

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2025

Au troisième trimestre de 2025, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 1,1%, reflétant une progression des prix de 1,5% pour le résidentiel, de 1,3% pour les terrains et de 0,3% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les transactions ont augmenté de 14% par rapport au trimestre précédent, avec des hausses de 15,7% pour les biens résidentiels, de 9,3% pour les terrains et de 56,2% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix a enregistré une hausse de 1,2%, porté par des appréciations de 1,5% pour le résidentiel, de 1% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel. Quant aux transactions, elles ont affiché une progression de 26,6%, résultant d'augmentations de 25,7% pour le résidentiel, de 21% pour les terrains et de 56,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-25/ T2-25	T3-25/ T3-24
Global	1,1 ↑	1,2 ↑
Résidentiel	1,5 ↑	1,5 ↑
Appartement	1,5 ↑	1,6 ↑
Maison	1,0 ↑	0,2 ↑
Villa	-0,8 ↓	1,8 ↑
Foncier	1,3 ↑	1,0 ↑
Professionnel	0,3 ↑	1,4 ↑
Local commercial	0,7 ↑	1,7 ↑
Bureau	-0,8 ↓	0,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-25/ T2-25	T3-25/ T3-24
Global	14,0 ↑	26,6 ↑
Résidentiel	15,7 ↑	25,7 ↑
Appartement	15,7 ↑	26,7 ↑
Maison	19,3 ↑	1,9 ↑
Villa	9,7 ↑	62,3 ↑
Foncier	9,3 ↑	21,0 ↑
Professionnel	12,0 ↑	56,2 ↑
Local commercial	11,9 ↑	59,4 ↑
Bureau	12,3 ↑	43,6 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont augmenté de 1,5%, sous l'effet de la hausse de 1,5% des prix des appartements et de 1% de ceux des maisons, tandis que les prix des villas ont reculé de 0,8%. En parallèle, les transactions se sont accrues de 15,7%, recouvrant des hausses de 15,7% pour les appartements, de 19,3% pour les maisons et de 9,7% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont augmenté de 1,5%, résultat des hausses de 1,6% des prix des appartements, de 0,2% de ceux des maisons et de 1,8% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a connu un accroissement de 25,7%, reflétant des hausses de 26,7% pour les appartements, de 1,9% pour les maisons et de 62,3% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 1,3% et le nombre de transactions a progressé de 9,3% d'un trimestre à l'autre.

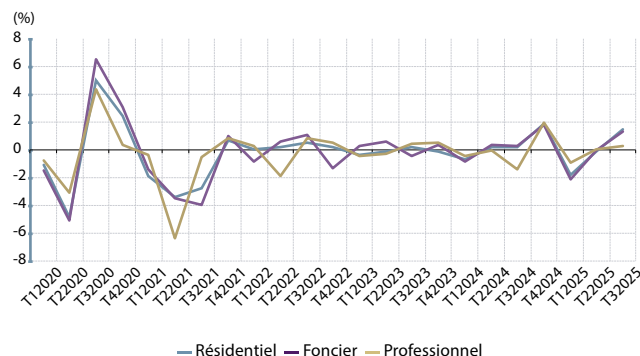
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 1%, et le nombre de transactions a augmenté de 21%.

Professionnel

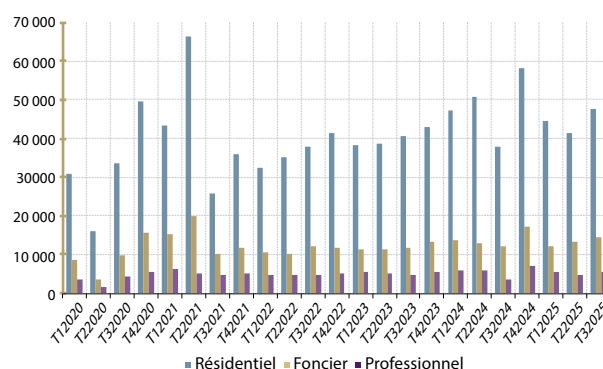
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché une hausse de 0,3%, portée par une augmentation de 0,7% des prix des locaux commerciaux, tandis que ceux des bureaux ont reculé de 0,8%. Quant au nombre de transactions, il a connu une progression de 12%, avec des hausses de 11,9% pour les locaux commerciaux et de 12,3% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 1,4%, avec une hausse de 1,7% pour les locaux commerciaux et de 0,9% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont affiché un accroissement de 56,2%, résultat des hausses de 59,4% des ventes des locaux commerciaux et de 43,6% de celles des bureaux.

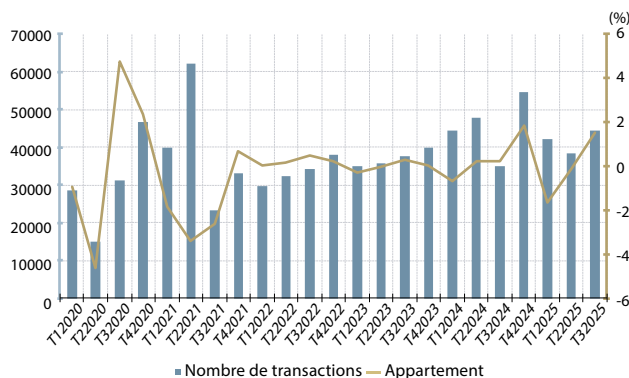
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



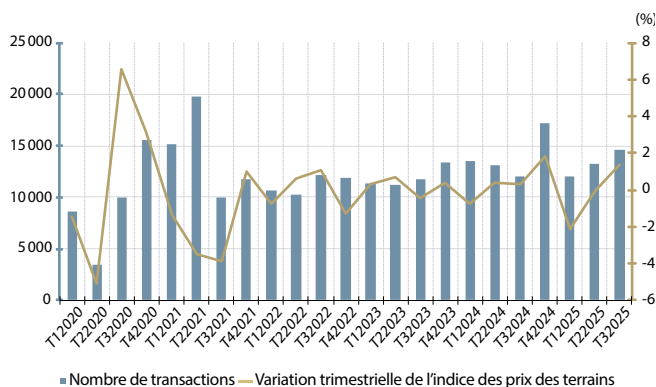
Variation du nombre de transactions



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



Biens fonciars



3. Tendence du marché immobilier par ville

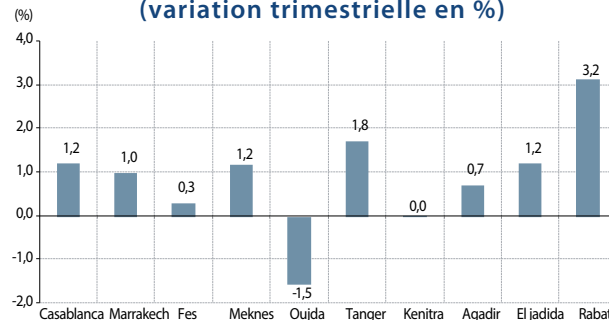
A **Rabat**, les prix ont progressé de 3,2%, en lien avec les hausses de 3,4% des prix des biens résidentiels et de 3,2% de ceux des actifs à usage professionnel. A l'inverse, les prix des terrains se sont dépréciés de 1,4%. Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse trimestrielle de 27,4%, recouvrant une progression de 26,1% pour les biens résidentiels, de 24,2% pour les terrains et de 48,8% pour les actifs à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix se sont appréciés de 1,2% d'un trimestre à l'autre, avec des hausses de 1,3% pour le résidentiel et de 1,7% pour les terrains et une stagnation pour les actifs à usage professionnel. En parallèle, les ventes ont enregistré une augmentation de 23,7%, reflétant des accroissements de 26,7% des transactions des biens résidentiels et de 17,9% de celles des actifs à usage professionnel et une baisse de 8,5% des ventes des terrains.

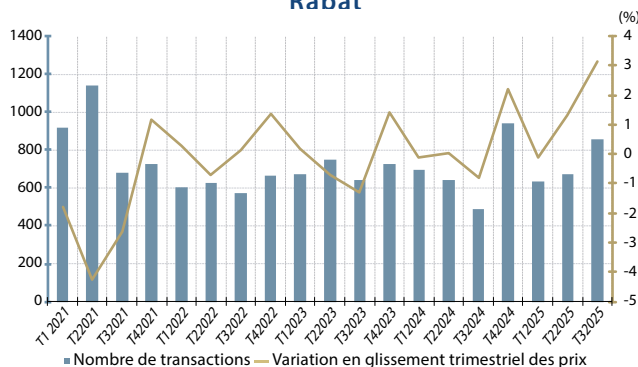
A **Marrakech**, les prix ont enregistré une hausse de 1%, recouvrant des accroissements de 1,4% des prix des biens résidentiels, de 1,9% de ceux des terrains et de 0,1% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont enregistré une baisse de 0,5%, en lien avec le repli de 27,8% des ventes des biens à usage professionnel. En revanche, les ventes du résidentiel ont progressé de 0,6% et celles des terrains de 7,9%.

A **Tanger**, l'indice des prix a progressé de 1,8%, en relation avec les hausses de 0,8% des prix du résidentiel et de 4,3% de ceux des terrains. Les prix des actifs à usage professionnel ayant reculé de 5,2%. Pour leur part, les ventes ont enregistré une augmentation de 19,4%, recouvrant des accroissements de 23,3% pour le résidentiel et de 7,2% pour les terrains et une baisse de 4,2% pour les biens à usage professionnel.

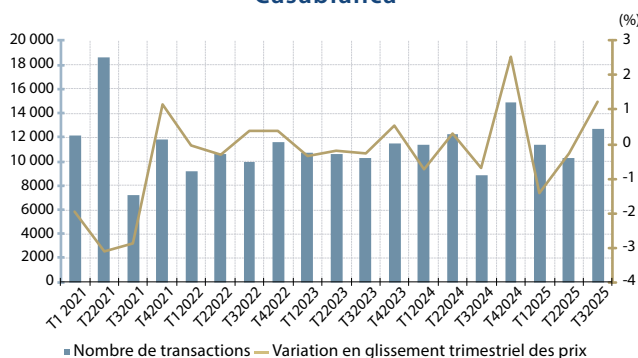
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



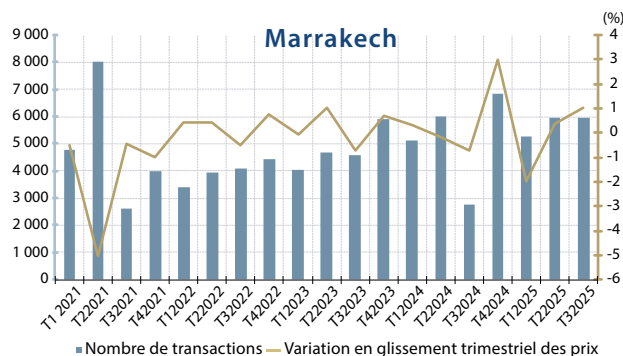
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions
Rabat



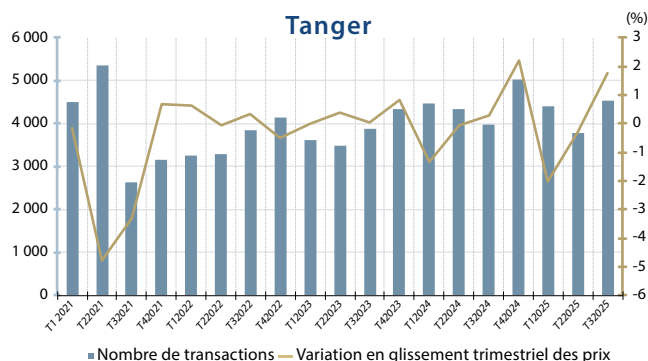
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-25/ T2-25		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-25/ T2-25	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,6	4,4	Marrakech	Appartement	1,0	-0,5
	Maison	8,3	35,0		Maison	3,3	9,2
	Villa	-1,4	20,0		Villa	1,2	25,5
	Terrain urbain	3,6	-23,5		Terrain urbain	1,9	7,9
	Local commercial	8,5	-14,2		Local commercial	0,0	-33,7
	Bureau	3,3	-10,3		Bureau	-2,2	6,8
	Global	0,7	-0,1		Global	1,0	-0,5
Casablanca	Appartement	1,4	27,0	Meknès	Appartement	1,0	5,8
	Maison	2,9	17,4		Maison	-1,3	-12,8
	Villa	0,2	18,1		Villa	-2,1	-6,7
	Terrain urbain	1,7	-8,5		Terrain urbain	2,7	27,0
	Local commercial	0,1	15,7		Local commercial	1,8	16,4
	Bureau	0,3	25,2		Bureau	-9,0	38,1
	Global	1,2	23,7		Global	1,2	10,2
El Jadida	Appartement	1,0	42,7	Oujda	Appartement	-1,6	22,3
	Maison	-1,9	-11,4		Maison	0,9	43,4
	Villa	16,1	-8,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,6	1,4		Terrain urbain	-4,3	22,8
	Local commercial	0,8	33,3		Local commercial	2,6	21,7
	Bureau	-14,4	60,0		Bureau	-3,0	76,2
	Global	1,2	29,8		Global	-1,5	26,6
Fès	Appartement	1,3	14,1	Rabat	Appartement	3,6	33,3
	Maison	1,8	0,0		Maison	7,0	-2,1
	Villa	-5,9	-16,0		Villa	2,4	-20,0
	Terrain urbain	0,1	-4,4		Terrain urbain	-1,4	24,2
	Local commercial	-1,1	-5,7		Local commercial	-	-
	Bureau	-2,9	-16,9		Bureau	-	-
	Global	0,3	6,5		Global	3,2	27,4
Kénitra	Appartement	0,0	9,3	Tanger	Appartement	0,9	23,4
	Maison	-3,1	26,5		Maison	-0,2	8,0
	Villa	-4,6	0,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,4	17,5		Terrain urbain	4,3	7,2
	Local commercial	-2,8	1,3		Local commercial	-4,1	5,2
	Bureau	0,3	10,6		Bureau	4,4	-44,4
	Global	0,0	10,4		Global	1,8	19,4

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 niveaux), 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.