

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2026

Au deuxième trimestre de 2026, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 0,7%, reflétant l'accroissement des prix de 1% pour le résidentiel, de 0,6% pour les terrains et de 0,4% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, le nombre de transactions a marqué une hausse de 11%, avec des augmentations de 6,3% pour les biens résidentiels, de 21,8% pour les terrains et de 23,5% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix a augmenté de 0,7%, reflétant les progressions de 1% pour le résidentiel, de 0,3% pour les terrains et de 0,6% pour les biens à usage professionnel. Quant aux transactions, elles ont affiché un accroissement de 6,3%, avec des hausses de 3,9% pour le résidentiel, de 4,1% pour les terrains et de 31,9% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-26/ T1-26	T2-26/ T2-25
Global	0,7 ↑	0,7 ↑
Résidentiel	1,0 ↑	1,0 ↑
Appartement	1,0 ↑	1,1 ↑
Maison	0,3 ↑	-0,7 ↓
Villa	3,3 ↑	-0,3 ↓
Foncier	0,6 ↑	0,3 ↑
Professionnel	0,4 ↑	0,6 ↑
Local commercial	0,0 ↑	0,4 ↑
Bureau	5,3 ↑	2,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-26/ T1-26	T2-26/ T2-25
Global	11,0 ↑	6,3 ↑
Résidentiel	6,3 ↑	3,9 ↑
Appartement	5,2 ↑	4,6 ↑
Maison	25,4 ↑	-5,6 ↓
Villa	34,0 ↑	-7,1 ↓
Foncier	21,8 ↑	4,1 ↑
Professionnel	23,5 ↑	31,9 ↑
Local commercial	24,3 ↑	30,8 ↑
Bureau	20,5 ↑	36,7 ↑

2. Tendances globales par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une hausse de 1%, résultat des augmentations des prix de 1% pour les appartements, de 0,3% pour les maisons et de 3,3% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, elles se sont accrues de 6,3%, recouvrant des hausses de 5,2% pour les appartements, de 25,4% pour les maisons et de 34% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont enregistré une progression de 1%, recouvrant un accroissement de 1,1% pour les appartements et une diminution de 0,7% pour les maisons et de 0,3% pour les villas. En parallèle, les transactions ont augmenté de 3,9%, avec une hausse de 4,6% pour les appartements et des diminutions de 5,6% pour les maisons et de 7,1% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont progressé de 0,6 % et le nombre de transactions a augmenté de 21,8% par rapport au trimestre précédent.

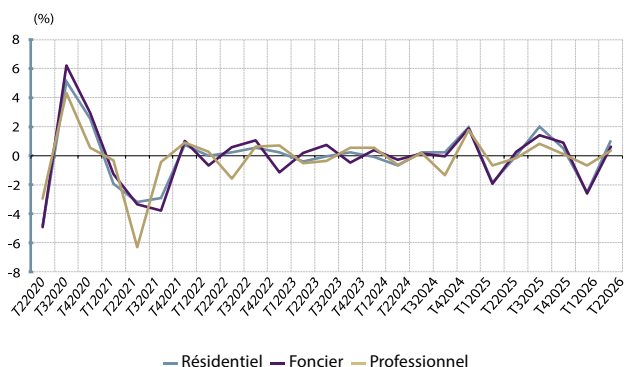
En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 0,3% et le nombre de transactions a progressé de 4,1%.

Professionnel

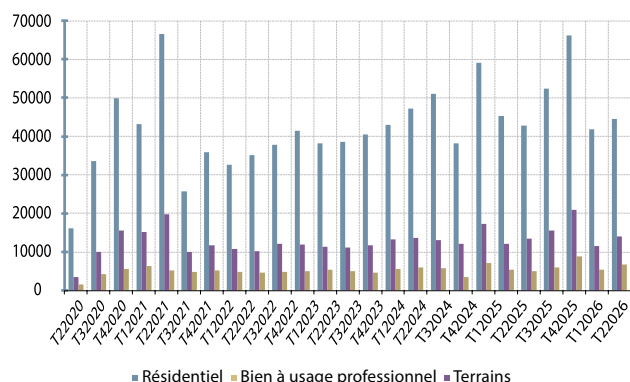
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est accru de 0,4%, en lien avec la hausse de 5,3% de celui des bureaux. Les prix des locaux commerciaux ayant, en revanche, stagné. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 23,5%, avec des accroissements de 24,3% pour les locaux commerciaux et de 20,5% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 0,6%, résultat des progressions de 0,4% pour les locaux commerciaux et de 2,9% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un accroissement de 31,9%, avec des hausses de 30,8% des ventes des locaux commerciaux et de 36,7% de celles des bureaux.

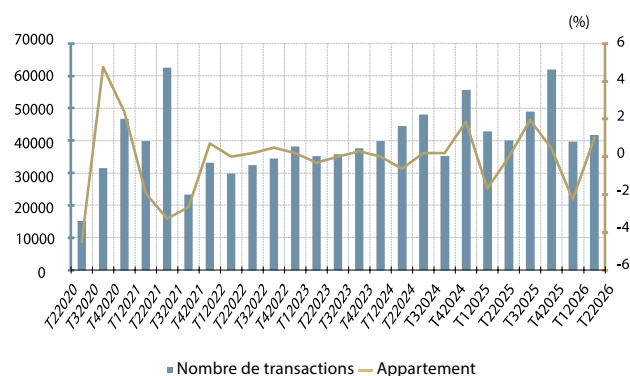
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



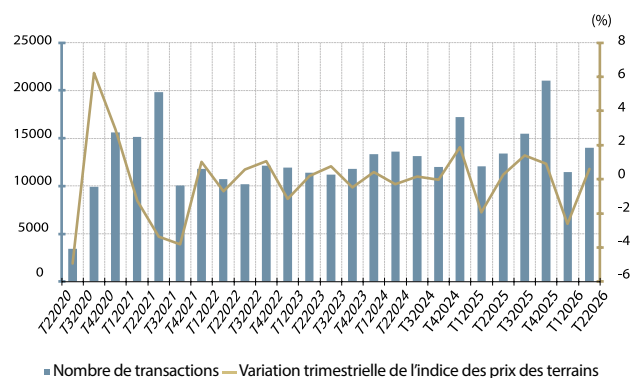
Variation du nombre de transactions



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



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

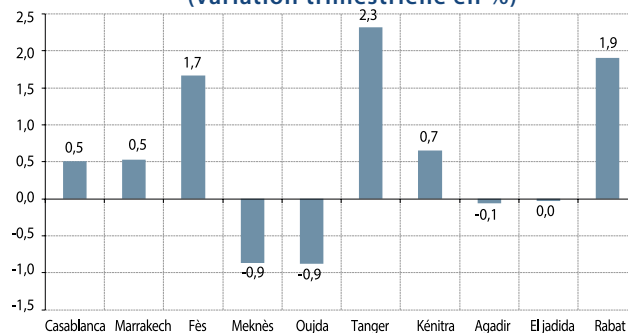
A **Rabat**, les prix ont enregistré une hausse de 1,9%, recouvrant des appréciations de 2,1% des prix des biens résidentiels et de 4% de ceux des actifs à usage professionnel et une baisse de 3,4% de ceux des terrains. Pour leur part, les transactions ont augmenté de 61,2%, avec des hausses de 60,5% pour les biens résidentiels, de 50% pour les terrains et de 83,9% pour les biens à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont connu une hausse de 0,5%, reflétant des accroissements de 0,7% pour les biens résidentiels et de 1,8% pour les terrains et une baisse de 1,2% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont progressé de 4,4%, avec des hausses de 41,4% pour les terrains et de 29,7% pour les biens à usage professionnel et une baisse de 2,2% pour les biens résidentiels.

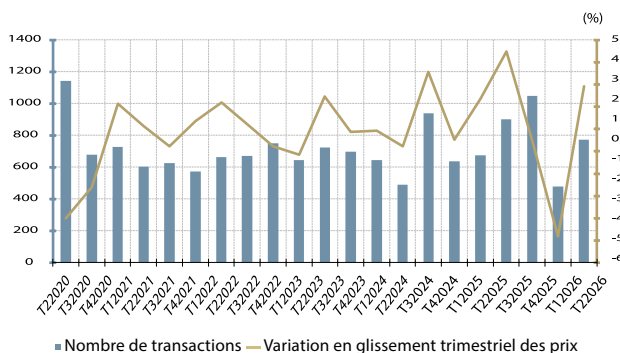
A **Marrakech**, les prix se sont appréciés de 0,5%, en relation avec l'accroissement de 1,1% des prix des biens résidentiels, ceux des terrains et des actifs à usage professionnel ayant, en revanche, reculé respectivement de 0,1% et de 0,3%. Pour ce qui est des ventes, elles se sont accrues de 18,3%, résultat des accroissements de 14,2% pour le résidentiel, de 37,8% pour les terrains et de 3,8% pour les biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix a affiché une progression de 2,3%, avec des hausses de 0,9% pour le résidentiel, de 7,3% pour les terrains et de 4,2% pour les biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une progression de 11,5%, recouvrant des hausses de 6,4% pour les biens résidentiels et de 54,9% pour les terrains et une baisse de 1,2% pour les biens à usage professionnel.

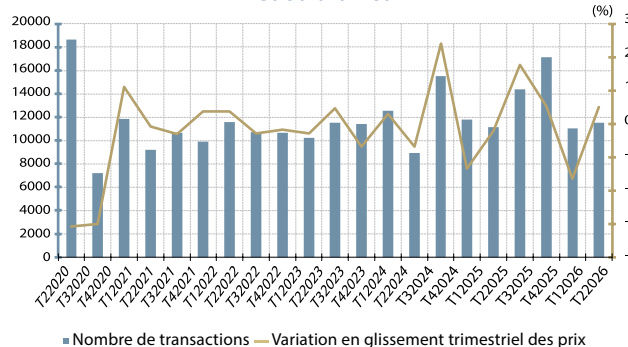
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville
(variation trimestrielle en %)



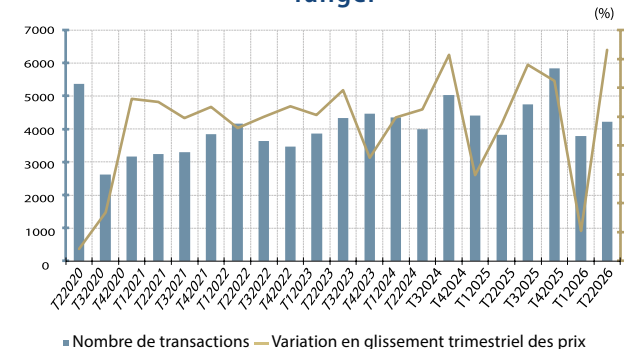
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions
Rabat



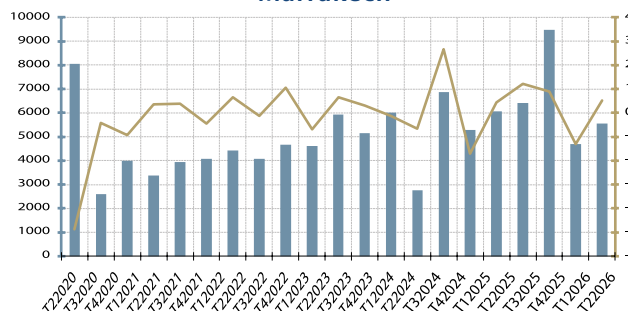
Casablanca



Tanger



Marrakech



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-26/ T1-26		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)T2-26/ T1-26	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,9	32,3	Marrakech	Appartement	0,7	13,1
	Maison	11,1	48,4		Maison	2,2	36,5
	Villa	-4,4	-2,8		Villa	-1,3	13,6
	Terrain urbain	-1,4	5,6		Terrain urbain	-0,1	37,8
	Local commercial	-5,5	74,7		Local commercial	-0,5	27,0
	Bureau	4,1	16,0		Bureau	4,0	-44,2
	Global	-0,1	30,1		Global	0,5	18,3
Casablanca	Appartement	0,7	-3,1	Meknès	Appartement	-0,1	-12,3
	Maison	-1,9	24,8		Maison	-1,8	-1,4
	Villa	3,3	33,8		Villa	-0,5	20,0
	Terrain urbain	1,8	41,4		Terrain urbain	-0,5	7,3
	Local commercial	-1,7	24,3		Local commercial	-2,9	29,0
	Bureau	3,3	48,7		Bureau	-12,6	28,6
	Global	0,5	4,4		Global	-0,9	-4,0
El Jadida	Appartement	0,7	-1,3	Oujda	Appartement	0,1	0,6
	Maison	-4,8	47,2		Maison	0,5	25,4
	Villa	2,2	10,0		Villa	19,3	50,0
	Terrain urbain	-5,8	41,6		Terrain urbain	-1,0	22,2
	Local commercial	2,0	2,2		Local commercial	4,8	-50,0
	Bureau	0,0	-10,0		Bureau	-	-
	Global	0,0	5,2		Global	-0,9	15,0
Fès	Appartement	1,7	8,4	Rabat	Appartement	1,9	62,5
	Maison	-	-		Maison	6,9	50,0
	Villa	0,3	-5,0		Villa	0,6	45,5
	Terrain urbain	1,1	57,0		Terrain urbain	-3,4	50,0
	Local commercial	1,6	23,5		Local commercial	5,6	77,8
	Bureau	0,3	-17,5		Bureau	-	-
	Global	1,7	16,5		Global	1,9	61,2
Kénitra	Appartement	0,5	9,5	Tanger	Appartement	0,8	3,8
	Maison	0,3	17,4		Maison	1,6	60,3
	Villa	2,1	40,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,3	-21,4		Terrain urbain	7,3	54,9
	Local commercial	1,8	35,0		Local commercial	4,8	-1,3
	Bureau	4,3	-1,9		Bureau	-4,5	0,0
	Global	0,7	5,7		Global	2,3	11,5

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.