

1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2016

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a affiché une hausse de 2,2%, avec des augmentations de 2,4% pour les biens résidentiels, de 2,1% pour le foncier et de 2,9% pour les biens à usage commercial. Ces évolutions se sont accompagnées d'une baisse de 10,4% des transactions, sous l'effet du recul de 17,5% des ventes de biens résidentiels, celles du foncier et des actifs à usage commercial ayant, en revanche, augmenté de 14,3% et de 11% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont marqué une augmentation de 4,6%, reflétant des accroissements de 3,9% pour le résidentiel, de 6% pour le foncier et de 8,6% pour les actifs à usage commercial. S'agissant des transactions, et après une hausse de 32,6% au troisième trimestre, elles ont progressé de 3,2%, résultat des augmentations de 19,5% des ventes de terrains et de 13,7% de celles des actifs à usage commercial. En revanche, les ventes de biens résidentiels ont accusé une diminution de 1,9%.

- Au cours du quatrième trimestre 2016, les prix des actifs immobiliers ont enregistré, en glissement trimestriel, une nouvelle hausse de 2,2% après 1,7%.
- Le nombre de transactions a accusé une baisse de 10,4% d'un trimestre à l'autre, reflétant essentiellement le repli des ventes d'appartements.

IPAI	Variation (%)	
	T4-16/ T3-16	T4-16/ T4-15
Global	2,2 ↑	4,6 ↑
Résidentiel	2,4 ↑	3,9 ↑
Appartement	2,8 ↑	4,7 ↑
Maison	1,0 ↑	0,0 ↑
Villa	0,8 ↑	7,0 ↑
Foncier	2,1 ↑	6,0 ↑
Commercial	2,9 ↑	8,6 ↑
Local commercial	3,9 ↑	8,5 ↑
Bureau	-3,2 ↓	8,7 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-16/ T3-16	T4-16/ T4-15
Global	-10,4 ↓	3,2 ↑
Résidentiel	-17,5 ↓	-1,9 ↓
Appartement	-18,7 ↓	-2,8 ↓
Maison	1,1 ↑	13,1 ↑
Villa	-10,0 ↓	1,8 ↑
Foncier	14,3 ↑	19,5 ↑
Commercial	11,0 ↑	13,7 ↑
Local commercial	9,7 ↑	13,3 ↑
Bureau	20,1 ↑	16,3 ↑

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, la hausse de 2,4% des prix du résidentiel est le résultat des accroissements de 2,8% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, la baisse de 17,5% observée au cours du dernier trimestre de l'année s'explique par les replis des ventes d'appartements de 18,7% et de celles des villas de 10%. En revanche, les transactions portant sur les maisons ont augmenté de 1,1%.

En glissement annuel, les biens résidentiels se sont renchérissés de 3,9%, avec des hausses de 4,7% pour les appartements et 7% pour les villas. En ce qui concerne les maisons, les prix n'ont pas connu de changements par rapport à la même période de 2015. Dans ces conditions, le nombre de transactions a reculé de 1,9%, recouvrant une baisse de 2,8% des ventes d'appartements et des hausses respectives de 13,1% et de 1,8% pour les maisons et les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, l'indice des prix s'est accru de 2,1% et le nombre de transactions a augmenté de 14,3%.

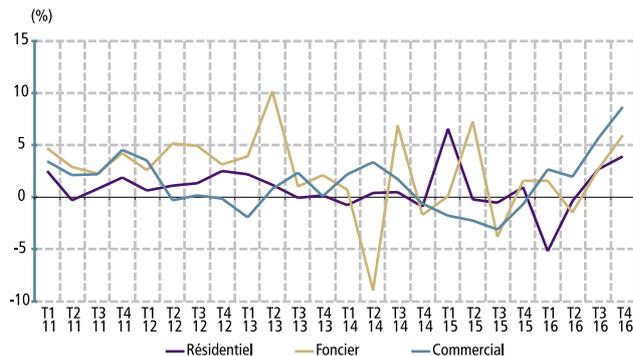
En glissement annuel, les prix ont également enregistré une hausse de 6% et les ventes ont augmenté de 19,5%.

Commercial

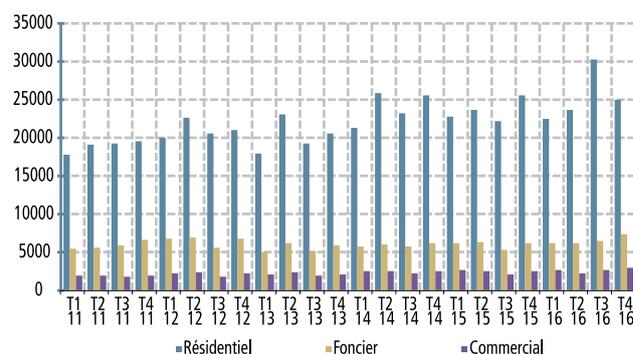
En glissement trimestriel, une hausse de 2,9% des prix des actifs à usage commercial a été affichée traduisant une appréciation de 3,9% de l'indice des prix des locaux commerciaux, celui des bureaux ayant, en revanche, reculé de 3,2%. Quant au nombre de transactions, l'amélioration de 11% reflète les accroissements de 9,7% pour les locaux commerciaux et de 20,1% pour les bureaux.

En glissement annuel, l'indice des prix a marqué une hausse de 8,6% avec des augmentations de 8,5% pour les locaux commerciaux et de 8,7% pour les bureaux. En parallèle les transactions, ont augmenté de 13,7% avec des accroissements de 13,3% pour les locaux commerciaux et de 16,3% pour les bureaux.

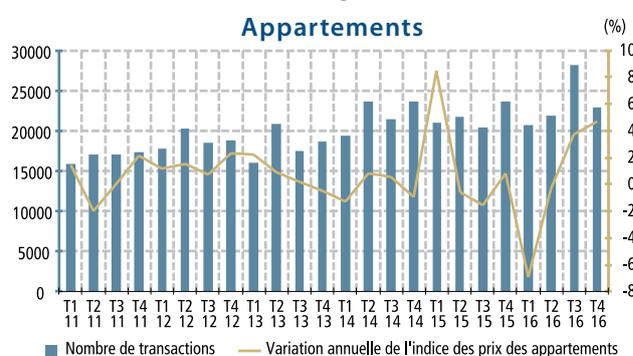
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement annuel)



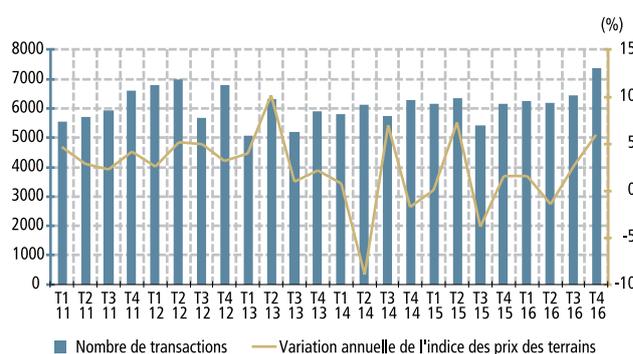
Evolution du nombre de transactions



Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)



Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)



3. Tendence du marché immobilier par ville

Au quatrième trimestre, l'IPAI a affiché des hausses, en glissement trimestriel, dans les principales villes du Royaume, avec des taux allant de 2,7% à Rabat à 6,1% à Fès. En revanche, les transactions ont enregistré des évolutions divergentes d'une ville à l'autre, avec notamment des hausses à Rabat et Marrakech et des baisses à Casablanca et Tanger.

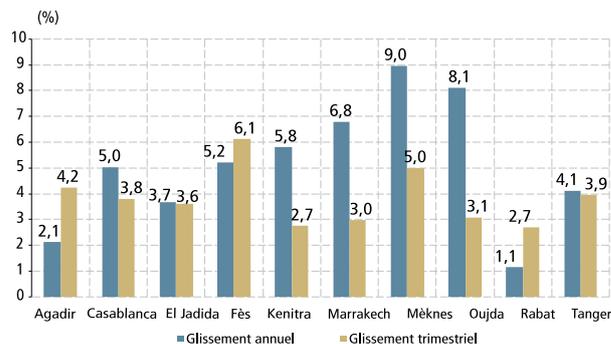
A Casablanca, l'IPAI a affiché une nouvelle hausse de 3,8% après 4,2% au troisième trimestre, traduisant des progressions des prix de toutes les catégories d'actifs, avec des taux de 5% pour les appartements, de 1,7% pour le foncier et de 4,5% pour les locaux commerciaux. Dans ce contexte, les ventes ont accusé un recul de 21%, après la hausse de 30,2% un trimestre auparavant, en liaison avec le repli des ventes d'appartements de 28,5%. Les transactions portant sur les terrains et les locaux commerciaux ont, en revanche, marqué des améliorations de 21,4% et 20,8% respectivement.

Au niveau de Rabat, l'IPAI a progressé de 2,7%, avec des hausses de 2% pour les appartements et de 0,9% pour le foncier. S'agissant des transactions, elles ont augmenté de 25,2% après 19,8% un trimestre auparavant, avec notamment un accroissement de 29,1% des ventes d'appartements.

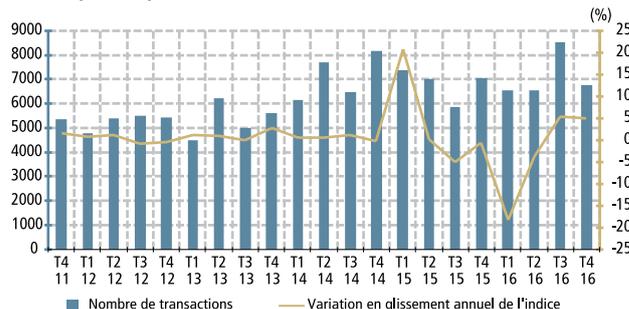
A Marrakech, les prix se sont accrus de 3%, reflétant des hausses pour toutes les catégories d'actifs, avec notamment des augmentations de 5% pour les appartements et de 0,6% pour les terrains. En parallèle, les ventes ont augmenté de 3,2%, en raison essentiellement d'une hausse importante des transactions portant sur les terrains, après avoir accusé des replis au cours des trois premiers trimestres de l'année. Les ventes d'appartements ont, en revanche, diminué de 16,6% d'un trimestre à l'autre.

A Tanger, l'IPAI a progressé de 3,9% avec des hausses de 10,2% pour les appartements, de 1,4% pour le foncier et de 14,3% pour les locaux commerciaux. Concernant les transactions, après une augmentation de 22% au cours du troisième trimestre, elles se sont repliées de 26,7%, avec des baisses des ventes de 30,6% pour les appartements et de 14,6% pour les terrains.

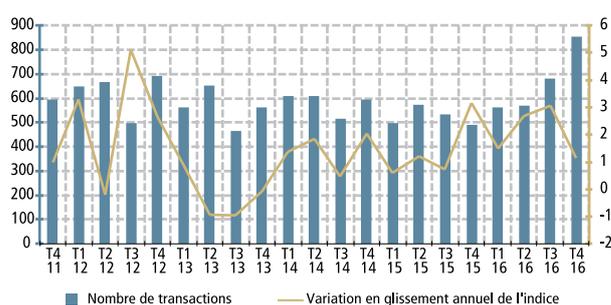
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



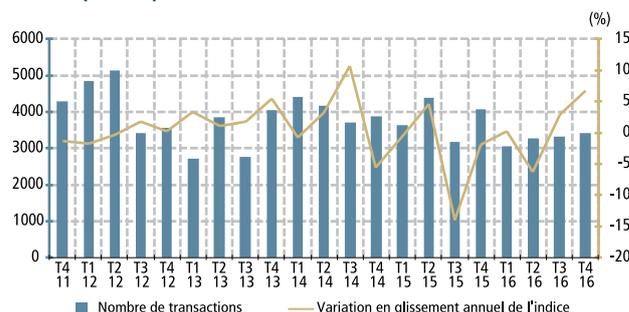
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



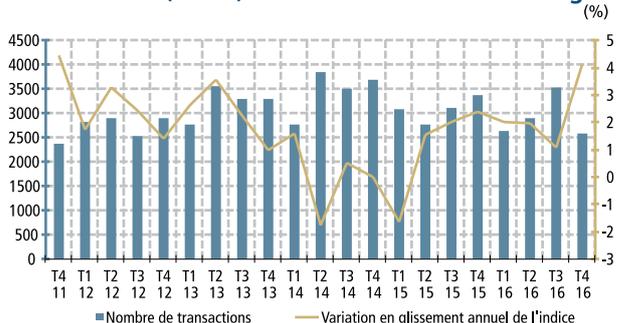
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T4-16/ T3-16	Transactions T4-16/ T3-16			Prix T4-16/ T3-16	Transactions T4-16/ T3-16
Agadir	Appartement	4,7	-11,5	Marrakech	Appartement	5,0	-16,6
	Maison	5,7	-20,5		Maison	4,2	12,1
	Villa	0,0	-26,8		Villa	2,0	5,6
	Terrain urbain	7,9	7,1		Terrain urbain	0,6	-
	Local commercial	7,1	-14,6		Local commercial	0,3	39,4
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	4,2	-8,5		Global	3,0	3,2
Casablanca	Appartement	5,0	-28,5	Meknès	Appartement	6,2	-9,3
	Maison	-8,0	-12,0		Maison	10,3	2,8
	Villa	-0,9	-12,1		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,7	21,4		Terrain urbain	4,1	4,0
	Local commercial	4,5	20,8		Local commercial	8,7	-14,4
	Bureau	-17,6	59,3		Bureau	87,0	50,0
	Global	3,8	-21,0		Global	5,0	-5,3
El Jadida	Appartement	3,9	-14,5	Oujda	Appartement	6,0	15,6
	Maison	2,6	13,3		Maison	2,3	23,9
	Villa	3,3	9,1		Villa	-	-
	Terrain urbain	5,7	3,4		Terrain urbain	4,1	-3,5
	Local commercial	5,4	-5,5		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	3,6	-10,9		Global	3,1	11,7
Fès	Appartement	8,7	-5,8	Rabat	Appartement	2,0	29,1
	Maison	7,7	-53,3		Maison	4,7	-9,8
	Villa	4,1	-8,3		Villa	5,9	5,0
	Terrain urbain	4,7	10,4		Terrain urbain	0,9	-11,9
	Local commercial	2,1	3,6		Local commercial	-1,2	60,0
	Bureau	15,2	-7,9		Bureau	-	-
	Global	6,1	-0,9		Global	2,7	25,2
Kénitra	Appartement	2,3	-36,5	Tanger	Appartement	10,2	-30,6
	Maison	-5,1	-43,3		Maison	2,1	4,2
	Villa	5,3	-16,7		Villa	-10,4	-26,7
	Terrain urbain	5,8	-8,3		Terrain urbain	1,4	-14,6
	Local commercial	7,6	-21,4		Local commercial	14,3	14,5
	Bureau	27,2	-13,8		Bureau	13,9	4,8
	Global	2,7	-29,6		Global	3,9	-26,7

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 celle des prix 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 le 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.

Evolution du marché immobilier en 2016

En 2016, l'IPAI a enregistré une hausse de 0,9% après 1,2% l'année précédente, traduisant une progression des prix du foncier de 2,1% après 1,2% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7%, alors qu'ils avaient baissé de 2% en 2015. Les prix des biens résidentiels se sont, quant à eux, quasi-stabilisés après une hausse de 1,7% une année auparavant.

En ce qui concerne les transactions, elles ont augmenté de 8,1% après un recul de 1,3% en 2015. Cette hausse a concerné toutes les catégories d'actifs avec, en particulier, une progression de 7,9% pour les biens résidentiels. Pour les ventes, des hausses de 8% ont été enregistrées pour les appartements, de 7,8% pour les maisons et de 6,7% pour les villas.

Au niveau des principales villes, l'IPAI a marqué des hausses, à l'exception de Casablanca où il a baissé. Pour ce qui est des transactions, elles ont de nouveau baissé à Marrakech et Tanger et se sont améliorées dans les autres grandes villes.

Au niveau de Casablanca, la tendance haussière de l'IPAI a été interrompue, avec un recul de 3,8%, reflétant une diminution de 5,5% des prix des appartements, tandis que le foncier et les locaux commerciaux se sont renchérissés de 2,6% et de 4,2% respectivement. Pour ce qui est des transactions, après une diminution de 4,3% en 2015, elles ont augmenté de 4%, traduisant l'accroissement des ventes de toutes les catégories d'actifs, notamment les appartements (1,4%).

A Marrakech, les prix ont enregistré une progression de 0,7%, recouvrant des hausses de 2,2% pour les appartements et de 8,7% pour les locaux commerciaux et une baisse de 1,9% des prix des terrains. Dans ces conditions, les ventes se sont repliées de 14,5% avec des reculs de 8,6% pour les appartements et de 20,7% pour les locaux commerciaux. De même, les transactions portant sur le foncier ont diminué de 31,5%.

Au niveau de la ville de Tanger, les prix ont enregistré une progression de 5,7% pour les appartements et de 1,4% pour les terrains. Les transactions, quant à elles, ont baissé de

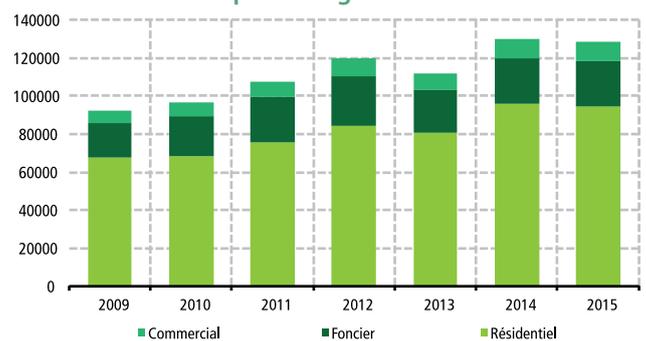
- Progression de 0,9% de l'IPAI en 2016, sous l'effet principalement du renchérissement du foncier et des biens à usage commercial.
- Augmentation de 8,1% des transactions immobilières, reflétant la hausse des ventes de l'ensemble des catégories d'actifs.

EN BREF

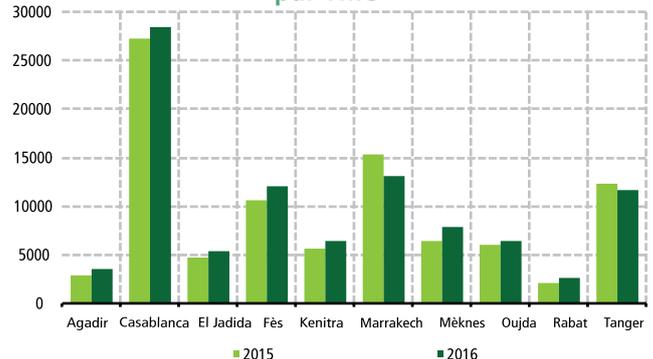
IPAI	Variation 2015 par rapport à 2014 (%)	Variation par rapport à 2015 (%)
Global	1,2 ↑	0,9 ↑
Résidentiel	1,7 ↑	0,2 ↑
Appartement	1,8 ↑	0,2 ↑
Maison	1,3 ↑	-0,4 ↓
Villa	1,2 ↑	4,4 ↑
Foncier	1,2 ↑	2,1 ↑
Commercial	-2,0 ↓	4,7 ↑
Local commercial	-1,6 ↓	5,6 ↑
Bureau	-4,5 ↓	0,6 ↑

Nombre de transactions	Variation 2015 par rapport à 2014 (%)	Variation par rapport à 2015 (%)
Global	-1,3 ↓	8,1 ↑
Résidentiel	-1,9 ↓	7,9 ↑
Appartement	-1,5 ↓	8,0 ↑
Maison	-4,7 ↓	7,8 ↑
Villa	-9,4 ↓	6,7 ↑
Foncier	0,5 ↑	9,1 ↑
Commercial	0,6 ↑	7,4 ↑
Local commercial	-0,1 ↓	7,3 ↑
Bureau	5,6 ↑	7,9 ↑

Evolution annuelle du nombre de transactions par catégorie



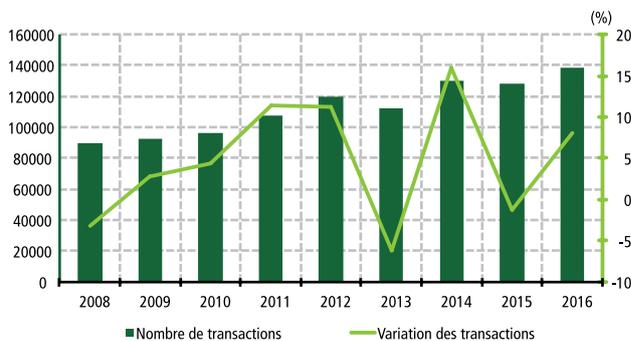
Evolution annuelle du nombre de transactions par ville



5,6%, avec des diminutions de 7% pour les appartements et de 6,7% pour les locaux commerciaux. A l'inverse, les ventes de terrains ont augmenté de 1,2% après avoir marqué un repli de 10% en 2015.

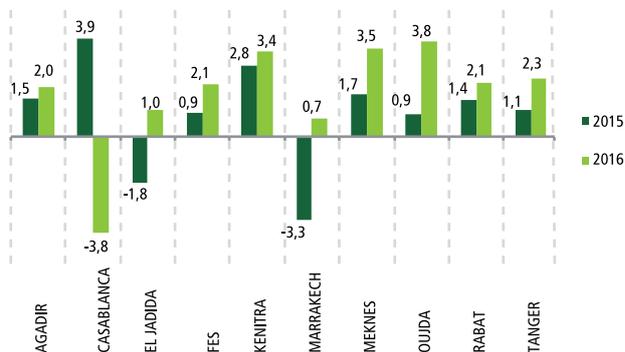
A Rabat, les prix se sont accrus de 2,1% reflétant un renchérissement de toutes les catégories d'actifs, notamment les appartements avec une hausse de 2,1%. En ce qui concerne les transactions, elles ont enregistré une amélioration importante de 27,4%, avec des améliorations de 31,9% pour les biens résidentiels et de 6,6% pour les terrains.

Evolution annuelle du nombre de transactions



Villes	Variation par rapport à 2015 (%)	
	IPAI	Nombre de transactions
Agadir	2,0	21,4
Casablanca	-3,8	4,0
El Jadida	1,0	13,9
Fès	2,1	13,4
Kénitra	3,4	13,6
Marrakech	0,7	-14,5
Meknès	3,5	22,5
Oujda	3,8	5,9
Rabat	2,1	27,4
Tanger	2,3	-5,6

Variation des prix immobiliers au niveau des principales villes (en %)



BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc
Tél. (212) 5 37 57 41 04/05 . Fax (212) 5 37 57 41 11
deri@bkam.ma
www.bkam.ma

AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

Angle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1er, Rabat-Maroc
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85
www.ancfcc.gov.ma