

Observatoire TopAssur de la Mourabaha — édition de lancement

Le financement participatif marocain progresse de près de 20 % par an et pèse désormais 30 milliards de dirhams sur l'habitat. Mais aucun établissement ne publie ses conditions, et les chiffres qui circulent sont rarement sourcés. Cet observatoire rassemble ce qui est vérifiable, écrit noir sur blanc ce qui ne l'est pas, et donne à chaque chiffre sa date d'arrêt. Sa valeur ne vient pas d'une révélation, mais de la régularité et de la traçabilité.

8

acteurs recensés

0établissement publiant sa marge
en ligne**30 MMDH**encours du financement
participatif à l'habitat**3**

opérateurs Takaful agréés

Ce qu'il faut retenir

1. L'encours du financement participatif à l'habitat atteint 30 milliards de dirhams à fin janvier 2026, en progression de 19,6 % sur un an selon Bank Al-Maghrib.
2. Aucun des huit établissements recensés ne publie sa marge en ligne : les parcours numériques aboutissent tous à une prise de rendez-vous en agence.
3. Les fourchettes de marge qui circulent proviennent de sources sans méthode exposée, susceptibles de se recopier — leur convergence ne vaut pas corroboration.

Un marché dont les conditions ne sont pas publiques

C'est le fait le plus structurant de ce marché, et il est vérifiable : aucun établissement participatif marocain ne publie sa marge en ligne. Les parcours numériques que nous avons consultés aboutissent tous à une prise de rendez-vous en agence.

Conséquence directe pour le particulier : il est impossible de comparer sans solliciter chaque établissement individuellement. C'est aussi ce qui explique la circulation de fourchettes non sourcées, reprises d'un site à l'autre sans que personne ne remonte à l'origine du chiffre.

Source : Consultation des supports officiels des établissements, juillet 2026

Le paysage des acteurs

Huit acteurs sont recensés : cinq banques participatives, établissements de crédit à part entière, et trois fenêtres participatives, guichets dédiés ouverts au sein de banques classiques avec séparation comptable des opérations.

La plupart des banques participatives sont adossées à un partenaire étranger spécialisé, souvent originaire du Golfe. Bank Assafa fait exception : elle est détenue à 100 % par son actionnaire marocain, sans partenaire étranger au capital.

Acteur	Type	Groupe
Bank Assafa	Banque	Attijariwafa Bank (100 %)
Umnia Bank	Banque	CIH Bank + QIIB (Qatar) + CDG
BTI Bank	Banque	Bank of Africa + Al Baraka (Bahreïn)
Bank Al Yousr	Banque	BCP + Guidance Financial Group
Al Akhdar Bank	Banque	Crédit Agricole du Maroc (51 %) + ICD (49 %)
Dar Al Amane	Fenêtre	Société Générale Maroc
Najmah	Fenêtre	BMCI (BNP Paribas)
Arreda	Fenêtre	Crédit du Maroc

Acteurs recensés au 28 juillet 2026.

Deux erreurs d'actionnariat circulent largement et méritent correction : Bank Al Yousr n'appartient pas au Crédit du Maroc, et Al Akhdar Bank n'appartient pas à la Banque Populaire.

Source : Recensement TopAssur, 28 juillet 2026

Les fourchettes de marge, et pourquoi elles sont fragiles

Les fourchettes ci-dessous proviennent de publications spécialisées accessibles en ligne. Nous les reprenons parce qu'elles constituent la meilleure information disponible, et non parce qu'elles sont fiables.

Deux réserves s'imposent. D'une part, ces sources affichent des chiffres précis sans exposer de méthode. D'autre part, elles partagent le même profil éditorial et peuvent se recopier : leur accord ne constitue donc pas une corroboration.

Un relevé effectué en agence, daté et localisé, remplacera ces valeurs dès qu'il sera disponible.

Type de financement	Marge annuelle indicative	Durée maximale usuelle	Apport usuel
Mourabaha immobilière	4,5 – 5,5 %	25 ans	10 – 20 %
Mourabaha automobile	5,5 – 6,5 %	7 ans	10 – 20 %
Mourabaha équipement	6,0 – 7,5 %	5 ans	10 – 20 %

Fourchettes de marché, non attribuables à un établissement en particulier.

Confiance faible. Fourchette indicative issue de sources publiques (28 juillet 2026) — à confirmer en agence. Aucun établissement ne publie sa marge : ces valeurs ne peuvent être attribuées à aucune banque nommément.

Source : Sources web spécialisées (novembre 2024 et premier trimestre 2026)

L'encours progresse de près de 20 % par an

L'encours du financement participatif destiné à l'habitat — essentiellement de la Mourabaha immobilière, marges constatées d'avance incluses — atteint 30 milliards de dirhams à fin janvier 2026, contre 25,1 milliards un an plus tôt. Soit une progression de 19,6 % en glissement annuel.

Le rythme ne faiblit pas : il était déjà de 14,8 % à fin septembre 2023. En un peu plus de deux ans, l'encours a gagné près de dix milliards de dirhams. Ce n'est plus un marché d'expérimentation.

Une précision de lecture, qui change le sens du chiffre : ces montants portent sur le financement de l'HABITAT. Bank Al-Maghrib ne publie pas, dans ce tableau de bord, de ventilation entre Mourabaha immobilière, automobile et équipement. Les répartitions par produit que l'on trouve ailleurs ne sont pas issues de cette source — nous n'en publions aucune.

Encours du financement participatif à l'habitat



En milliards de dirhams. Dates d'arrêté hétérogènes : ce sont les points que Bank Al-Maghrib a effectivement publiés et que nous avons pu dater précisément. Aucun point n'a été daté.

Deux réserves. D'une part, ces montants nous parviennent par la presse économique citant Bank Al-Maghrib : l'attribution est solide, mais nous n'avons pas encore remonté le document d'origine — c'est en cours. D'autre part, un chiffre de 30,6 MMDH « à fin mars » circule également : nous ne le publions pas, sa source ne précisant pas l'année d'arrêté, et un montant sans date n'est pas vérifiable.

Source : Bank Al-Maghrib, tableau de bord « Crédits-Dépôts bancaires », relayé par la presse économique (La Vie éco, 2 mars 2026)

Le volet Takaful

Un financement immobilier participatif s'accompagne d'une couverture décès-invalidité, qui doit elle-même rester cohérente avec le contrat. Elle prend la forme d'un contrat Takaful : les participants alimentent un fonds commun qui indemnise les sinistres, l'opérateur gérant ce fonds contre rémunération sans en être propriétaire.

L'ACAPS a agréé en décembre 2021 les filiales Takaful de Wafa Assurance, de la MAMDA et d'AtlantaSanad. La distribution de produits Takaful par les établissements participatifs a été agréée en juin 2022.

Nous ne publions aucun décompte des établissements habilités à distribuer le Takaful : les sources disponibles se contredisent sur ce point précis, et l'écart n'a pas été tranché.

La marque commerciale de l'entité Takaful d'AtlantaSanad reste à confirmer.

Source : Décisions d'agrément ACAPS du 10 décembre 2021 et de juin 2022

Ce que cet observatoire ne dit pas

Il ne dit pas si le financement participatif revient moins cher qu'un crédit classique : à conditions identiques, l'écart ne dépend que des pourcentages obtenus de part et d'autre, et ces pourcentages se négocient.

Il ne certifie la conformité d'aucun produit. Les établissements agréés par Bank Al-Maghrib commercialisent des produits validés par le Conseil Supérieur des Oulémas — c'est la seule certification qui fasse foi, et aucun observatoire n'est en position de l'attribuer.

Il ne publie pas de chiffre que nous ne pourrions pas défendre. Cette édition comporte plus de réserves que d'affirmations : c'est l'état réel de la connaissance publique sur ce marché.

Méthodologie

Période : Données collectées au 28 juillet 2026

Aucune donnée personnelle n'entre dans cette étude : elle repose exclusivement sur des sources publiques et sur un recensement d'établissements.

Données publiques retraitées. Chaque chiffre porte sa source, sa date et son niveau de confiance.

Limites

— Les encours proviennent du tableau de bord « Crédits-Dépôts bancaires » de Bank Al-Maghrib, relayé par la presse économique. Nous n'avons pas consulté le document source lui-même : l'attribution est fiable, la chaîne de transmission comporte un intermédiaire.

— Les dates d'arrêté de la série ne sont pas régulières (septembre 2023, janvier 2025, janvier 2026) : ce sont les points publiés et datables. Aucune valeur n'a été interpolée, et la courbe ne doit pas être lue comme une progression mensuelle.

- Les encours portent sur le financement de l'habitat. Aucune ventilation entre Mourabaha immobilière, automobile et équipement n'est publiée par cette source — nous n'en publions donc aucune.
- Les fourchettes de marge sont de confiance faible : sources sans méthode exposée, susceptibles de se recopier.
- Aucun décompte des établissements habilités au Takaful n'est publié : les sources se contredisent et l'écart n'est pas tranché.

Sources

- Recensement TopAssur des établissements participatifs marocains (28 juillet 2026, confiance élevée)
- Décisions d'agrément ACAPS (10 décembre 2021 et juin 2022) (28 juillet 2026, confiance élevée)
- Consultation des supports officiels des établissements (28 juillet 2026, confiance élevée)
- Sources web spécialisées pour les fourchettes de marge (novembre 2024, premier trimestre 2026) (28 juillet 2026, confiance faible)
- Bank Al-Maghrib, tableau de bord « Crédits-Dépôts bancaires » — encours à fin janvier 2026 (30 MMDH, +19,6 %) et à fin janvier 2025 (25,1 MMDH), relayé par La Vie éco le 2 mars 2026 (2 mars 2026, confiance élevée)
- Bank Al-Maghrib — encours à fin septembre 2023 (20,9 MMDH, +14,8 %), relayé par la presse économique (30 septembre 2023, confiance moyenne)

Reproduction autorisée avec citation de la source « TopAssur.ma » et lien vers cette page.