1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3ème TRIMESTRE 2026

Au troisième trimestre de 2026, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une légère hausse trimestrielle de 0,1%, reflétant l'appréciation des prix de 0,2% pour le résidentiel et les terrains et la baisse de 0,6% pour les biens à usage professionnel.

Parallèlement, le nombre de transactions a marqué un recul de 10,6%, avec des baisses de 7,3% pour les biens résidentiels, de 12,3% pour les terrains et de 28,8% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix a reculé de 0,2%, résultat des diminutions de 0,1% pour le résidentiel, de 0,4% pour les terrains et de 0,2% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des transactions, elles ont baissé de 12,5%, avec des replis de 12,2% pour le résidentiel, de 14,7% pour les terrains et de 9,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-26/ T2-26	T3-26/ T3-25
Global	0,1 ↑	-0,2 ↓
Résidentiel	0,2 ↑	-0,1 ↓
Appartement	0,3 ↑	0,0 ■
Maison	0,8 ↑	0,2 ↑
Villa	-1,5 ↓	-0,8 ↓
Foncier	0,2 ↑	-0,4 ↓
Professionnel	-0,6 ↓	-0,2 ↓
Local commercial	0,0 ■	-0,3 ↓
Bureau	-5,6 ↓	-1,2 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-26/ T2-26	T3-26/ T3-25
Global	-10,6 ↓	-12,5 ↓
Résidentiel	-7,3 ↓	-12,2 ↓
Appartement	4,4 ↑	-13,4 ↓
Maison	-7,7 ↓	-11,9 ↓
Villa	-13,3 ↓	-26,9 ↓
Foncier	-12,3 ↓	-14,7 ↓
Professionnel	-28,8 ↓	-9,2 ↓
Local commercial	-28,4 ↓	-8,9 ↓
Bureau	-30,7 ↓	-10,4 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 0,2%, avec des hausses des prix de 0,3% pour les appartements et de 0,8% pour les maisons et une baisse de 1,5% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont affiché une baisse de 7,3%, recouvrant des diminutions de 7,7% pour les maisons et de 13,3% pour les villas et une hausse de 4,4% pour les appartements.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont diminué de 0,1%, recouvrant une baisse de 0,8% pour les villas, une stagnation pour les appartements et un accroissement de 0,2% pour les maisons. En parallèle, les transactions ont marqué un recul de 12,2%, reflétant des baisses de 13,4% pour les appartements, de 11,9% pour les maisons et de 26,9% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont progressé de 0,2% et le nombre de transactions a baissé de 12,3% par rapport au trimestre précédent.

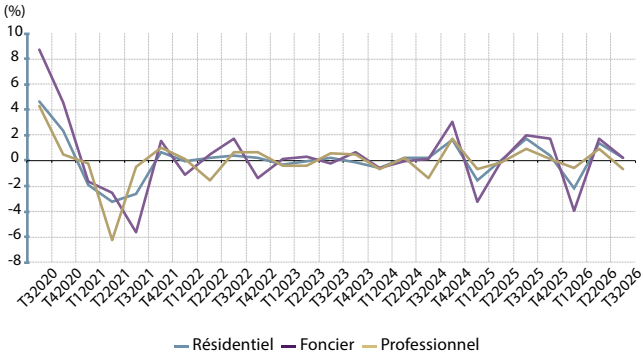
En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 0,4% et le nombre de transactions a diminué de 14,7%.

Professionnel

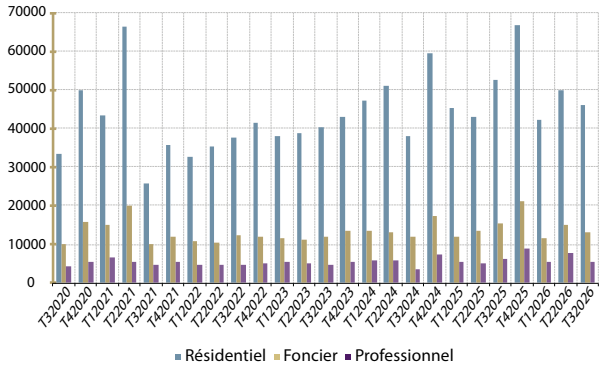
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est replié de 0,6%, en lien avec la baisse de 5,6% de celui des bureaux. Les prix des locaux commerciaux ayant, en revanche, stagné. Quant au nombre de transactions, il a baissé de 28,8%, avec des replis de 28,4% pour les locaux commerciaux et de 30,7% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,2%, résultat des diminutions de 0,3% pour les locaux commerciaux et de 1,2% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un recul de 9,2%, reflétant des baisses de 8,9% des ventes des locaux commerciaux et de 10,4% de celles des bureaux.

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

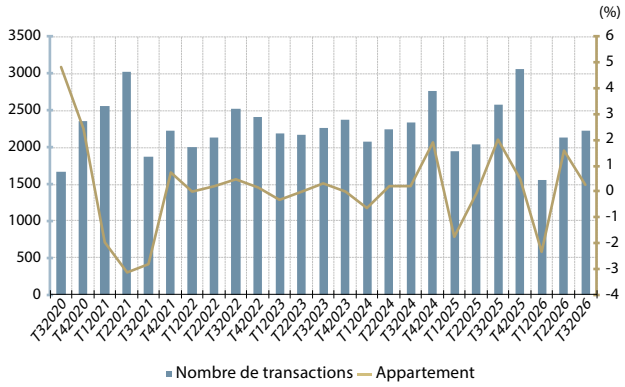


Variation du nombre de transactions

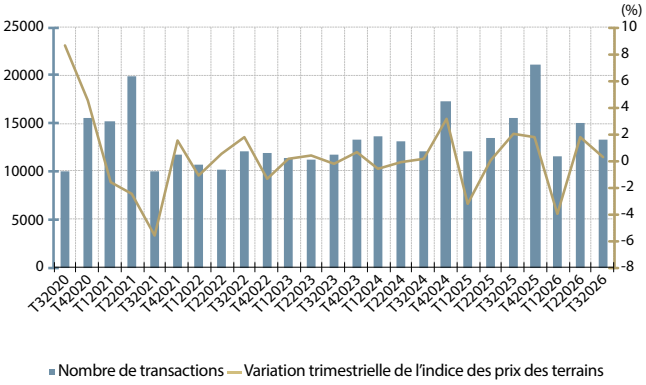


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendance du marché immobilier par ville

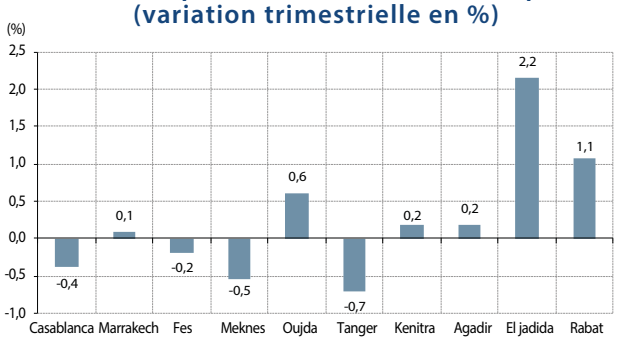
A Rabat, les prix ont augmenté de 1,1%, recouvrant des hausses de 1,2% des prix des biens résidentiels, de 5,2% de ceux des terrains et de 0,4% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour leur part, les transactions se sont repliées de 18,2%, avec des baisses de 12,2% pour les biens résidentiels, de 48,4% pour les terrains et de 58,1% pour les biens à usage professionnel.

A Casablanca, les prix ont affiché une baisse de 0,4%, reflétant des diminutions de 0,2% pour les biens résidentiels et de 1,3% pour les terrains et une hausse de 0,3% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont diminué de 14,2%, avec des baisses de 6,4% pour les biens résidentiels, de 27,6% pour les terrains et de 40,4% pour les biens à usage professionnel.

A Marrakech, les prix se sont appréciés de 0,1%, résultat d'un accroissement de 0,4% des prix des biens résidentiels et des baisses de 1,6% de ceux des terrains et de 1% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes, elles se sont repliées de 26,8%, résultat des baisses de 25,8% pour le résidentiel, de 31,5% pour les terrains et de 20,4% pour les biens à usage professionnel.

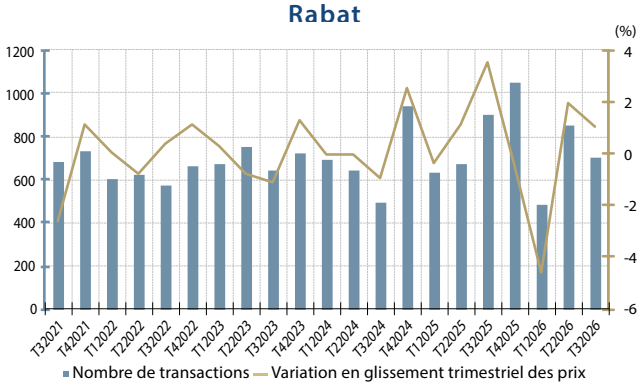
A Tanger, l'indice des prix a reculé de 0,7%, en lien avec les baisses de 5% pour les terrains et de 1,3% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les prix du résidentiel ont progressé de 0,2%. Pour leur part, les ventes ont enregistré un recul de 22,6%, recouvrant des diminutions de 20,3% pour les biens résidentiels, de 32,5% pour les terrains et de 26,6% pour les biens à usage professionnel.

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

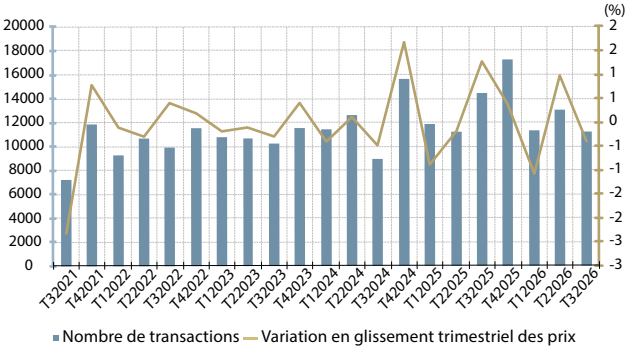


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

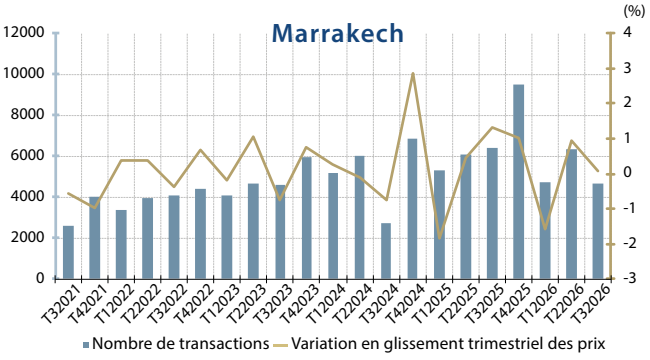
Rabat



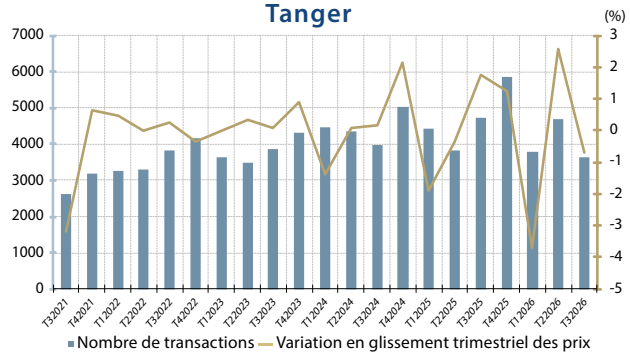
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-26/ T2-26	
		Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-1,0	-10,3
	Maison	-2,4	-27,9
	Villa	2,2	-22,2
	Terrain urbain	3,3	-0,8
	Local commercial	4,5	-18,0
	Bureau	2,6	-21,2
	Global	0,2	-11,2
Casablanca	Appartement	-0,1	-7,1
	Maison	2,0	28,8
	Villa	-5,6	-3,2
	Terrain urbain	-1,3	-27,6
	Local commercial	1,4	-38,5
	Bureau	-4,7	-46,6
	Global	-0,4	-14,2
El Jadida	Appartement	0,5	9,0
	Maison	0,7	-32,1
	Villa	-5,6	-29,3
	Terrain urbain	1,5	-32,2
	Local commercial	-1,7	-21,3
	Bureau	3,7	13,6
	Global	2,2	-1,6
Fès	Appartement	0,4	3,4
	Maison	-4,4	35,3
	Villa	3,1	-14,3
	Terrain urbain	-0,6	-10,1
	Local commercial	-0,9	-18,9
	Bureau	-5,1	-30,7
	Global	-0,2	-3,1
Kénitra	Appartement	1,1	2,5
	Maison	-0,1	1,8
	Villa	3,8	4,5
	Terrain urbain	0,6	35,0
	Local commercial	-1,8	-33,5
	Bureau	-2,6	-39,8
	Global	0,2	0,5

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-26/ T2-26	
		Prix	Transactions
Marrakech	Appartement	0,3	-27,5
	Maison	2,3	-5,8
	Villa	0,7	-2,0
	Terrain urbain	-1,6	-31,5
	Local commercial	-1,4	-33,4
	Bureau	-1,5	46,1
	Global	0,1	-26,8
Meknès	Appartement	-0,3	-9,0
	Maison	2,7	-6,1
	Villa	3,0	-7,7
	Terrain urbain	-1,6	-16,7
	Local commercial	2,5	-32,0
	Bureau	8,3	-11,8
	Global	-0,5	-13,3
Oujda	Appartement	0,0	21,8
	Maison	0,1	18,0
	Villa	-2,8	-66,7
	Terrain urbain	-2,6	10,7
	Local commercial	-1,2	5,3
	Bureau	-2,7	-57,9
	Global	0,6	12,6
Rabat	Appartement	1,6	-13,7
	Maison	-0,8	-30,2
	Villa	-7,5	22,0
	Terrain urbain	5,2	-48,4
	Local commercial	1,0	-59,6
	Bureau	8,1	-50,0
	Global	1,1	-18,2
Tanger	Appartement	0,2	-19,7
	Maison	2,6	-9,3
	Villa	3,5	-80,4
	Terrain urbain	-5,0	-32,5
	Local commercial	-1,3	-35,0
	Bureau	5,6	55,6
	Global	-0,7	-22,6

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'occurence 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.