

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2025

Au deuxième trimestre de 2025, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une légère baisse de 0,2%, recouvrant 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.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une stagnation, au T2-2025, recouvrant 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. 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.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-25/ T1-25	T2-25/ T2-24
Global	-0,2	0,0
Résidentiel	-0,3	0,1
Appartement	-0,3	0,1
Maison	-0,3	0,0
Villa	1,5	1,6
Foncier	-0,2	-0,3
Professionnel	-0,2	-0,3
Local commercial	-0,2	-0,1
Bureau	1,3	-2,7

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-25/ T1-25	T2-25/ T2-24
Global	-10,8	-21,2
Résidentiel	-15,1	-25,9
Appartement	-2,3	-17,1
Maison	-16,2	-26,9
Villa	23,7	11,4
Foncier	6,0	-3,0
Professionnel	-13,3	-20,9
Local commercial	-13,3	-22,5
Bureau	-13,1	-13,2

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une baisse de 0,3%, recouvrant un repli de 0,3% des prix des appartements et de ceux des maisons et une hausse de 1,5% de ceux des villas. De même, le nombre de transactions a diminué de 15,1%, reflétant des baisses de 2,3% pour les appartements et de 16,2% pour les maisons et une hausse de 23,7% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont légèrement augmenté de 0,1%, résultat de la hausse de 0,1% de ceux des appartements et de 1,6% de ceux des villas et de la stabilité des prix des maisons. En parallèle, les transactions ont affiché une baisse de 25,9%, avec des diminutions de 17,1% pour les appartements et de 26,9% pour les maisons et une hausse de 11,4% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont baissé de 0,2% et le nombre de transactions a augmenté de 6% par rapport au trimestre précédent.

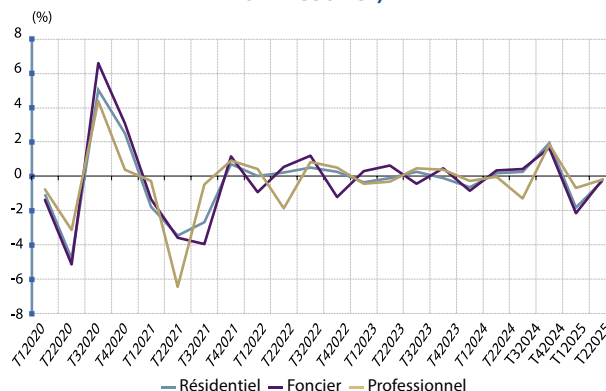
En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 0,3% et les ventes ont diminué de 3%.

Professionnel

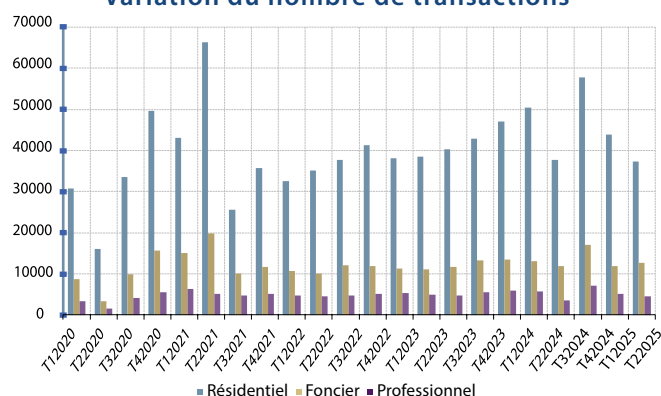
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est replié de 0,2%, en lien avec la baisse de 0,2% des prix des locaux commerciaux. Ceux des bureaux ayant, en revanche, augmenté de 1,3%. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 13,3%, avec des baisses de 13,3% pour les locaux commerciaux et de 13,1% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont affiché une baisse de 0,3%, résultat des diminutions de 0,1% pour les locaux commerciaux et de 2,7% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un repli de 20,9%, reflétant des diminutions de 22,5% pour les locaux commerciaux et de 13,2% pour les bureaux.

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

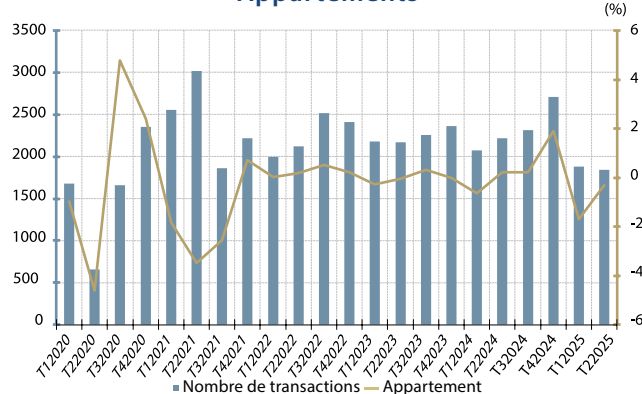


Variation du nombre de transactions

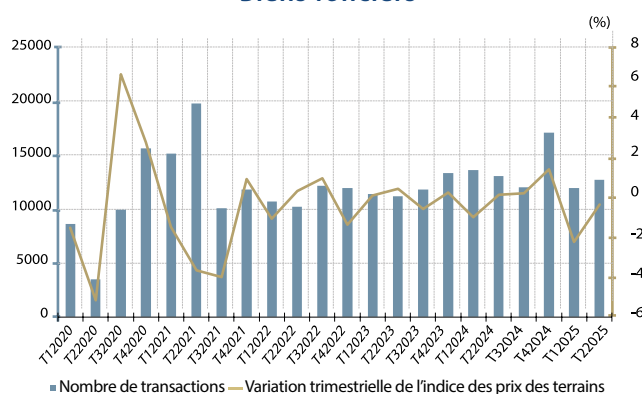


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

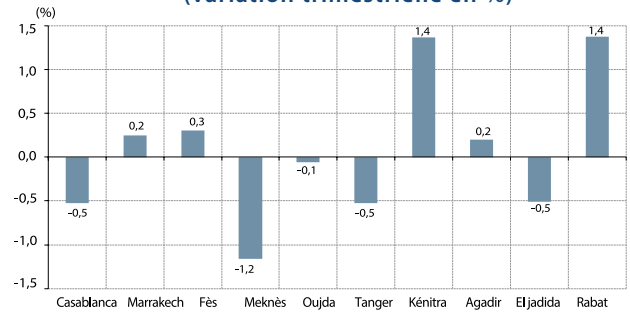
A **Rabat**, les prix ont progressé de 1,4%, avec des hausses de 2,4% pour les biens résidentiels et des baisses de 2,6% pour les terrains et de 0,5% pour les actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont augmenté de 4,3%, résultat d'un accroissement de 8,2% pour les biens résidentiels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

A **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. Parallèlement, 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.

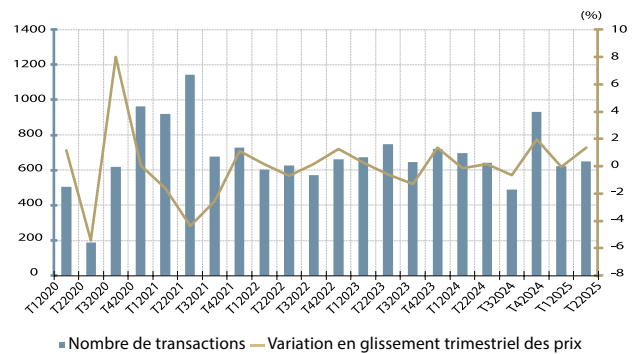
A **Marrakech**, les prix ont progressé de 0,2%, en lien avec les hausses de 0,1% pour les biens résidentiels et de 0,9% pour les terrains. En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont diminué de 0,4%. Pour ce qui des ventes, elles ont augmenté de 2,7%, recouvrant des accroissements de 13,4%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

A **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.

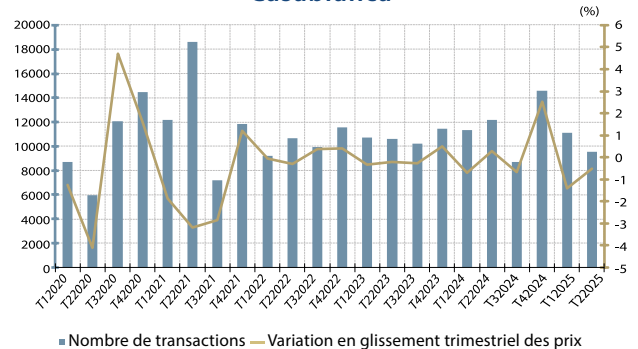
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville
(variation trimestrielle en %)



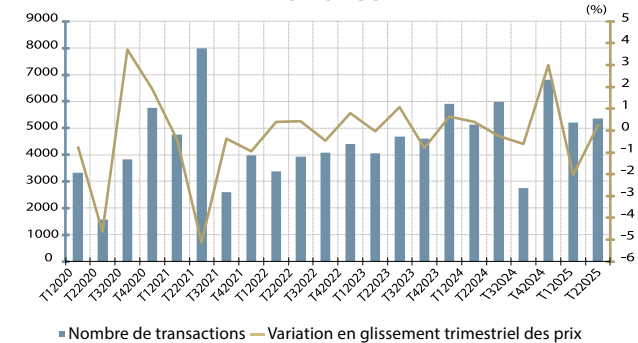
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions
Rabat



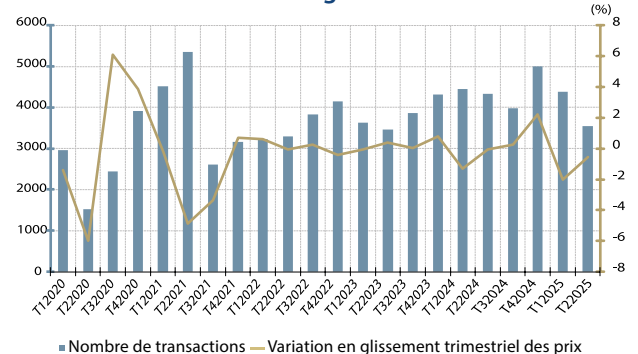
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-25/ T1-25		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-25/ T1-25	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,1	3,8	Marrakech	Appartement	0,3	-1,1
	Maison	3,9	-21,1		Maison	-2,0	5,1
	Villa	2,1	15,4		Villa	0,5	13,5
	Terrain urbain	-0,3	58,0		Terrain urbain	0,9	13,4
	Local commercial	-4,3	24,7		Local commercial	0,9	22,7
	Bureau	-6,4	-14,3		Bureau	-3,4	-30,4
	Global	0,2	9,6		Global	0,2	2,7
Casablanca	Appartement	-0,6	-14,5	Meknès	Appartement	-0,8	-25,8
	Maison	3,2	4,4		Maison	-1,0	16,1
	Villa	0,3	11,0		Villa	4,9	87,5
	Terrain urbain	-2,9	-0,2		Terrain urbain	-1,5	-20,7
	Local commercial	-0,2	-21,5		Local commercial	0,5	-35,0
	Bureau	-2,4	-9,1		Bureau	11,0	-48,4
	Global	-0,5	-13,9		Global	-1,2	-24,6
El Jadida	Appartement	-0,3	-20,9	Oujda	Appartement	0,4	-8,8
	Maison	-2,2	22,6		Maison	-0,5	15,3
	Villa	-5,4	31,5		Villa	0,0	-75,0
	Terrain urbain	-0,7	-6,0		Terrain urbain	0,5	-14,6
	Local commercial	-0,1	-20,9		Local commercial	5,3	43,8
	Bureau	16,8	-33,3		Bureau	3,3	-22,2
	Global	-0,5	-15,8		Global	-0,1	-9,1
Fès	Appartement	0,1	-15,5	Rabat	Appartement	3,2	8,9
	Maison	-2,4	-12,5		Maison	-11,8	7,3
	Villa	-1,2	19,0		Villa	4,0	2,0
	Terrain urbain	0,2	13,1		Terrain urbain	-2,6	-32,6
	Local commercial	1,6	-6,7		Local commercial	-0,7	-10,0
	Bureau	1,1	-0,9		Bureau	-1,3	0,0
	Global	0,3	-9,1		Global	1,4	4,3
Kénitra	Appartement	0,4	-24,9	Tanger	Appartement	-0,1	-19,3
	Maison	0,9	-8,4		Maison	1,2	-14,4
	Villa	-1,0	-28,0		Villa	-8,0	-11,1
	Terrain urbain	3,7	-15,1		Terrain urbain	-2,3	-22,5
	Local commercial	3,3	-8,8		Local commercial	0,8	-12,6
	Bureau	-0,5	2,3		Bureau	-7,5	21,6
	Global	1,4	-20,4		Global	-0,5	-19,0

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.