

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2025

Au premier trimestre de 2025, l'indice des prix des actifs immobiliers a marqué, d'un trimestre à l'autre, une baisse de 1,8%, recouvrant des diminutions de 2,1% des prix du résidentiel, de 2,5% de ceux des terrains et de 0,7% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a affiché un repli de 30,3%, reflétant des baisses de 29,3% des ventes des biens résidentiels, de 33,1% de celles des terrains et de 31,4% de celles des biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a stagné, au T1-2025, recouvrant une hausse de 0,1% des prix des biens résidentiels et des baisses de 0,1% de ceux des terrains et de 0,3% de ceux des biens à usage professionnel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il s'est replié de 15,2%, recouvrant des diminutions de 14,5% pour le résidentiel, de 16,4% pour les terrains et de 18,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-25/ T4-24	T1-25/ T1-24
Global	-1,8 ↓	0,0 ■
Résidentiel	-2,1 ↓	0,1 ↑
Appartement	-2,0 ↓	0,3 ↑
Maison	-1,6 ↓	-0,1 ↓
Villa	-1,1 ↓	-0,7 ↓
Foncier	-2,5 ↓	-0,1 ↓
Professionnel	-0,7 ↓	-0,3 ↓
Local commercial	-1,4 ↓	0,0 ■
Bureau	-1,5 ↓	-4,2 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-25/ T4-24	T1-25/ T1-24
Global	-30,3 ↓	-15,2 ↓
Résidentiel	-29,3 ↓	-14,5 ↓
Appartement	-29,0 ↓	-14,5 ↓
Maison	-34,6 ↓	-15,3 ↓
Villa	-31,8 ↓	-8,9 ↓
Foncier	-33,1 ↓	-16,4 ↓
Professionnel	-31,4 ↓	-18,2 ↓
Local commercial	-28,9 ↓	-20,0 ↓
Bureau	-40,5 ↓	-9,5 ↓

Dans le cadre du processus d'amélioration continue des indicateurs statistiques, l'IPAI est élargi, à partir de T1-25 à toutes les conservations foncières du royaume, soit 83 conservations. En outre, les traitements statistiques ont été renforcés en vue d'améliorer la qualité des données.

Les séries statistiques révisées ainsi que la méthodologie actualisée sont disponibles sur les portails institutionnels de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC. Ce renforcement est le résultat d'une étroite collaboration entre Bank Al-Maghrib et l'ANCFCC.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une baisse de 2,1%, recouvrant des reculs de 2% des prix des appartements, de 1,6% de ceux des maisons et de 1,1% de ceux des villas. De même, le nombre des transactions a diminué de 29,3%, reflétant des baisses de 29% pour les appartements, de 34,6% pour les maisons et de 31,8% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont progressé de 0,1%, résultat de la hausse des prix de 0,3% pour les appartements. Les prix des maisons et des villas ayant, en revanche, baissé de 0,1% et de 0,7% respectivement. En parallèle, les transactions ont affiché une baisse de 14,5%, avec des diminutions de 14,5% pour les appartements, de 15,3% pour les maisons et de 8,9% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont baissé de 2,5% et le nombre de transactions a reculé de 33,1% par rapport au trimestre précédent.

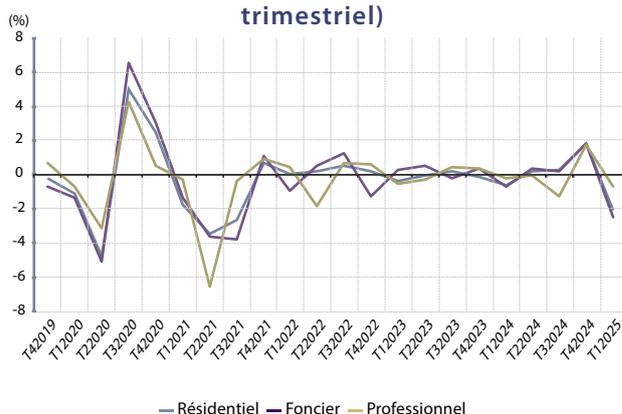
En glissement annuel, les prix du foncier ont baissé de 0,1% et le nombre de transactions a diminué de 16,4%.

Professionnel

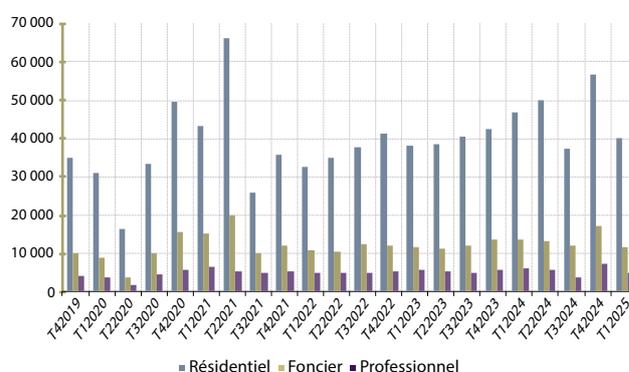
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est replié de 0,7%, reflétant une baisse de 1,4% pour les locaux commerciaux et de 1,5% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 31,4%, avec des baisses de 28,9% pour les locaux commerciaux et de 40,5% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont marqué une baisse de 0,3%, résultat d'une stagnation des prix des locaux commerciaux et d'une baisse de 4,2% de ceux des bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un recul de 18,2%, reflétant des diminutions de 20% des ventes des locaux commerciaux et de 9,5% de celles des bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



Variation du nombre de transactions

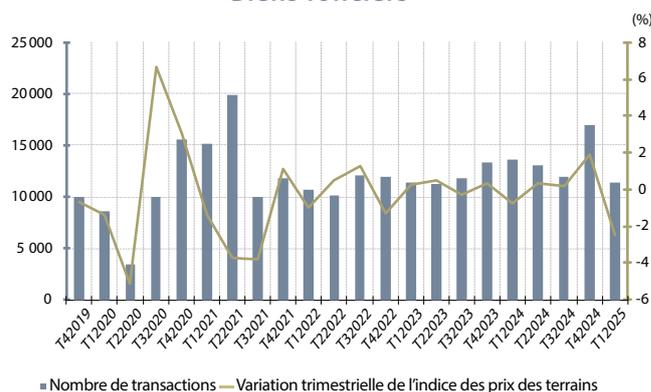


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

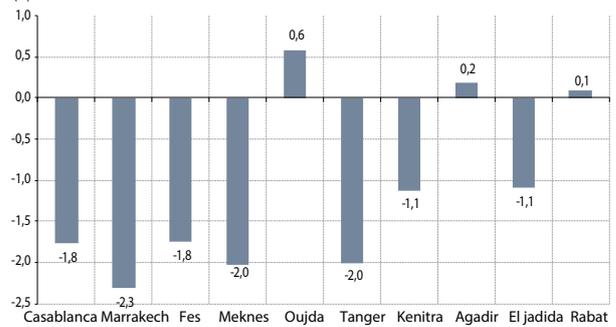
A Rabat, les prix ont quasiment stagné, avec des baisses de 1,1% des prix des biens résidentiels et de 0,6% de ceux des actifs à usage professionnel et une hausse de 9,4% de ceux des terrains. En parallèle, les transactions ont reculé de 35,2%, résultat des diminutions de 32,6% pour les biens résidentiels, de 32,2% pour les terrains et de 57% pour les biens à usage professionnel.

A Casablanca, les prix ont enregistré un repli de 1,8%, reflétant des baisses de 1,9% pour les biens résidentiels, de 3,5% pour les terrains et de 0,1% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes se sont repliées de 29,9%, recouvrant des diminutions de 28,4% pour le résidentiel, de 38,2% pour les terrains et de 35,4% pour les biens à usage professionnel.

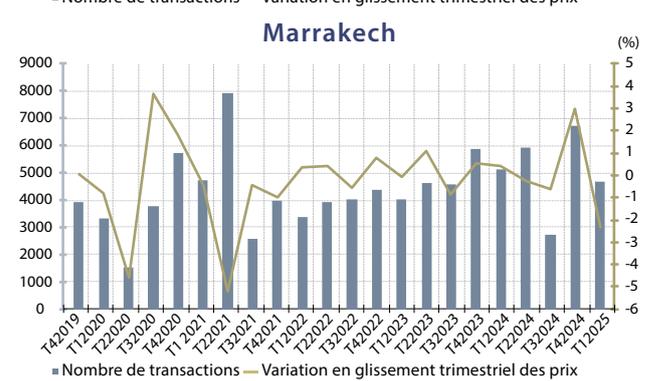
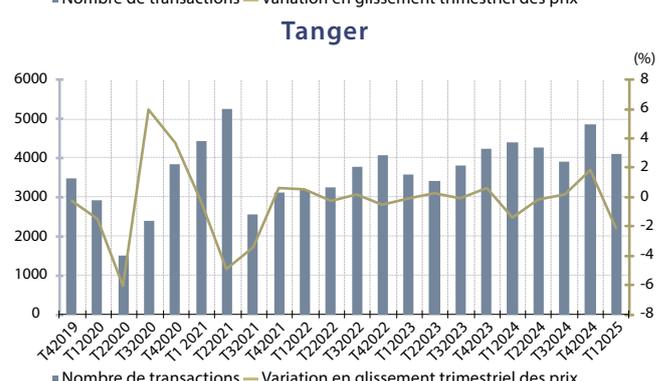
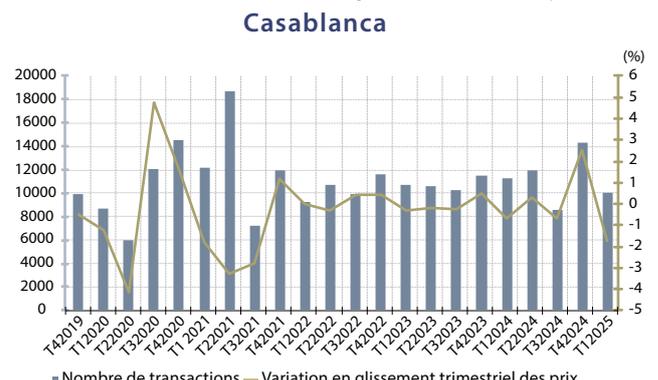
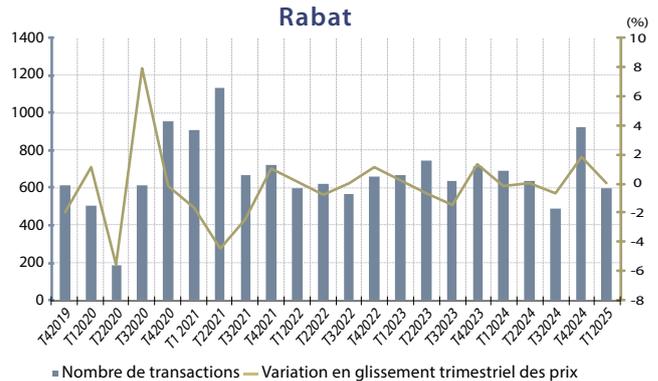
A Marrakech, les prix se sont repliés de 2,3%, en lien avec les baisses des prix de 3,3% pour les biens résidentiels et de 4,6% pour les terrains. En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont progressé de 1,7%. Pour ce qui est des ventes, elles ont diminué de 30,2%, recouvrant des replis de 28,9% des transactions des biens résidentiels, de 37,2% de celles des terrains et de 24,5% de celles des biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a accusé une diminution de 2%, en lien avec les baisses de 0,8% des prix du résidentiel, de 4,4% de ceux des terrains et de 1,4% pour ceux des biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré un recul de 15,7%, reflétant des replis de 13,8% pour le résidentiel, de 19,8% pour les terrains et de 29,2% pour les biens à usage professionnel.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-25/T4-24		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-25/T4-24	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-0,2	-52,7	Marrakech	Appartement	-1,8	-28,8
	Maison	-11,8	-47,0		Maison	-6,8	-34,2
	Villa	-3,0	-53,1		Villa	-0,4	-16,5
	Terrain urbain	5,0	-71,3		Terrain urbain	-4,6	-37,2
	Local commercial	1,8	-51,0		Local commercial	-0,2	-15,1
	Bureau	3,5	-61,7		Bureau	4,2	-43,1
	Global	0,2	-55,9		Global	-2,3	-30,2
Casablanca	Appartement	-1,8	-27,9	Meknès	Appartement	-1,8	-39,7
	Maison	-6,1	-38,4		Maison	1,1	-50,5
	Villa	-0,2	-38,4		Villa	-2,3	-40,0
	Terrain urbain	-3,5	-38,2		Terrain urbain	-2,5	-44,2
	Local commercial	-1,2	-33,4		Local commercial	0,7	-34,6
	Bureau	0,8	-41,3		Bureau	1,3	-40,9
	Global	-1,8	-29,9		Global	-2,0	-40,5
El Jadida	Appartement	-0,3	-17,9	Oujda	Appartement	1,3	-31,9
	Maison	-4,6	-54,4		Maison	0,5	-39,8
	Villa	-10,1	0,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,0	-3,2		Terrain urbain	3,8	-21,4
	Local commercial	6,2	-14,8		Local commercial	-0,7	-42,3
	Bureau	7,3	-25,0		Bureau	-4,8	-20,6
	Global	-1,1	-16,1		Global	0,6	-27,7
Fès	Appartement	-1,2	-23,5	Rabat	Appartement	-2,1	-32,5
	Maison	-3,2	-20,0		Maison	19,4	-39,0
	Villa	1,2	-20,0		Villa	3,1	-28,8
	Terrain urbain	-0,9	-29,3		Terrain urbain	9,4	-32,2
	Local commercial	-1,5	-29,4		Local commercial	-1,3	-34,1
	Bureau	3,2	-23,9		Bureau	-3,2	-75,0
	Global	-1,8	-25,4		Global	0,1	-35,2
Kénitra	Appartement	0,2	-32,5	Tanger	Appartement	-0,8	-13,1
	Maison	-0,2	-29,0		Maison	-0,5	-29,9
	Villa	5,7	-7,4		Villa	5,8	-47,1
	Terrain urbain	-2,5	-29,7		Terrain urbain	-4,4	-19,8
	Local commercial	-4,2	-34,4		Local commercial	-2,0	-10,9
	Bureau	7,5	-49,3		Bureau	15,2	-67,6
	Global	-1,1	-32,7		Global	-2,0	-15,7

NOTE TECHNIQUE

Les indices des prix des actifs immobiliers (IPAI) ont été élaborés conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) à partir des données de l'ANCFCC. De périodicité trimestrielle, ces indices, qui ont pour base 100 en 2006, sont calculés selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers. Cette méthode ne prend en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

Ce dispositif permet de retracer l'évolution au niveau national et par grande ville des prix des biens immobiliers des trois grandes catégories, en l'occurrence le résidentiel, le foncier et le commercial, ainsi que ceux des six catégories : appartement (local d'habitation situé dans un immeuble collectif et comportant une ou plusieurs pièces), maison (local d'habitation individuel, sans jardin, constitué d'un ou plusieurs niveau), villa (local d'habitation individuel avec jardin), terrain urbain (lot de terrain se situant dans le périmètre urbain), local commercial (espace aménagé pour exercer une activité commerciale) et bureau (local de travail).

Il est à noter que ces indices sont calculés sur la base des données arrêtées 35 jours après la fin du trimestre considéré, ce qui implique une mise à jour des données historiques, qui peut être importante, du fait du décalage entre les transactions et leurs immatriculations et/ou de l'intégration des biens ayant fait l'objet d'au moins une seconde transaction au cours du trimestre considéré. Cette approche, rigoureuse au plan méthodologique, nécessite toutefois de fixer un seuil minimum de transactions pour son calcul, ce qui ne permet pas d'élaborer des indices pour certaines villes, et/ou catégories et/ou trimestres.

Le document de référence exposant la méthodologie détaillée de l'élaboration de l'IPAI est disponible sur les sites de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC.

(-) : L'IPAI n'est pas calculé pour certaines ventilations lorsque le seuil minimum en termes de transactions n'est pas atteint.