



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

Bâtir l'Avenir du Maroc

NEWSLETTER N°84

Décembre 2025

EDITO

Communiquer autrement pour bâtir durablement

Le secteur de la promotion immobilière est à un moment charnière. Entre la pression sur l'accès au logement, l'évolution des attentes citoyennes et l'impératif de durabilité, il ne suffit plus de construire : il faut expliquer, dialoguer et assumer pleinement son rôle dans la société. La communication n'est plus un simple outil d'accompagnement. Elle est devenue une responsabilité collective.

Le logement est un pilier de la cohésion sociale, de l'équilibre territorial et du développement économique. Les promoteurs immobiliers y contribuent directement, par l'investissement, la création d'emplois et l'innovation. Pourtant, cette réalité reste parfois mal comprise. D'où la nécessité d'une parole claire, transparente et accessible à tous.

Aujourd'hui, le métier de promoteur immobilier est un métier de responsabilité et de projection. Il s'agit de concilier intérêt général et viabilité économique, exigences environnementales et urgence sociale, cadre réglementaire et innovation. Cette complexité appelle une communication structurée, ouverte et engagée.

La FNPI s'inscrit pleinement dans cette démarche.

Notre mission dépasse la représentation professionnelle. Elle consiste à porter une vision moderne du logement, à valoriser les bonnes pratiques, à contribuer au débat public et à accompagner les politiques publiques en faveur d'un développement urbain équilibré et durable.

Dans un marché en transformation, la communication est un levier de confiance, de crédibilité et d'impact. Elle permet de rapprocher les professionnels des institutions et des citoyens, de renforcer la compréhension mutuelle et de construire ensemble des réponses durables aux enjeux du logement.

Cette Newsletter s'inscrit dans cette ambition.

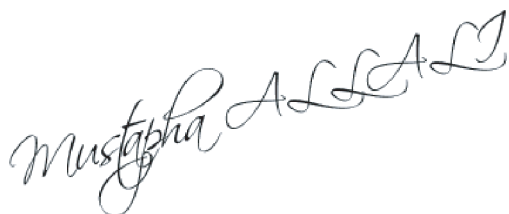
Elle se veut un espace d'information, de réflexion et de dialogue. Un outil pour partager les réalités du terrain, éclairer les enjeux du secteur et contribuer à une vision commune de la ville et de l'habitat.



Mustapha ALLALI

Vice-président de la FNPI

« Communiquer mieux, c'est bâtir mieux.
Et bâtir mieux, c'est préparer un Maroc
durable, inclusif et tourné vers l'avenir. »



SOMMAIRE

1

Impact des nouvelles technologies sur la performance du secteur immobilier au Maroc.
Trois questions à un expert

2

Hackaton BIMOBTECH, compétition nationale d'architecture pour étudiants
Laboratoires d'Essais et de Contrôle au Maroc : Naissance d'une fédération dédiée

3

Dynamique Régionale de la FNPI, Rencontre avec les promoteurs de la Région
Settat Berrechid
Promotion à l'international – Les salons SAKANE EXPO INTERNATIONAL

4

La Fibre Optique dans le secteur immobilier
Résilience du cadre bâti face aux inondations
Conférence internationale sur la rénovation urbaine CIRU 2025

5

Forum Économique Maroc Gabon

6

Veille Juridique
Principales dispositions de la Loi des Finances 2026 relatives au secteur de l'immobilier

IMPACT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES SUR LA PERFORMANCE DU SECTEUR IMMOBILIER AU MAROC

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT ...



M. Rachid KHAYATEY

Vice-Président de la FNPI et Président de KLK
khayatey living

1- Comment se positionne le secteur de la construction dans la digitalisation par rapport aux autres secteurs d'activités économiques ?

Le secteur de la construction en Afrique, et plus particulièrement au Maroc, est aujourd'hui engagé dans une dynamique de transformation digitale progressive, portée par la nécessité d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la durabilité des projets et la collaboration entre les acteurs, dans un contexte marqué par une urbanisation rapide et des défis climatiques croissants.

Comparé à d'autres secteurs tels que l'aéronautique, l'automobile ou encore l'agriculture, le secteur du bâtiment demeure toutefois en retard en matière de digitalisation.

Après l'essor de la conception assistée par ordinateur (CAO) dans les années 2000, l'adoption des innovations numériques s'est ralentie. Des outils structurants comme le BIM (Building Information Modeling – maquette numérique) peinent encore à s'imposer à grande échelle, notamment en raison des enjeux d'interopérabilité entre les différentes composantes de l'écosystème du BTP et de la nécessité d'une transformation globale des pratiques.

2- Quelle est à votre avis la valeur ajoutée des solutions digitales dans le secteur de la construction au MAROC ?

En Afrique, les investissements annuels dans le secteur de la construction et des infrastructures sont estimés à environ 170 milliards de dollars (2023), avec une croissance de près de 12 % depuis 2018, selon la Banque Africaine de Développement. Parallèlement, les investissements en infrastructures numériques sont passés de 5 milliards de dollars en 2015 à près de 15 milliards en 2024, favorisant l'adoption de technologies telles que le BIM, les jumeaux numériques et l'intelligence artificielle pour moderniser le secteur du BTP.

Au Maroc, la stratégie nationale « Maroc Digital 2030 » joue un rôle clé dans l'accélération de la connectivité numérique, le développement des services d'e-gouvernement et le déploiement d'infrastructures cloud. Ce contexte facilite l'intégration progressive du BIM dans les projets de construction, notamment les grands projets structurants liés aux infrastructures portuaires et énergétiques. À titre d'exemple, l'un des principaux donneurs d'ordre du Royaume, l'ANEP, intègre déjà le BIM dans plusieurs de ses projets majeurs. Les solutions digitales apportent ainsi une valeur ajoutée stratégique au secteur du bâtiment au Maroc. Elles permettent d'améliorer la productivité, de renforcer la coordination entre les acteurs, et de mieux maîtriser les coûts et les délais. Elles contribuent également à une meilleure qualité d'exécution grâce à la traçabilité des données, à la réduction des erreurs et à l'accès à des informations fiables et centralisées, facilitant ainsi la prise de décision.

Enfin, elles constituent un levier essentiel pour la transition vers des constructions plus durables et pour le renforcement de la compétitivité du secteur à l'échelle nationale et internationale. Dans cette perspective, notre démarche vise prioritairement à mobiliser les jeunes architectes, ingénieurs et l'ensemble de la maîtrise d'oeuvre, afin de contribuer collectivement à l'essor d'un environnement digital structuré et pérenne au Maroc.

IMPACT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES SUR LA PERFORMANCE DU SECTEUR IMMOBILIER AU MAROC

TROIS QUESTIONS À UN EXPERT ...

3- Vous avez organisé un Hackathon pour stimuler les générations futures de concepteurs et les projeter dans le monde digitalisé de demain, quelles étaient vos attentes et quelles sont vos conclusions ?

Ce hackathon a été organisé par Bimobtech (www.bimob.tech), dont je suis co-fondateur.

Bimobtech s'inscrit pleinement dans cette dynamique en tant que première bibliothèque numérique marocaine dédiée aux objets et matériaux de construction au format BIM.

La plateforme propose un hub collaboratif permettant le téléchargement de fiches techniques, de descriptions CPS et d'objets BIM adaptés aux produits locaux, contribuant ainsi activement à la digitalisation du secteur du BTP.

L'organisation d'un hackathon dédié à la transformation digitale du secteur de la construction au Maroc représente une opportunité stratégique à double impact : promouvoir Bimobtech tout en contribuant au développement de l'écosystème numérique national et continental.

Cet événement favorise l'innovation ouverte, attire des talents émergents et génère une forte visibilité, en démontrant concrètement comment des outils digitaux peuvent répondre à des problématiques locales telles que la durabilité, l'efficacité énergétique et l'optimisation des ressources.

Destiné principalement aux étudiants en architecture de quatrième année et plus, issus des principales écoles d'architecture à l'échelle nationale, ce hackathon a largement dépassé nos attentes. Les projets présentés ont témoigné d'un haut niveau d'exigence, de créativité et de maturité, tout en apportant des réponses concrètes à des enjeux majeurs du contexte marocain.

Parmi ceux-ci figurent notamment la résilience post-sismique à la suite du séisme d'Al Haouz, ainsi que l'intégration intelligente de solutions issues du secteur du BTP dans une logique d'optimisation des coûts et de durabilité.

Ces résultats renforcent notre conviction quant au rôle structurant du digital dans la transformation du secteur du BTP et confortent notre confiance dans l'émergence d'un écosystème numérique innovant, performant et durable au Maroc. Ils illustrent également l'importance de former dès aujourd'hui la prochaine génération de professionnels à l'usage des technologies digitales, afin d'accélérer l'adoption du BIM et des outils numériques dans un contexte africain en pleine mutation.



HACKATHON BIMOBTECH compétition nationale d'architecture pour étudiants



Le 06 décembre 2025, BIMOBtech a organisé le Hackathon National d'Architecture dédié au BIM, à l'IA et à la durabilité, première édition de la compétition nationale de l'architecture pour étudiants.

C'est un événement inédit qui a réuni pendant trois jours plus de 100 participants dont des étudiants issus des principales écoles d'architecture du Royaume.

Ce hackathon vise à stimuler l'innovation numérique dans l'architecture marocaine à travers l'usage du BIM, de la modélisation 3D, de l'IA générative, de l'IoT, des jumeaux numériques, ainsi que des solutions liées aux risques assurantiels et financiers, à la durabilité et à la performance énergétique. BIMOBTECH constitue la première bibliothèque marocaine d'objets BIM dédiés aux matériaux de construction.

La FNPI a été membre du jury de sélection des projets à primer et M. Taoufik KAMIL, Président de la FNPI a participé à la cérémonie de remise des trophées.

Naissance de la Fédération Interprofessionnelle des Laboratoires d'Essais et de Contrôle au Maroc (FILEC)

M. Anice BENJELLOUNE, Vice-Président de la FNPI, a participé le 08 décembre 2025 à Rabat à la création d'une nouvelle fédération interprofessionnelle regroupant les Laboratoires d'Essais et de Contrôle au Maroc. Cette rencontre a vu la participation des différents acteurs de l'écosystème au Maroc. Plusieurs pays africains étaient également représentés. Cette action constitue une étape majeure dans la structuration et la professionnalisation de ce secteur. En effet, le secteur des laboratoires d'essais et de contrôle joue un rôle stratégique dans le développement et la fiabilité du secteur immobilier au Maroc. En garantissant la conformité des matériaux, la qualité des ouvrages et le respect des normes techniques et réglementaires, ces laboratoires contribuent directement à renforcer la sécurité des constructions et à prévenir les risques structurels. Leur action favorise également une meilleure transparence dans la chaîne de valeur immobilière, en instaurant une confiance accrue entre promoteurs, investisseurs, autorités publiques et acquéreurs. Par leur expertise, ils soutiennent la montée en gamme du marché, encouragent l'innovation dans les techniques de construction et participent à l'amélioration durable du cadre bâti.



DYNAMIQUE RÉGIONALE DE LA FNPI, RENCONTRE AVEC LES PROMOTEURS DE LA RÉGION SETTAT BERRECHID

« L'écosystème de l'immobilier au Maroc : réalités, opportunités et nouveaux défis »

« سوق العقار بالمغرب : واقع ، فرص و آفاق مستقبلية »



Cette rencontre régionale organisée le 04 décembre 2025, en partenariat avec la CGEM Settât Berrechid, au siège de la « Cité de l'Innovation » à Settât a porté essentiellement sur les contraintes que rencontrent les promoteurs dans cette région et a permis de présenter la vision, les valeurs et les objectifs d'action de la fédération.



L'ÉCOSYSTÈME DE L'IMMOBILIER AU MAROC :
Réalités, opportunités et nouveaux défis

سوق العقار بالمغرب :
واقع ، فرص وآفاق مستقبلية

RENCONTRE AVEC LES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE SETTAT BERRECHID

 04 Décembre 2025  15h00

 Cité de l'Innovation – Settât



LA FNPI PARTENAIRE INSTITUTIONNEL DU SALON SAKANE EXPO INTERNATIONAL 2026

Malaga	Du 30 Jan. au 1er Fév.
Amsterdam	Du 17 au 19 Avr.
Montpellier	Du 1er au 03 Mai
Bordeaux	Du 08 au 10 Mai.

 fnpimaroc.net

Contact : M.Ghassan AFIFI 06 61 29 29 93

Promotion à l'international – Les salons SAKANE EXPO INTERNATIONAL

Afin de permettre aux promoteurs immobiliers marocains de faire la promotion de leurs projets à l'international et notamment auprès des marocains du monde désireux d'investir dans l'immobilier au Maroc, la FNPI a signé le 09/12/2025 une convention de partenariat avec l'agence organisatrice des Salons Sakane Expo International pour l'année 2026. Quatre étapes sont planifiées en 2026.



Dans le cadre de la nouvelle réglementation qui entrera en vigueur en mai 2026 concernant l'obligation de l'installation de la fibre optique dans les nouvelles constructions, la FNPI a participé à la conférence de sensibilisation organisée à Tanger le mercredi 03 décembre 2025 par WANA Corporate. Il est à rappeler que la FNPI a déjà participé à la même conférence organisée à Casablanca le 22 octobre 2025. A cette occasion, et par délégation au nom de la FNPI, M. Issa Ben Yaacoub, Vice-Président, a signé une convention de partenariat avec INWI.



Résilience du cadre bâti face aux inondations

La FNPI a participé, du 8 au 10 décembre 2025, à l'atelier national consacré au renforcement des capacités en matière de résilience du cadre bâti face aux inondations. Cet événement a été organisé par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en partenariat avec l'Ambassade des Pays-Bas au Maroc dans le cadre du programme SHIRAKA.

Objectif de l'atelier

Échanger sur les meilleures pratiques internationales, identifier les défis nationaux et contribuer à la préparation d'un futur guide technique national pour un bâti plus résilient.

Les discussions ont porté sur :

- Le diagnostic des risques d'inondation,
- Les solutions techniques innovantes,
- Les modèles de gouvernance et de gestion durable.

Contribution de la FNPI

La FNPI réaffirme son engagement à accompagner les politiques nationales visant un urbanisme durable, sécurisé et adapté aux défis climatiques.

La FNPI a partagé l'expertise terrain des promoteurs immobiliers, en soulignant :

- La nécessité d'intégrer la résilience climatique dans les normes de construction,
- Le renforcement de la coordination entre promoteurs et collectivités,
- L'importance d'outils d'évaluation des risques dès la conception des projets.

Conférence internationale sur la rénovation urbaine CIRU 2025

M. Anice BENJELLOUNE, Vice-Président de la FNPI a représenté la fédération au CIRU 2025 organisée le 16 décembre 2025 à Rabat autour du thème « La rénovation urbaine, un levier stratégique pour l'équité territoriale » par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Il s'agit en effet d'oeuvrer ensemble pour des territoires équilibrés, inclusifs, et résilients, capables de relever les défis actuels et d'anticiper les mutations à venir.

FORUM ÉCONOMIQUE MAROC GABON

Dans le cadre des travaux du Conseil d'Affaires Maroc Gabon présidé par M. Taoufik KAMIL, une Rencontre économique Gabon–Maroc, a été organisée le 22 décembre 2025 à l'hôtel Hyatt Regency à Casablanca, en marge de la Coupe d'Afrique des Nations, autour du thème « Le Gabon, terre d'harmonie et d'opportunité », M. Karim Amor, vice-président de la FNPI, a représenté M. Kamil à la cérémonie d'ouverture. Il a notamment insisté sur le renforcement de la coopération bilatérale entre le Royaume du Maroc et la République Gabonaise en vue d'identifier et de concrétiser des opportunités d'affaires, d'investissement et de coopération.



Le Conseil d'Affaires Maroc–Gabon, présidé par Monsieur Taoufik KAMIL (président de la FNPI) se positionne comme un outil opérationnel au service des entreprises marocaines et gabonaises. Son rôle est de faciliter la mise en relation B2B, d'accompagner les projets d'investissement, de lever les obstacles opérationnels et de contribuer à la structuration de projets bancables, en lien avec les institutions financières, les agences de promotion de l'investissement et les autorités compétentes des deux pays.

Son approche est fondée sur :

- Le co-investissement et la création de joint-ventures ;
- La co-production orientée vers les marchés régionaux et continentaux ;
- La montée en valeur locale et le transfert de compétences ;
- L'accès aux financements, notamment à travers les banques marocaines présentes en Afrique et les mécanismes de financement multilatéraux.

Loi des Finances 2026

Analyse des principales dispositions en matière immobilière

La Loi des Finances pour l'année 2026 a été publiée au Bulletin Officiel N° 7465 bis en date du 16 décembre 2025.

Les principales dispositions concernant directement ou indirectement l'immobilier, la construction, la fiscalité immobilière et les opérations de logement s'énoncent comme suit :

1. Retenue à la source sur les revenus locatifs

La loi étend l'application de la retenue à la source à tous les produits de location immobilière (biens bâtis ou non bâtis), que les revenus soient perçus par des sociétés ou par des personnes physiques.

L'objectif est de renforcer la transparence fiscale des revenus fonciers. Cela signifie qu'une partie des loyers sera prélevée à la source par le locataire/payeurs de loyer et reversée à l'administration fiscale, ce qui change le traitement fiscal des revenus locatifs.

2. Droit d'enregistrement additionnel pour renforcer la traçabilité des transactions immobilières

Ainsi, une majoration de 2 % des droits d'enregistrement est prévue pour les transactions immobilières (mutations à titre onéreux d'immeubles ou fonds de commerce) lorsque les moyens de paiement ne sont pas justifiés ou traçables via les canaux bancaires réglementaires.

L'objectif de cette mesure vise à décourager les paiements en espèces non formalisés dans l'immobilier et à favoriser la transparence des transactions.

3. Simplification pour les non-résidents vendant des biens immobiliers

En effet, les sociétés non-résidentes qui réalisent des ventes immobilières au Maroc pourront régler leurs obligations fiscales directement après chaque transaction, plutôt que par une déclaration annuelle.

L'objectif est de réduire la complexité administrative et améliorer la rapidité de paiement de l'impôt sur les plus-values de cession immobilière.

4. Nouvelle retenue à la source sur les revenus locatifs (5 %)

La LF 2026 introduit de façon généralisée une retenue à la source de 5 % sur les revenus issus de la location (pour sociétés et particuliers professionnels).

Cela marque une extension notable du champ de la retenue sur les revenus immobiliers, y compris pour les petits bailleurs.

5. Uniformisation des droits sur les opérations de crédit

La loi prévoit également une uniformisation des droits d'enregistrement sur les opérations de crédit immobilier (ex. crédit accordé par banques ou sociétés de financement), avec application d'un droit fixe de 200 dirhams sur les garanties et mainlevées pour toutes les institutions de crédit.

Des exceptions sont prévues, notamment pour les crédits immobiliers entre employeurs et salariés, ainsi que certains prêts sociaux.

6. Élargissement des bénéficiaires de l'aide au logement

Une autre mesure touche les conditions d'accès à l'aide de l'État au logement. En effet, l'aide est désormais ouverte également aux copropriétaires en indivision, sous condition d'usage du logement comme résidence principale pour au moins 5 ans après l'achat.

En cas de non-respect des engagements, le montant de l'aide doit être restitué à l'État.

Cette disposition donne une plus grande inclusion des ménages dans l'accès au logement, mais impose une obligation d'occupation.

7. Dispositions générales qui touchent également l'immobilier

La LF 2026 prolonge la contribution sociale de solidarité sur les bénéfices et revenus jusqu'en 2028, ce qui impacte potentiellement les sociétés immobilières et promoteurs dont le résultat dépasse 1 million de dirhams.



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)

