après une croissance de 7,2 % un an auparavant, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF).

Cette orientation favorable prolonge l'élan constaté au deuxième trimestre 2025, marqué par une performance de +15,4 %, précise la DEPF dans sa récente note de conjoncture.

L'accroissement résulte notamment du dynamisme des livraisons dans plusieurs segments : le béton prêt à l'emploi (+25,9 %) ; la distribution (+4,3 %) ; le préfabriqué (+16,8 %) ; l'infrastructure (+8,5 %) ; ainsi que les mortiers (+2,7 %). À l'inverse, les livraisons destinées au bâtiment sont demeurées quasiment stables par rapport à la même période de l'année précédente.

S'agissant du financement des opérations immobilières, le rythme de progression de l'encours des crédits à l'immobilier a doublé entre fin juillet 2024 et fin juillet 2025, passant de +1,7 % à +3,4 %, pour franchir le seuil de 318,2 milliards de dirhams au terme des sept premiers mois de l'année.

Dans le détail, l'encours des crédits à l'habitat a vu sa croissance accélérer de +1,5 % à +2,9 %, tandis que celui des crédits à la promotion immobilière s'est consolidé de 7,7 %, contre +4,3 % à la même période de l'année écoulée.

La part du financement participatif à l'habitat continue également de croître : elle atteint désormais 10,8 % de l'encours des crédits à l'habitat à fin juillet 2025, contre 6,2 % en juillet 2021, soit une progression remarquable de 17,8 %.

LOGEMENT : QUATRE RÉGIONS LANCENT LES ÉTUDES POUR DES PLANS DE L'HABITAT À L'HORIZON 2035

Le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville prépare le lancement imminent des études pour l'élaboration des plans régionaux de l'habitat. Ces derniers permettront de définir une vision concrète de l'habitat pour les dix prochaines années dans quatre régions pilotes.



Le ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville a lancé un appel d'offres international pour la réalisation d'études destinées à l'élaboration des plans régionaux de l'habitat (PRH) dans quatre régions pilotes : Béni Mellal-Khénifra, Casablanca-Settat, Guelmim-Oued Noun et Rabat-Salé-Kénitra.

Concrètement, ces plans régionaux permettront de déterminer la projection de la demande et des besoins des ménages en habitat, ainsi que leurs aspirations pour les horizons 2030 et 2035.

Le coût global de ce projet s'élève à 9,5 millions de dirhams, et la région Casablanca-Settat dispose du budget le plus élevé (3,6 millions de dirhams). Le délai global de réalisation pour chaque région est fixé à neuf mois.

D'une durée de dix ans, le Plan régional de l'habitat vise à territorialiser la politique de programmation d'habitat à l'échelle régionale. Différent des documents d'urbanisme conventionnels (cf. Loi 12.90), ce type de documentation émane des recommandations de la feuille de route issue des travaux du Conseil national de l'habitat et permet de mieux appréhender les potentialités et les limites de chaque région en matière d'habitat.

À terme, le Plan régional de l'habitat devra constituer une base pour quantifier et qualifier les

besoins et les attentes de la région en matière d'habitat, afin que les documents d'urbanisme (qu'ils soient en cours d'établissement ou déjà homologués) puissent jouer pleinement leur rôle de cadrage de l'aménagement et de ciblage des besoins, en assurant une adéquation entre l'offre et la demande.

Pour chaque région, cette étude permettra de quantifier un large éventail de paramètres, notamment la demande des ménages urbains et ruraux en fonction de leur pouvoir d'achat, l'évolution du marché immobilier, l'enclavement ou le désenclavement des extensions urbaines, la situation des habitats insalubres et les actions entreprises, ainsi que la mobilité et les pôles d'attraction territoriaux.

Afin d'élaborer une vision efficace, l'étude déterminera également les réserves foncières disponibles ou à mobiliser, qu'elles soient publiques ou privées, en tenant compte de leur disponibilité et de leur destination urbanistique (conformément aux documents d'urbanisme). Ces réserves pourraient concrètement favoriser des investissements et créer des programmes d'habitat variés, avec des logements sociaux, économiques, destinés à la classe moyenne ou encore des villas.

Rappelons qu'en juin 2025, le Conseil du gouvernement a approuvé le projet de loi n° 64.23, qui vise à créer 12 agences régionales pour l'urbanisme et l'habitat. Leurs missions consisteront à renforcer la planification territoriale, à soutenir le développement, à accompagner l'investissement et à faciliter l'accès au logement pour tous les citoyens.

HABITAT : PRÈS DE 10 MDH POUR DES PLANS RÉGIONAUX

Les régions de Casablanca, Rabat, Béni-Mellal et Guelmim devront bientôt disposer de leurs propres plans régionaux de l'habitat. Le ministère de l'Habitat planche sur une étude pour la mise en place de ces plans.



Le ministère de l'Habitat prépare des plans régionaux de l'habitat pour quatre régions du Maroc, à savoir Rabat-Salé-Kénitra, Casablanca-Settat, Béni Mellal-Khénifra et Guelmim-Oued Noun. D'ici le 4 novembre prochain, l'autorité gouvernementale devra sélectionner un prestataire qui aura à sa charge la réalisation d'une étude qui porte sur la mise en place de ces plans régionaux. Ainsi,...

AL OMRANE EXPO 2025 : CAP SUR MADRID POUR LES MAROCAINS DU MONDE



Après une première étape réussie à Bruxelles en juin dernier, le Groupe Al Omrane a inauguré la deuxième étape de son salon international « Al Omrane Expo – Marocains du Monde 2025 » dans la capitale espagnole, du 19 au 21 septembre.

Un pont entre le Maroc et ses citoyens à l'étranger

Cette tournée s'inscrit dans le cadre des Hautes Orientations de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, visant à renforcer les liens entre le Royaume et ses communautés établies à l'étranger. Elle est également en phase avec la stratégie du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, qui fait de la proximité avec les Marocains du Monde une priorité.

Une vitrine de l'offre immobilière nationale

Le salon de Madrid a offert aux visiteurs un cadre structuré d'information et de conseil autour des opportunités d'investissement immobilier au Maroc.

Parmi les dispositifs phares présentés figurait le programme national d'aide directe au logement « Daam Sakane », initié sous l'impulsion royale. Ce programme vise à faciliter l'accès à un logement digne, accessible et adapté, tout en encourageant les projets d'investissement immobilier au Maroc.

Partenariat et proximité

Pendant trois jours, les équipes d'Al Omrane, aux côtés de partenaires bancaires, de l'Ordre national des notaires du Maroc et de représentants du ministère de tutelle, ont répondu directement aux préoccupations des Marocains établis en Espagne. Les participants ont ainsi pu obtenir une information complète, fiable et transparente couvrant les aspects financiers,

juridiques et administratifs liés à l'acquisition ou à l'investissement immobilier.

Une conférence institutionnelle à Madrid

En marge du salon, une conférence a réuni des personnalités diplomatiques marocaines en Espagne ainsi que le tissu associatif marocain basé à Madrid. Cette rencontre a permis d'échanger sur l'impact du programme « Daam Sakane » et son rôle dans la promotion de l'accès au logement et l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

Une tournée internationale ambitieuse

Après Madrid, la tournée « Al Omrane Expo – Marocains du Monde 2025 » se poursuivra à Amsterdam, Montréal et Turin. Cette démarche illustre la volonté du Groupe Al Omrane de consolider son rôle d'acteur public de référence dans l'habitat et le développement territorial, tout en renforçant les passerelles économiques, sociales et humaines entre le Maroc et ses diasporas.

MARRAKECH ACCUEILLE LA 2ÈME ÉDITION D'AYAM IMMO, LE SALON DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME



Demain, à partir de 10h30, Marrakech vibrera au rythme de l'immobilier haut standing avec le lancement de la 2ème édition d'Ayam Immo. Organisé par la Banque Populaire, ce salon, qui avait déjà marqué les esprits lors de sa première édition, revient cette année dans une dimension élargie et sillonnera cinq grandes villes du Royaume, à savoir Marrakech, Agadir, Tanger, Rabat et Casablanca.

Ayam Immo se distingue par son concept unique. Conçu pour accompagner les acquéreurs de biens haut de gamme, il rassemble en un seul lieu l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur immobilière. Les visiteurs pourront ainsi échanger directement avec les promoteurs pour découvrir les projets les plus prestigieux, rencontrer des conseillers et experts afin d'obtenir un accord de principe sur leur financement, bénéficier de l'expertise de spécialistes en bancassurance pour sécuriser leurs investissements, solliciter les conseils de notaires pour les aspects juridiques, discuter avec des architectes pour personnaliser leurs futurs biens et même puiser de l'inspiration auprès des enseignes d'ameublement et de décoration.

Tout est pensé pour offrir aux visiteurs un parcours clef en main, une véritable expérience où chaque étape, de l'exploration à la concrétisation, est simplifiée et accélérée. Ce salon ne se limite pas à la mise en relation, il offre aussi des avantages exclusifs. Les participants bénéficieront de conditions préférentielles sur les taux de crédit, de remises sur les prestations d'architectes, d'offres inédites sur le prix des biens immobiliers et auront même la chance de remporter des lots grâce à une tombola organisée tout au long de l'événement.

Au-delà de l'aspect transactionnel, Ayam Immo propose un contenu riche et pédagogique grâce à des conférences et side events animés par des experts. Qu'il s'agisse de fiscalité, de financement ou de réglementation, les thématiques abordées apporteront des réponses claires et pratiques aux visiteurs en quête d'informations précises.

La grande nouveauté de cette édition réside dans l'ouverture d'un espace entièrement dédié aux professionnels libéraux et aux entrepreneurs. Ces derniers auront l'opportunité de découvrir des locaux commerciaux adaptés à leurs besoins et de rencontrer des promoteurs spécialisés dans l'immobilier professionnel. C'est une offre inédite qui élargit l'horizon du salon, en complément du résidentiel haut standing.

Le choix de Marrakech

Marrakech, symbole de raffinement et de prestige, apparaît comme l'écrin idéal pour donner le coup d'envoi de ce rendez-vous national. Les visiteurs pourront y trouver un environnement propice aux échanges, aux affaires et aux découvertes, avant que le salon ne poursuive son périple à travers le Royaume, avec des étapes prévues à Agadir, Tanger, Rabat et Casablanca.

Avec Ayam Immo, la Banque Populaire accompagne ses clients au-delà du simple financement. Elle leur propose une expérience globale qui mêle conseils, opportunités et exclusivités, le tout dans une atmosphère conviviale et professionnelle.

Demain, à 10h30, Marrakech sera donc la scène d'un événement qui promet d'être riche en rencontres, en projets et en perspectives. Pour tous ceux qui rêvent d'un bien d'exception ou qui souhaitent investir dans l'avenir, Ayam Immo s'annonce comme le rendez-vous à ne pas manquer.

AL OMRANE LANCE DES PROJETS IMMOBILIERS À LA VILLE VERTE CHRAFAT

Al Omrane Tanger-Tétouan-Al Hoceima cherche des partenaires immobiliers pour la réalisation de projets immobiliers qui rentrent dans le cadre du nouveau dispositif d'aide directe au logement. La superficie totale qui sera mise à leur disposition est de 30.445 m², pour un prix de cession de 1.100 DH/m².



La société Al Omrane Tanger-Tétouan-Al Hoceima lance un Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation des projets immobiliers destinés principalement au programme d'aide directe au logement, à la ville verte Chrafate, située à la province de Fahs Anjra, Commune de Jouamaa

Cet AMI est destiné aux promoteurs immobiliers, ou groupements d'entreprises constitués à cet effet, désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain constitué de lots aménagés et titrés de type R+4.

Ainsi, Al Omrane TTA met à la disposition des promoteurs une assiette foncière composée d'un lot en R+4, entièrement équipé et titré, de superficie totale de 30.445 m². Le prix de cession du terrain-support foncier du programme est fixé à 1.100 DH/m².

Les constructions à réaliser par le promoteur sélectionné doivent respecter l'ensemble des prescriptions des règlements d'aménagement et d'urbanisme relatifs à cette zone. Afin d'enrichir la qualité architecturale et urbaine, le soumissionnaire devra proposer un programme, dont il présentera une esquisse du projet à concevoir accompagnée d'une note de présentation et de justification globale des choix urbanistiques et architecturaux, «le tout réalisé par un architecte ou groupement d'architectes».

L'ouverture des plis est prévue pour le 22 septembre.

HABITAT : L'ENCOURS DU FINANCEMENT PARTICIPATIF ATTEINT 27,4 MMDH À FIN JUILLET

Le financement participatif destiné à l'habitat, incluant la Mourabaha immobilière, a continué sa progression au Maroc, atteignant 27,4 milliards de dirhams à fin juillet 2025, soit une hausse de 17,8% sur un an, selon Bank Al-Maghrib.



Le financement participatif destiné à l'habitat, sous forme notamment de Mourabaha immobilière (y compris les marges constatées d'avance), a poursuivi sa progression pour s'établir à 27,4 milliards de dirhams (MMDH) au terme des sept premiers mois de cette année, selon Bank Al-Maghrib (BAM).

Ce financement a enregistré une augmentation de 17,8% par rapport à fin juillet 2024 et de 1,4% en glissement mensuel, précise BAM dans son récent tableau de bord « Crédits-Dépôts bancaires ».

Les crédits accordés aux ménages ont affiché une hausse de 2,9% à 390,4 MMDH, en lien principalement avec la progression des prêts à l'habitat de 2,9% et des crédits à la consommation de 3,9%.

Bank Al-Maghrib rappelle aussi qu'au premier trimestre 2025, les banques ont fait état de critères d'octroi assouplis aussi bien pour les prêts à l'habitat que pour ceux à la consommation. Pour ce qui est de la demande, elle aurait augmenté pour les crédits à l'habitat et baissé pour ceux à la consommation.

Pour ce qui est des taux appliqués aux nouveaux crédits, ils ressortent, au T2-2025, globalement en baisse à 5,77% par rapport au trimestre précédent, recouvrant des diminutions de 25 points de base (pbs) à 6,88% pour les crédits à la consommation et de 6 pbs à 4,68% pour les prêts à l'habitat.