

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2026

Au premier trimestre de 2026, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse trimestrielle de 2,4%, reflétant la diminution des prix de l'ensemble de ses catégories, avec des replis de 3% pour le résidentiel et les terrains et de 0,8% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, le nombre de transactions a reculé de 40,2% par rapport au T4-2025. Par catégorie, les ventes se sont repliées de 38,4% pour les biens résidentiels, de 45,9% pour les terrains et de 40,2% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix a enregistré une baisse de 0,4%, reflétant les diminutions de 0,6% pour le résidentiel et les terrains et de 0,1% pour les biens à usage professionnel. Quant aux transactions, elles ont affiché un recul de 9,3%, avec des diminutions de 10,7% pour le résidentiel, de 6,8% pour les terrains et de 3,6% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-26/ T4-25	T1-26/ T1-25
Global	-2,4 ↓	-0,4 ↓
Résidentiel	-3,0 ↓	-0,6 ↓
Appartement	-2,7 ↓	-0,4 ↓
Maison	-2,7 ↓	-1,3 ↓
Villa	-6,4 ↓	-1,9 ↓
Foncier	-3,0 ↓	-0,6 ↓
Professionnel	-0,8 ↓	-0,1 ↓
Local commercial	-1,1 ↓	0,0 ■
Bureau	-2,8 ↓	-1,4 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-26/ T4-25	T1-26/ T1-25
Global	-40,2 ↓	-9,3 ↓
Résidentiel	-38,4 ↓	-10,7 ↓
Appartement	-37,5 ↓	-10,0 ↓
Maison	-51,6 ↓	-25,3 ↓
Villa	-53,1 ↓	-13,6 ↓
Foncier	-45,9 ↓	-6,8 ↓
Professionnel	-40,2 ↓	-3,6 ↓
Local commercial	-40,4 ↓	-4,9 ↓
Bureau	-39,2 ↓	2,0 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont enregistré une baisse de 3%, avec des replis de 2,7% des prix des appartements et des maisons et de 6,4% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 38,4%, avec des baisses de 37,5% pour les appartements, de 51,6% pour les maisons et de 53,1% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,6%, résultat des baisses de 0,4% pour les appartements, de 1,3% pour les maisons et de 1,9% pour les villas. En parallèle, les transactions ont diminué de 10,7%, avec des replis de 10% pour les appartements, de 25,3% pour les maisons et de 13,6% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont reculé de 3% et le nombre de transactions a baissé de 45,9% par rapport au trimestre précédent.

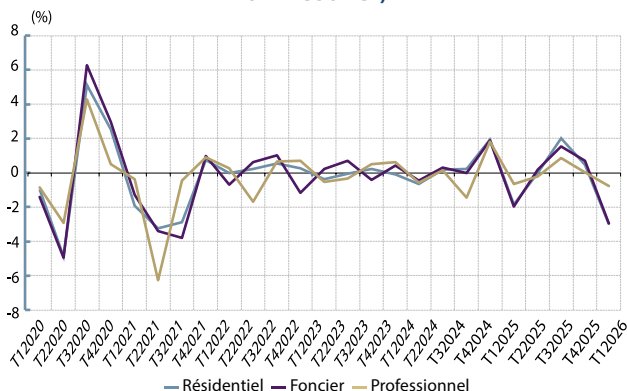
En glissement annuel, les prix du foncier se sont dépréciés de 0,6% et le nombre de transactions a diminué de 6,8%.

Professionnel

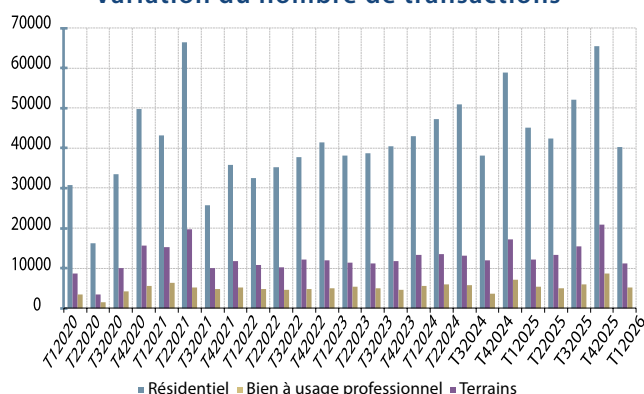
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a enregistré une baisse de 0,8%, reflétant des diminutions de 1,1% pour les locaux commerciaux et de 2,8% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a reculé de 40,2%, avec des replis de 40,4% pour les locaux commerciaux et de 39,2% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,1%, en lien avec le repli de 1,4% des prix des bureaux, ceux des locaux commerciaux ayant stagné. Pour leur part, les transactions ont connu une diminution de 3,6%, portée par la baisse de 4,9% des locaux commerciaux. A l'inverse, les ventes des bureaux ont augmenté de 2%.

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

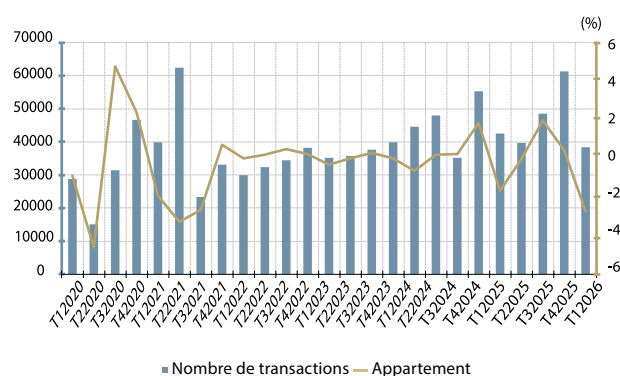


Variation du nombre de transactions

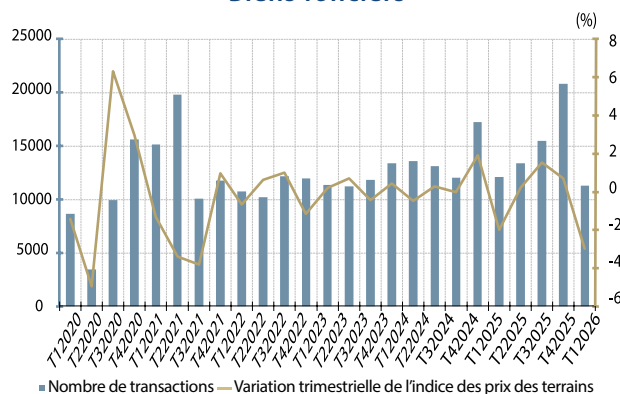


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

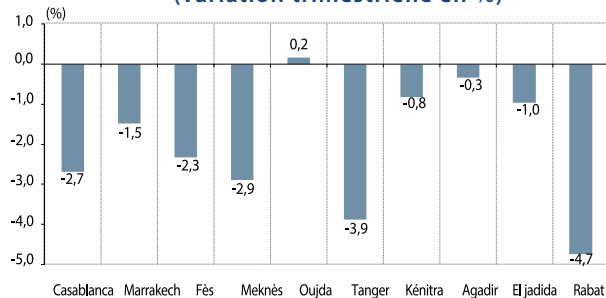
A **Rabat**, les prix ont enregistré une baisse de 4,7%, recouvrant des replis de 6,2% des prix des biens résidentiels et de 1% de ceux des actifs à usage professionnel et une hausse de 9,5% de ceux des terrains. Pour ce qui est des transactions, elles ont reculé de 55,4%, avec des baisses de 56,6% pour les biens résidentiels, de 28,3% pour les terrains et de 59,5% pour les biens à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont connu une baisse de 2,7%, reflétant des replis de 3% pour les biens résidentiels et de 5,7% pour les terrains et une hausse de 2,5% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont reculé de 37,8%, avec des baisses de 37,6% pour les biens résidentiels, de 42,1% pour les terrains et de 37,9% pour les biens à usage professionnel.

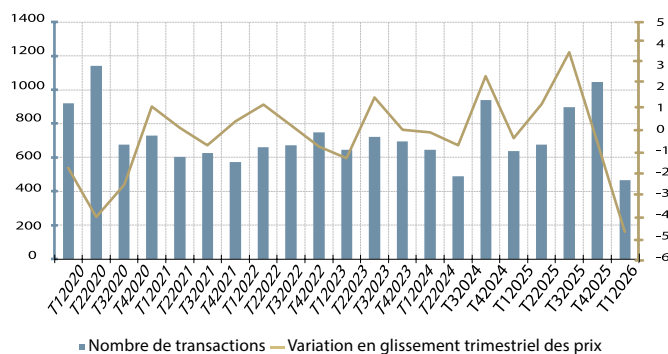
A **Marrakech**, les prix se sont dépréciés de 1,5%, avec des baisses de 3,5% pour les biens résidentiels et de 1,4% pour les terrains. Les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté de 1,3%. Pour ce qui est des ventes, elles ont diminué de 51,5% avec des replis de 53,3% pour les biens résidentiels, de 45,3% pour les terrains et de 49,7% pour les biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix a enregistré une baisse de 3,9%, avec des replis de 1,5% des prix du résidentiel, de 9,7% de ceux des terrains et de 8,3% de ceux des biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une diminution de 36,4%, recouvrant des reculs de 33,7% pour bien résidentiels, de 50,4% pour les terrains de 36,8% pour les biens à usage professionnel.

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

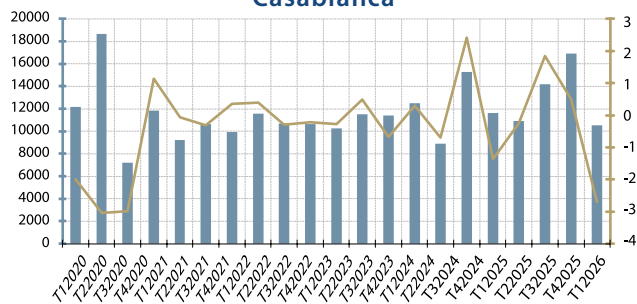


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



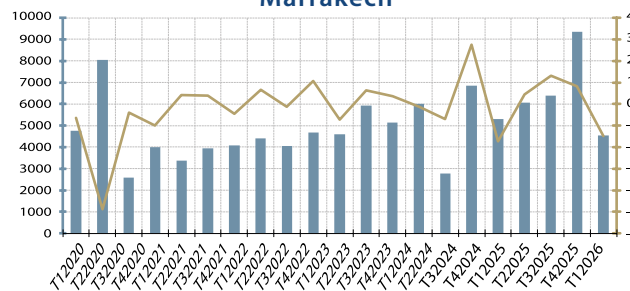
■ Nombre de transactions — Variation en glissement trimestriel des prix

Casablanca



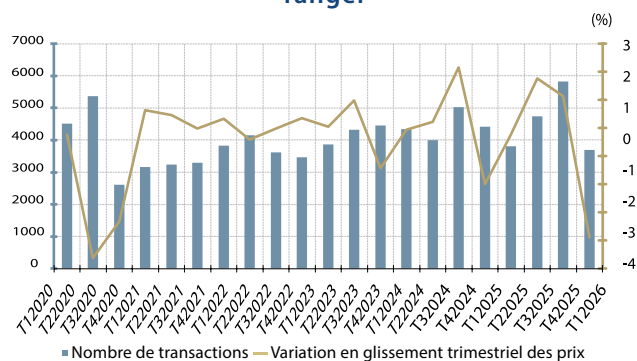
■ Nombre de transactions — Variation en glissement trimestriel des prix

Marrakech



■ Nombre de transactions — Variation en glissement trimestriel des prix

Tanger



■ Nombre de transactions — Variation en glissement trimestriel des prix

Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-26/ T4-25		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-26/ T4-25	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-1,2	-49,1	Marrakech	Appartement	-1,8	-53,3
	Maison	-12,0	-50,0		Maison	-3,4	-52,5
	Villa	2,0	-46,2		Villa	0,1	-53,2
	Terrain urbain	2,8	-57,8		Terrain urbain	-1,4	-45,3
	Local commercial	4,4	-55,2		Local commercial	0,7	-52,3
	Bureau	4,5	-60,7		Bureau	-0,4	-43,4
	Global	-0,3	-51,4		Global	-1,5	-51,5
Casablanca	Appartement	-3,0	-36,9	Meknès	Appartement	-1,8	-34,6
	Maison	-1,8	-57,6		Maison	-2,7	-51,2
	Villa	-1,5	-51,9		Villa	-0,1	-16,7
	Terrain urbain	-5,7	-42,1		Terrain urbain	-5,2	-25,1
	Local commercial	2,2	-36,5		Local commercial	1,6	-45,4
	Bureau	4,1	-42,3		Bureau	14,8	-44,8
	Global	-2,7	-37,8		Global	-2,9	-34,6
El Jadida	Appartement	-0,3	-30,4	Oujda	Appartement	1,0	-25,2
	Maison	-0,3	-41,4		Maison	-0,5	-48,9
	Villa	-3,2	-53,5		Villa	-10,8	-66,7
	Terrain urbain	-0,2	-24,5		Terrain urbain	3,2	-37,3
	Local commercial	0,8	-26,1		Local commercial	-3,2	-20,5
	Bureau	0,2	-39,3		Bureau	3,2	-54,3
	Global	-1,0	-30,7		Global	0,2	-34,8
Fès	Appartement	-2,2	-31,7	Rabat	Appartement	-5,9	-57,0
	Maison	-4,5	-69,6		Maison	-8,6	-64,2
	Villa	-6,3	-45,7		Villa	-4,1	-44,1
	Terrain urbain	-0,2	-43,6		Terrain urbain	9,5	-28,3
	Local commercial	-1,3	-38,2		Local commercial	-1,7	-60,3
	Bureau	1,4	-39,3		Bureau	1,1	-50,0
	Global	-2,3	-34,9		Global	-4,7	-55,4
Kénitra	Appartement	0,2	-38,2	Tanger	Appartement	-1,4	-32,7
	Maison	-0,2	-41,9		Maison	-1,2	-63,4
	Villa	-5,1	-51,6		Villa	-0,4	-42,9
	Terrain urbain	1,2	-49,4		Terrain urbain	-9,7	-50,4
	Local commercial	-2,2	-50,1		Local commercial	-9,0	-34,7
	Bureau	-0,3	-51,8		Bureau	9,3	-50,9
	Global	-0,8	-43,1		Global	-3,9	-36,4

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 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.