

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2017

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une hausse de 0,6%, recouvrant une augmentation de 1,3% pour les terrains, une stagnation pour les appartements et une diminution de 0,5% pour les locaux commerciaux. S'agissant des transactions, leur nombre a reculé de 1,4%, reflétant des baisses de 2,4% pour les appartements et de 3,3% pour les biens à usage commercial. En revanche, les ventes de terrains se sont accrues de 3,5%.

En glissement annuel, les prix se sont accrus de 4,7%, avec des hausses de 4% pour les biens résidentiels, de 5,9% pour le foncier et de 5,1% pour les biens à usage commercial. Quant aux transactions, elles se sont repliées de 18,7%, traduisant des baisses pour toutes les catégories d'actifs, avec des taux de 21,9% pour les appartements, de 7,4% pour le foncier et de 8,1% pour les biens à usage commercial.

- Au troisième trimestre de l'année, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a progressé de 0,6% en glissement trimestriel et de 4,7% en glissement annuel.
- Le volume des transactions a baissé de 1,4% d'un trimestre à l'autre et s'est replié de 18,7% par rapport au troisième trimestre de 2016.

IPAI	Variation (%)	
	T3-17/ T2-17	T3-17/ T3-16
Global	0,6 ↑	4,7 ↑
Résidentiel	0,0 ↑	4,0 ↑
Appartement	0,0 ↑	5,2 ↑
Maison	-0,6 ↓	0,2 ↑
Villa	2,8 ↑	0,3 ↑
Foncier	1,3 ↑	5,9 ↑
Commercial	-0,4 ↓	5,1 ↑
Local commercial	-0,5 ↓	6,6 ↑
Bureau	-1,5 ↓	4,4 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-17/ T2-17	T3-17/ T3-16
Global	-1,4 ↓	-18,7 ↓
Résidentiel	-2,4 ↓	-22,1 ↓
Appartement	-2,4 ↓	-21,9 ↓
Maison	3,9 ↑	-21,7 ↓
Villa	-15,4 ↓	-30,9 ↓
Foncier	3,5 ↑	-7,4 ↓
Commercial	-3,3 ↓	-8,1 ↓
Local commercial	-0,6 ↓	-7,6 ↓
Bureau	-18,9 ↓	-11,2 ↓

EN BREF

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

Pour les biens résidentiels, les prix des appartements n'ont pas connu de changements, alors que ceux des villas ont augmenté de 2,8% et ceux des maisons ont baissé de 0,6%. S'agissant des transactions, après une hausse de 6,4% au deuxième trimestre, elles ont baissé de 2,4%, résultat d'un recul de 2,4% pour les appartements et de 15,4% pour les villas, alors que les ventes des maisons ont progressé de 3,9%.

En glissement annuel, l'indice des prix a affiché une progression de 4%, avec des augmentations de 5,2% pour les appartements, de 0,3% pour les villas et de 0,2% pour les maisons. Les ventes ont, pour leur part, diminué de 22,1% traduisant des baisses de 21,9% pour les appartements, de 21,7% pour les maisons et de 30,9% pour les villas.

Foncier

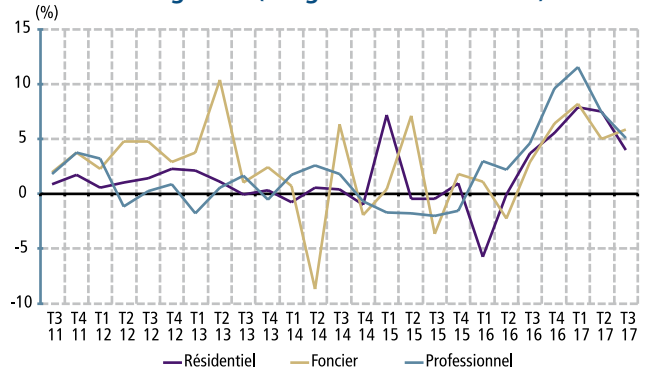
En glissement trimestriel, les terrains se sont renchérissés au troisième trimestre de 1,3% après avoir connu une baisse des prix de 0,9% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, augmenté de 3,5% après avoir diminué de 4,5%. En glissement annuel, les prix ont affiché une hausse de 5,9% et le nombre de transactions a reculé de 7,4%.

Commercial

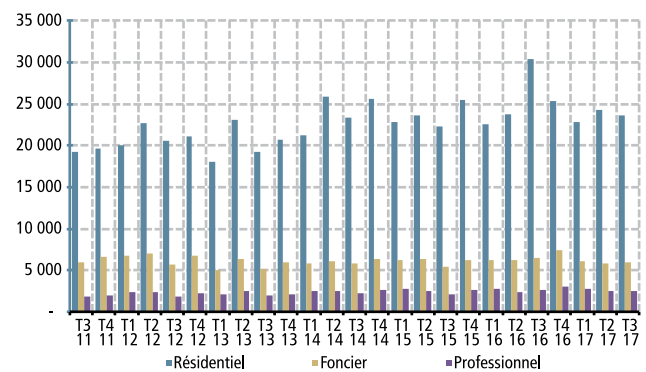
Après un repli de 4,1% un trimestre auparavant, l'indice des prix des biens à usage commercial a de nouveau baissé de 0,4% en glissement trimestriel, avec notamment une diminution de 0,5% pour les locaux commerciaux. Quant aux transactions, leur nombre a reculé de 3,3%, reflétant des baisses de 18,9% des ventes de bureaux et de 0,6% de celles des locaux commerciaux.

En glissement annuel, les prix ont affiché une hausse de 5,1%, avec des augmentations de 6,6% pour les locaux commerciaux et de 4,4% pour les bureaux. Les transactions ont, pour leur part, baissé de 8,1%, résultat des diminutions de 11,2% pour les bureaux et de 7,6% pour les locaux commerciaux.

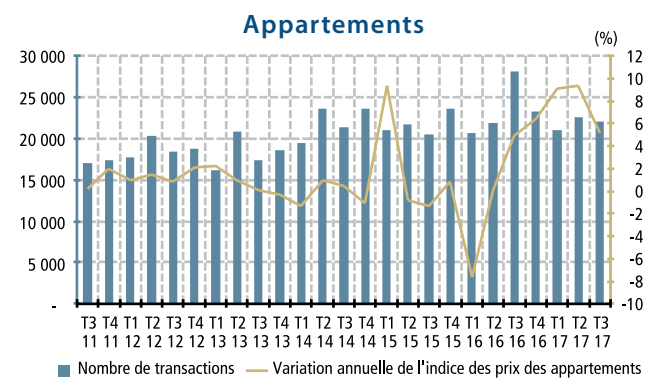
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement annuel)



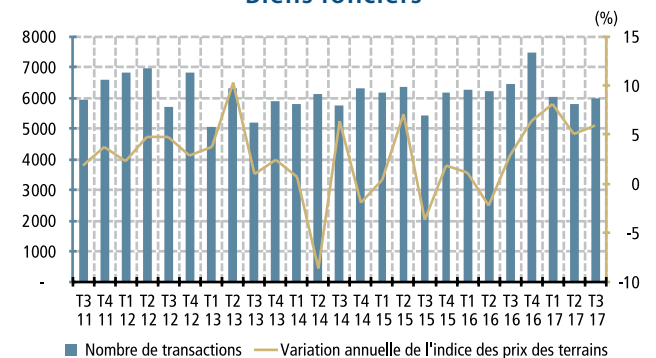
Evolution du nombre de transactions



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. Evolution trimestrielle du marché immobilier dans les principales villes

En glissement trimestriel, à l'exception de Meknès et de Fès où les prix ont baissé de 1,2% et 0,4% respectivement, les autres principales villes ont connu une hausse des prix. Pour ce qui est des transactions, elles ont reculé dans les principales villes, notamment à Rabat et Marrakech avec des taux respectifs de -32% et -14,1%.

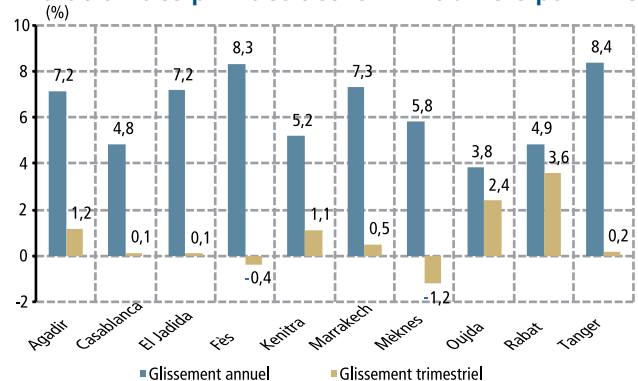
Au niveau de **Casablanca**, après une baisse de 0,2% au deuxième trimestre, l'indice des prix a progressé de 0,1%, en relation essentiellement avec une hausse de 0,3% des prix des appartements, ceux des terrains ayant, en revanche, reculé de 2,5%. En parallèle, le nombre de transactions a baissé de 4,4% après des augmentations de 5,7% et 6,3% au cours des deux premiers trimestres de l'année. Cette diminution a concerné l'ensemble des catégories d'actifs, avec des taux de 2,6% pour les appartements, de 19,4% pour les terrains et de 9,1% pour les biens à usage commercial.

A **Rabat**, les prix ont marqué une augmentation de 3,6%, avec notamment des hausses de 3,3% pour les appartements et de 0,4% pour les terrains. S'agissant du nombre de transactions, après l'augmentation de 22,1% au deuxième trimestre, il a accusé une baisse de 32%, avec notamment un recul de 33,6% pour les appartements.

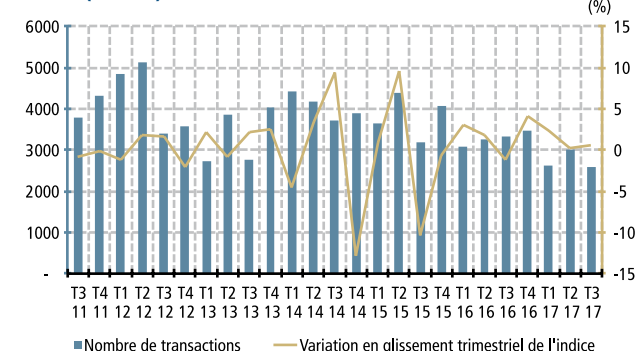
A **Marrakech**, l'IPAI a progressé de 0,5% au troisième trimestre. Par catégorie d'actifs, les prix des terrains ont augmenté de 0,8%, ceux des locaux commerciaux de 4,4%, alors que les prix des appartements ont stagné. Pour ce qui est des transactions, après un accroissement de 13,8% au deuxième trimestre, leur nombre a diminué de 14,1%, traduisant des baisses de 14,7% pour les appartements, de 13,7% pour les terrains et de 8,8% pour les locaux commerciaux.

Pour la ville de **Tanger**, l'IPAI a augmenté de 0,2%, après la baisse de 1,1% enregistrée au deuxième trimestre. Les prix des appartements ont progressé de 1,4%, alors que ceux des locaux commerciaux et des terrains ont diminué de 17,1% et 0,2%, respectivement. Concernant les transactions, leur nombre s'est replié de 8,2%, reflétant des baisses de 8% pour les appartements et de 19,6% pour les locaux commerciaux. Les ventes de terrains ont, en revanche, progressé de 0,9% après la baisse de 6,7% un trimestre auparavant.

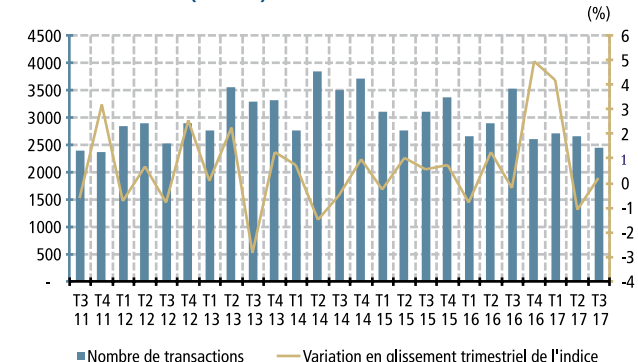
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



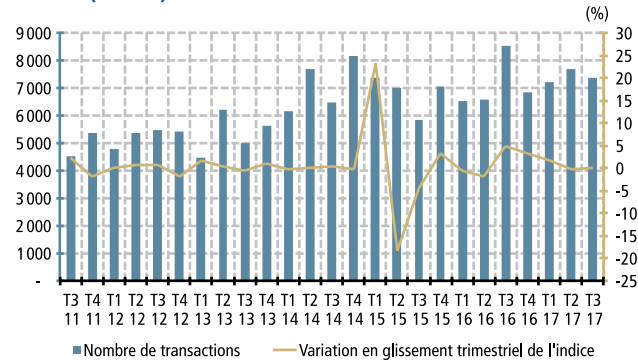
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



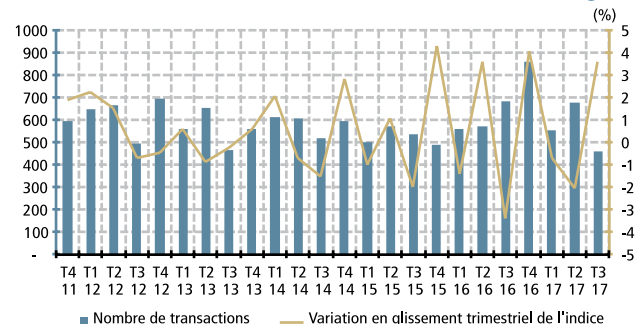
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



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 T3-17/ T2-17	Transactions T3-17/ T2-17			Prix T3-17/ T2-17	Transactions T3-17/ T2-17
Agadir	Appartement	2,4	-2,2	Marrakech	Appartement	0,0	-14,7
	Maison	1,7	4,8		Maison	-2,0	-12,4
	Villa	2,8	-17,1		Villa	8,0	-44,3
	Terrain urbain	1,6	-23,1		Terrain urbain	0,8	-13,7
	Local commercial	-7,0	-10,2		Local commercial	4,4	-8,8
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,2	-9,4		Global	0,5	-14,1
Casablanca	Appartement	0,3	-2,6	Meknès	Appartement	2,3	-8,8
	Maison	0,5	4,7		Maison	-5,7	39,3
	Villa	14,7	-21,6		Villa	-	-
	Terrain urbain	-2,5	-19,4		Terrain urbain	-0,1	-11,6
	Local commercial	0,7	-3,7		Local commercial	-5,5	29,5
	Bureau	-3,6	-36,5		Bureau	-	-
	Global	0,1	-4,4		Global	-1,2	-4,6
El Jadida	Appartement	1,2	41,4	Oujda	Appartement	0,6	-22,6
	Maison	-0,5	7,1		Maison	-1,3	0,9
	Villa	-	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,7	-5,3		Terrain urbain	4,5	11,9
	Local commercial	-3,3	-6,5		Local commercial	9,3	3,6
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,1	27,6		Global	2,4	-9,1
Fès	Appartement	-0,3	1,3	Rabat	Appartement	3,3	-33,6
	Maison	-	-		Maison	20,4	0,0
	Villa	-	-		Villa	-2,4	-11,4
	Terrain urbain	-1,8	11,4		Terrain urbain	0,4	-53,3
	Local commercial	4,0	-5,6		Local commercial	0,0	2,6
	Bureau	4,5	-23,8		Bureau	-	-
	Global	-0,4	1,9		Global	3,6	-32,0
Kénitra	Appartement	-0,4	9,9	Tanger	Appartement	1,4	-8,0
	Maison	7,4	-17,0		Maison	1,1	-6,6
	Villa	-8,6	17,6		Villa	-	-
	Terrain urbain	4,0	-30,5		Terrain urbain	-0,2	0,9
	Local commercial	-0,4	18,4		Local commercial	-17,1	-19,6
	Bureau	-3,9	15,6		Bureau	-	-
	Global	1,1	-2,0		Global	0,2	-8,2

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.