

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2015

Après deux hausses successives au cours des deux premiers trimestres de 2015, les prix des actifs immobiliers ont accusé, **en glissement annuel**, une baisse de 2,2%. Cette diminution a concerné toutes les catégories d'actifs, avec 4% pour le foncier, 3,6% pour les biens à usage professionnel et 1% pour ceux résidentiels.

Pour sa part, le nombre de transactions a enregistré une nouvelle baisse de 8,7% après celle de 7,4% un trimestre auparavant. Cette évolution reflète essentiellement le recul de 8,4% des ventes portant sur les appartements.

D'un trimestre à l'autre, les prix ont reculé de 1,5% après une baisse de 0,7% au T2-2015. Cette évolution traduit principalement le repli des prix des biens fonciers de 2,4% et résidentiels de 1,1%.

Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 10,4% en liaison avec le recul des ventes de biens à usage commercial de 18%, de terrains urbains de 17% et d'actifs résidentiels de 7,8%.

- **L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)** a diminué de 2,2% en glissement annuel et de 1,5% en variation trimestrielle.
- **Le nombre de transactions** a accusé une baisse de 8,7% d'une année à l'autre et de 10,4% comparativement au trimestre précédent.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-15/ T2-15	T3-15/ T3-14
Global	-1,5 ↓	-2,2 ↓
Résidentiel	-1,1 ↓	-1,0 ↓
Appartement	-1,5 ↓	-1,9 ↓
Maison	-0,8 ↓	1,2 ↑
Villa	5,5 ↑	5,7 ↑
Foncier	-2,4 ↓	-4,0 ↓
Commercial	-1,3 ↓	-3,6 ↓
Local commercial	-1,1 ↓	-2,6 ↓
Bureau	-2,1 ↓	-10,0 ↓

Nombre de transactions	Variation (en%)	
	T3-15/ T2-15	T3-15/ T3-14
Global	-10,4 ↓	-8,7 ↓
Résidentiel	-7,8 ↓	-8,4 ↓
Appartement	-7,9 ↓	-8,4 ↓
Maison	-4,2 ↓	-1,6 ↓
Villa	-15,3 ↓	-24,5 ↓
Foncier	-17,0 ↓	-9,8 ↓
Commercial	-18,0 ↓	-9,3 ↓
Local commercial	-16,2 ↓	-9,7 ↓
Bureau	-30,1 ↓	-6,1 ↓

EN BREF

2. Tendence globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En variation annuelle, le prix des biens résidentiels a enregistré une baisse de 1% sous l'effet de la régression des prix des appartements de 1,9%. En revanche, les prix ont augmenté de 5,7% pour les villas et de 1,2% pour les maisons. Concernant les transactions, elles ont diminué de 8,4%, suite à une contraction de 24,5% des ventes des villas et des baisses respectives de 8,4% pour les appartements et de 1,6% pour les maisons.

D'un trimestre à l'autre, l'indice des prix des actifs résidentiels a reculé de 1,1% reflétant la baisse des prix des appartements de 1,5% et des maisons de 0,8%, alors que ceux des villas ont augmenté de 5,5%. En ce qui concerne le volume de transactions, il a reculé de 7,8% traduisant le repli des ventes de toutes les catégories de biens, avec des taux de 15,3% pour les villas, de 7,9% pour les appartements et de 4,2% pour les maisons.

Foncier

Le prix des terrains urbains a baissé de 4% en glissement annuel et de 2,4% en variation trimestrielle.

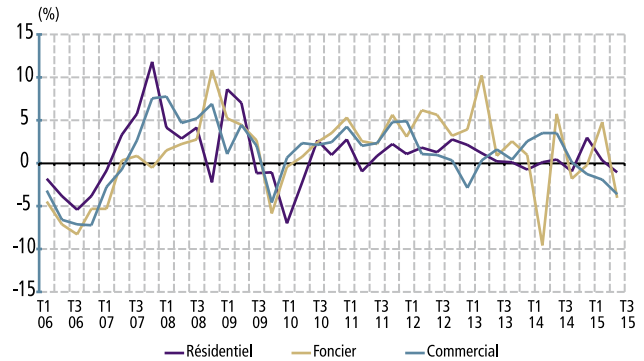
En parallèle, les transactions ont reculé de 9,8% d'une année à l'autre et de 17% par rapport au deuxième trimestre 2015.

Commercial

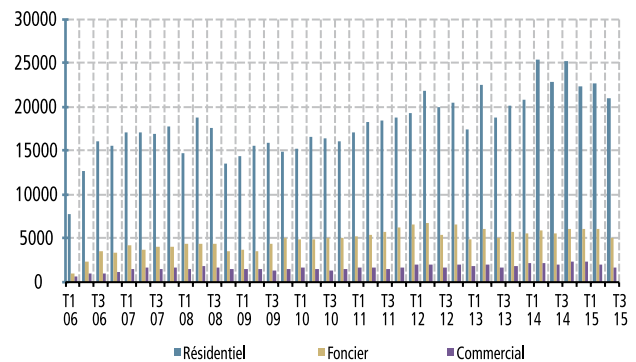
Comparé au même trimestre de l'année précédente, le prix des biens à usage professionnel a diminué de 3,6%, avec une baisse de 10% pour les bureaux et de 2,6% pour les locaux commerciaux. Pour sa part, le nombre de transaction a régressé de 9,3% sous l'effet conjugué de la baisse des ventes portant sur les locaux commerciaux de 9,7% et des bureaux de 6,1%.

Par rapport au trimestre précédent, l'indice des prix commerciaux a reculé de 1,3%, résultat de la baisse des prix des bureaux de 2,1% et de ceux des locaux commerciaux de 1,1%. S'agissant du nombre de transactions, il a accusé une baisse de 18% en raison de la diminution des ventes des bureaux de 30,1% et des locaux commerciaux de 16,2%.

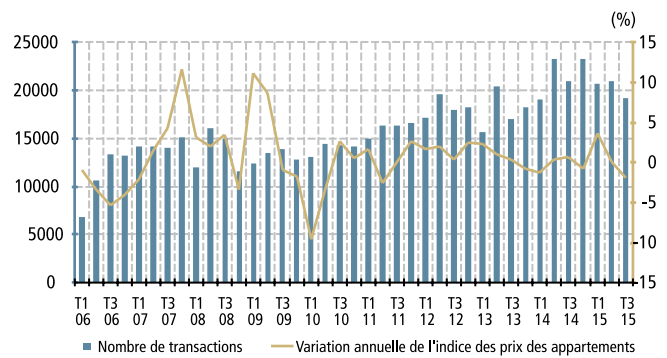
Indices des prix des actifs immobiliers par catégorie (en glissement annuel)



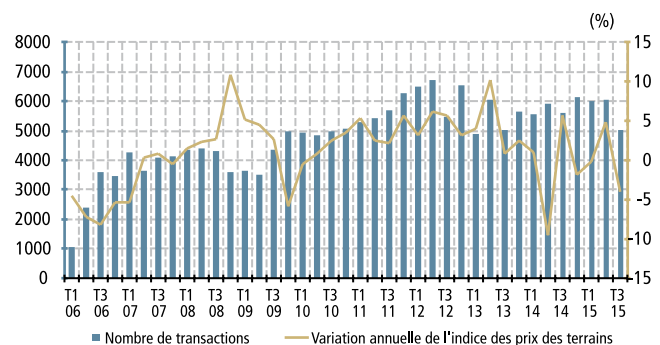
Evolution du nombre de transactions



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



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



3. Tendence du marché immobilier par ville

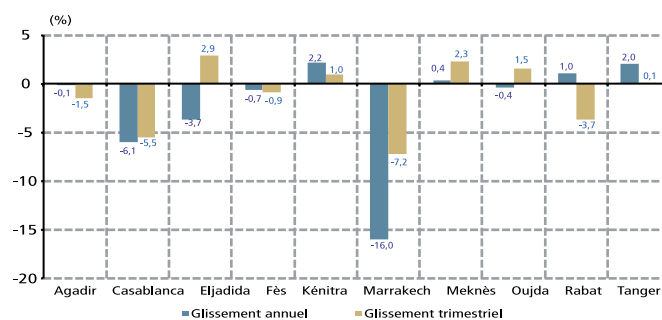
En glissement annuel, l'IPAI a reculé de 16% à Marrakech, en liaison principalement avec la baisse des prix des terrains urbains de 33,2%. De même, il a régressé de 6,1% à Casablanca, de 3,7% à El-Jadida et de 0,7% à Fès, avec des baisses des prix de toutes les catégories d'actifs. A l'inverse, l'IPAI s'est accru de 2,2% à Kénitra et de 0,4% à Meknès, en relation avec l'appréciation des prix du foncier. Au niveau de Rabat, l'IPAI a augmenté de 1% suite à la hausse des prix de résidentiel et du foncier.

S'agissant des transactions, elles se sont inscrites en baisse de 27,9% à Marrakech, de 27,1% à Agadir et de 11,6% à Casablanca, avec des baisses pour toutes les catégories de biens. Les transactions immobilières ont également régressé de 9,9% à Meknès et de 4,9% à Rabat, en liaison principalement avec le recul des ventes au niveau du segment du résidentiel. En revanche, le volume de transactions a progressé de 22,5% à El-Jadida, de 16,9% à Kenitra et de 12,1% à Oujda, en liaison essentiellement avec la hausse des ventes portant sur les appartements.

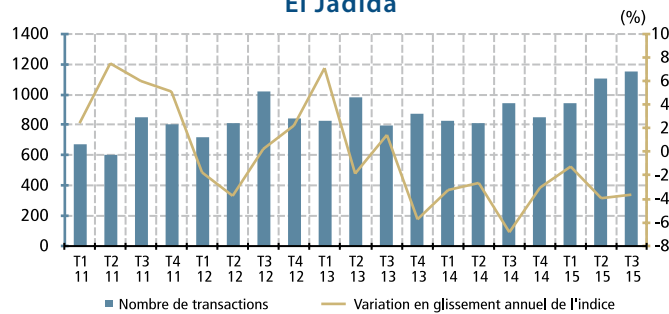
En glissement trimestriel, les prix des actifs immobiliers ont régressé de 7,2% à Marrakech, de 5,5% à Casablanca et de 3,7% à Rabat. Des baisses de moindre ampleur ont été observées dans les villes d'Agadir et de Fès avec 1,5% et 0,9% respectivement. A l'inverse, l'IPAI a progressé à El-Jadida (+2,9%), Meknès (+2,3%), Oujda (+1,5%), Kénitra (+1%) et a quasiment stagné à Tanger (+0,1%). Le recul des prix à Casablanca et à Fès s'explique essentiellement par le repli des prix du résidentiel et du foncier, tandis que la baisse de l'IPAI à Marrakech reflète celle de l'indice du foncier.

En ce qui concerne le nombre de transactions, à l'exception des hausses enregistrées à Oujda (26,2%), Tanger (9,9%) et El-Jadida (4,1%), les autres principales villes ont vu le nombre de ventes immobilières diminuer d'un trimestre à l'autre. En effet, le nombre de transactions a accusé des baisses de 30% à Marrakech, de 20,1% à Agadir, de 15,2% à Kenitra et de 11,5% à Fès. Ces baisses ont concerné l'ensemble des catégories d'actifs.

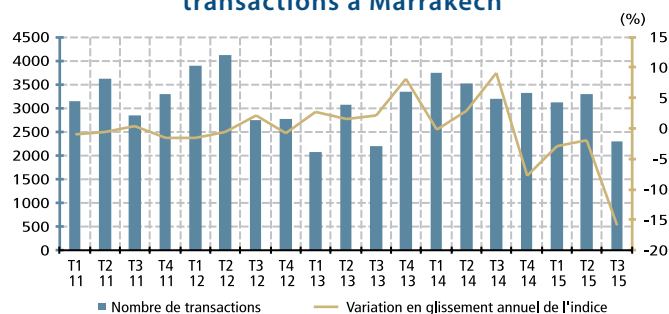
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



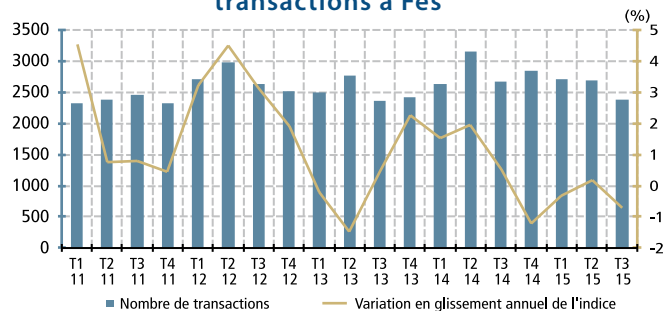
Evolution en glissement annuel de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à El Jadida



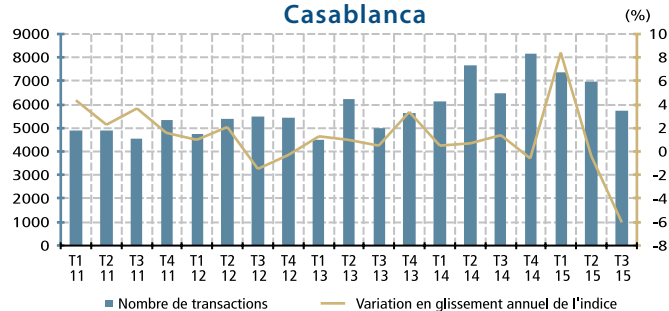
Evolution en glissement annuel de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (en%)	
		T3-15/ T2-15	T3-15/ T3-14
Agadir	Appartement	0,1	-1,1
	Maison	-5,2	-2,6
	Villa	-4,1	7,3
	Terrain urbain	-2,1	3,3
	Local commercial	-5,3	-14,4
	Bureau	-	-
	Global	-1,5	-0,1
Casablanca	Appartement	-6,2	-7,1
	Maison	-4,6	-4,4
	Villa	8,3	6,4
	Terrain urbain	-7,2	-1,0
	Local commercial	5,0	-1,8
	Bureau	-1,7	-17,0
	Global	-5,5	-6,1
El Jadida	Appartement	3,9	-3,4
	Maison	-6,1	-23,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	4,6	3,4
	Local commercial	-31,0	-19,9
	Bureau	-	-
	Global	2,9	-3,7
Fès	Appartement	-1,9	-1,0
	Maison	-20,9	-
	Villa	-	21,2
	Terrain urbain	-0,6	-0,2
	Local commercial	-1,1	-4,4
	Bureau	2,4	-0,1
	Global	-0,9	-0,7
Kénitra	Appartement	0,1	-1,1
	Maison	5,8	6,0
	Villa	-1,9	-0,8
	Terrain urbain	2,3	11,0
	Local commercial	-2,4	-7,3
	Bureau	5,2	-12,4
	Global	1,0	2,2

Ville	Catégorie de biens	Variation (en%)	
		T3-15/ T2-15	T3-15/ T3-14
Marrakech	Appartement	5,7	0,6
	Maison	-3,6	-0,6
	Villa	14,0	11,4
	Terrain urbain	-20,1	-33,2
	Local commercial	3,2	-1,8
	Bureau	-	-
	Global	-7,2	-16,0
Meknès	Appartement	-1,8	-1,4
	Maison	2,1	-2,6
	Villa	1,7	-2,3
	Terrain urbain	6,0	5,1
	Local commercial	-4,4	-2,5
	Bureau	-	-
	Global	2,3	0,4
Oujda	Appartement	2,8	8,6
	Maison	0,4	1,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	2,1	-1,4
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	Global	1,5	-0,4
Rabat	Appartement	-4,6	-0,9
	Maison	-3,2	21,3
	Villa	-12,6	23,3
	Terrain urbain	6,7	3,4
	Local commercial	-13,8	-6,7
	Bureau	-	-
	Global	-3,7	1,0
Tanger	Appartement	1,7	0,7
	Maison	-2,0	3,1
	Villa	12,2	-10,5
	Terrain urbain	-0,3	4,5
	Local commercial	-3,4	5,7
	Bureau	-46,4	11,6
	Global	0,1	2,0

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.

(-) : Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé.