

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une légère hausse de 0,5%, résultat d'une augmentation de 0,7% des prix du résidentiel et de 1,2% de ceux des biens à usage commercial. En revanche, les prix des terrains ont connu une légère baisse de 0,4%.

Dans les principales villes, les prix ont enregistré des progressions allant de 0,8% à Oujda à 5,8% à Casablanca et des baisses variant entre 0,9% à Marrakech et 2,4% à Meknès.

Concernant les transactions, elles se sont inscrites en augmentation de 9,8%, avec des accroissements de 8,7% des ventes des biens résidentiels, de 11,2% des terrains et de 18% des biens à usage professionnel.

Par rapport à la même période de l'année précédente, l'IPAI s'est accru de 0,8%, résultat d'une progression de 0,4% des prix des actifs résidentiels et de 1,7% pour le foncier. Pour leur part, les prix des biens à usage commercial ont quasiment stagné.

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé une baisse de 5,8%, reflétant le recul des ventes de toutes les catégories d'actifs avec des baisses de 6% pour le résidentiel, de 4,5% pour les terrains et de 6,4% pour les biens à usage professionnel.

- L'IPAI a enregistré une légère hausse de 0,5% en glissement trimestriel et de 0,8% en glissement annuel, sous l'effet principalement de l'augmentation des prix des appartements.
- Le volume de transactions a connu également une augmentation de 9,8% d'un trimestre à l'autre, mais ressort en baisse de 5,8% par rapport au même trimestre de 2014.

IPAI	Variation (%)	
	T4-15/ T3-15	T4-15/ T4-14
<b>Global</b>	0,5 ↑	0,8 ↑
<b>Résidentiel</b>	0,7 ↑	0,4 ↑
Appartement	1,6 ↑	0,4 ↑
Maison	-1,7 ↓	-0,3 ↓
Villa	-1,1 ↓	-0,8 ↓
<b>Foncier</b>	-0,4 ↓	1,7 ↑
<b>Commercial</b>	1,2 ↑	-0,1 ↓
Local commercial	2,3 ↑	0,3 ↑
Bureau	-3,7 ↓	-2,6 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-15/ T3-15	T4-15/ T4-14
<b>Global</b>	9,8 ↑	-5,8 ↓
<b>Résidentiel</b>	8,7 ↑	-6,0 ↓
Appartement	9,2 ↑	-6,1 ↓
Maison	2,1 ↑	-5,1 ↓
Villa	4,1 ↑	-3,6 ↓
<b>Foncier</b>	11,2 ↑	-4,5 ↓
<b>Commercial</b>	18,0 ↑	-6,4 ↓
Local commercial	15,3 ↑	-8,2 ↓
Bureau	40,4 ↑	7,7 ↑

EN BREF

## 2. Tendance globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel se sont appréciés de 0,7%, sous l'effet d'une hausse de 1,6% des prix des appartements. En revanche, des baisses de 1,7% et 1,1% ont été enregistrées pour les maisons et les villas respectivement. S'agissant du nombre de transactions, il a augmenté de 8,7%, traduisant une amélioration des ventes de toutes les catégories de biens, avec des progressions de 9,2% pour les appartements, de 2,1% pour les maisons et de 4,1% pour les villas.

En glissement annuel, les prix des biens résidentiels ont enregistré une légère hausse de 0,4%, résultat d'une progression des prix des appartements de 0,4%. A l'inverse, les prix ont diminué de 0,8% pour les villas et de 0,3% pour les maisons. Concernant les transactions, elles se sont contractées de 6%, avec des diminutions des ventes de 6,1% pour les appartements, de 5,1% pour les maisons et de 3,6% pour les villas.

### Foncier

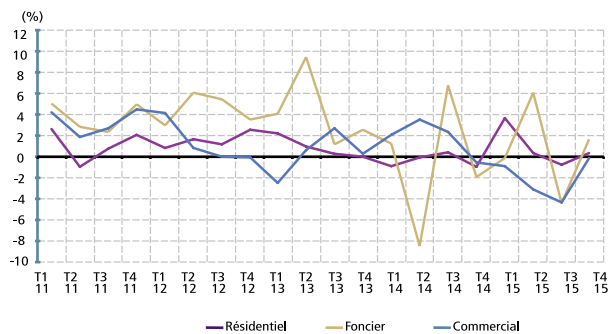
Au quatrième trimestre, les prix ont régressé de 0,4% par rapport au trimestre précédent mais ressortent en augmentation de 1,7% par rapport à leur niveau du quatrième trimestre de 2014. Pour ce qui est des ventes, en dépit d'une hausse de 11,2% en glissement trimestriel, elles ont accusé une baisse de 4,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

### Commercial

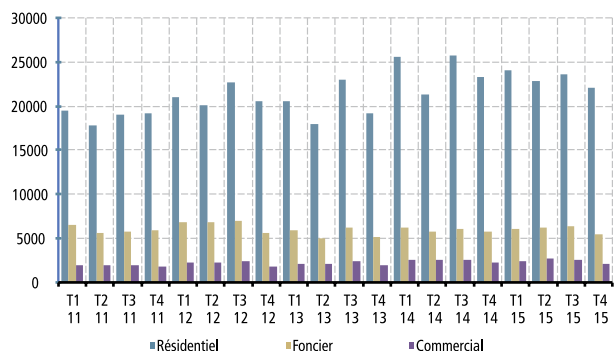
Les prix des biens à usage commercial ont enregistré une hausse de 1,2% par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant la progression de ceux des locaux commerciaux de 2,3%, les prix des bureaux ayant accusé une baisse de 3,7%. Pour leur part, les transactions se sont accrues de 18%, sous l'effet des hausses de 15,3% des ventes des locaux commerciaux et de 40,4% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix ressortent en stagnation, la hausse de 0,3% des locaux commerciaux ayant été compensée par la baisse de 2,6% des bureaux. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a reculé de 6,4%, en liaison avec la baisse de 8,2% des ventes de locaux commerciaux, alors que les ventes des bureaux ont augmenté de 7,7%.

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

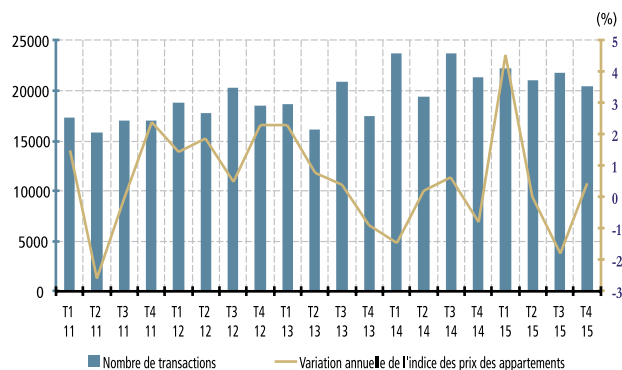


Evolution du nombre de transactions



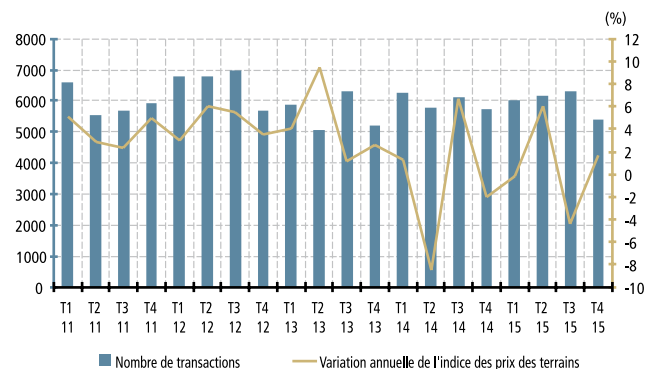
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

### Appartements



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

### Biens fonciers



### 3. Tendence du marché immobilier par ville

En glissement trimestriel, les prix ont connu des évolutions différenciées d'une ville à l'autre. Ils ont augmenté à Casablanca, Rabat et Fès, ont reculé à Marrakech, Meknès et Kenitra, et ont stagné à Tanger et El Jadida. En ce qui concerne les transactions, elles se sont améliorées d'un trimestre à l'autre, à l'exception de Rabat et Oujda, où elles ont diminué.

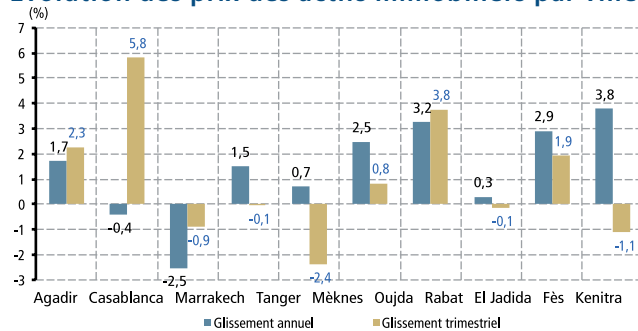
Au niveau de Casablanca, les prix ont progressé de 5,8% au quatrième trimestre 2015, en relation avec l'accroissement de 7,7% des prix des appartements, ceux du foncier et des biens à usage professionnel ayant reculé de 3% et 0,3% respectivement. Concernant le nombre de transactions, il a connu une augmentation de 14,9%, reflétant les hausses de 12,9% pour les appartements, de 40,8% pour les terrains et de 26,8% pour les biens à usage professionnel.

A Rabat, l'IPAI a progressé de 3,8% par rapport au troisième trimestre 2015, avec une augmentation des prix de toutes les catégories d'actifs. En parallèle, les ventes ont accusé un recul de 10,9%, sous l'effet des baisses des transactions de 16,4% pour les appartements et de 26,1% pour les biens à usage professionnel. Les ventes du foncier ont, en revanche, progressé de 28,9% d'un trimestre à l'autre.

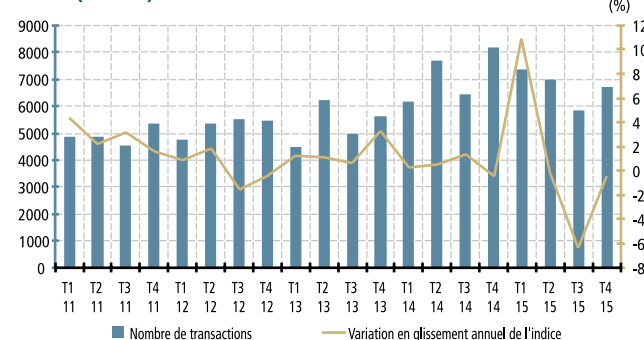
Au niveau de Marrakech, les prix ont reculé de 0,9%, en liaison avec les baisses enregistrées pour les prix des appartements et ceux du foncier de 1,1% et de 2,1% respectivement. Du côté des transactions, elles ont augmenté pour toutes les catégories d'actifs avec des taux de 8,3% pour le résidentiel, de 7,4% pour le foncier et de 23,2% pour les biens à usage professionnel.

A Tanger, l'IPAI s'est stabilisé à son niveau du troisième trimestre 2015. Par catégorie, les prix ont baissé de 1,7% pour les appartements et de 0,8% pour les biens à usage professionnel, tandis que ceux des terrains ont augmenté de 0,2%. Pour les transactions, elles se sont améliorées de 5,2%, traduisant les hausses respectives de 6,1% et 8,2% des ventes des biens résidentiels et des terrains. A l'inverse, les transactions portant sur les biens à usage professionnel se sont contractées de 16,2%.

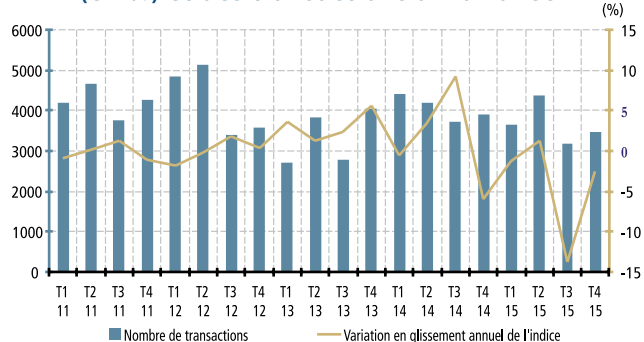
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



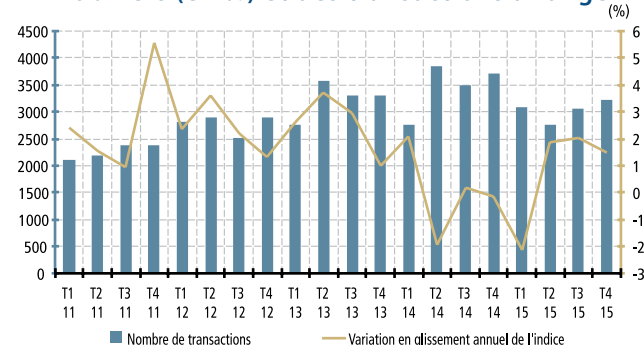
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



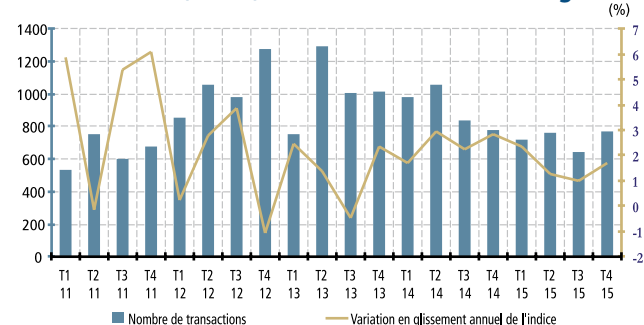
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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



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



# Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T4-15/ T3-15	T4-15/ T4-14
Agadir	Appartement	1,2	-1,1
	Maison	-0,1	4,7
	Villa	10,8	6,7
	Terrain urbain	4,0	9,0
	Local commercial	8,6	-9,0
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>
Casablanca	Appartement	7,7	-0,2
	Maison	4,1	1,7
	Villa	-7,3	-8,0
	Terrain urbain	-3,0	0,4
	Local commercial	-0,5	-0,8
	Bureau	1,7	0,3
	<b>Global</b>	<b>5,8</b>	<b>-0,4</b>
El Jadida	Appartement	-2,2	0,4
	Maison	15,7	6,8
	Villa	-	-18,4
	Terrain urbain	0,8	-0,2
	Local commercial	14,2	9,9
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	
Fès	Appartement	-0,7	-0,9
	Maison	39,6	32,1
	Villa	-33,9	-8,1
	Terrain urbain	4,5	5,6
	Local commercial	5,2	5,9
	Bureau	-4,4	0,5
<b>Global</b>	<b>1,9</b>	<b>2,9</b>	
Kénitra	Appartement	1,3	2,0
	Maison	-9,4	9,8
	Villa	7,0	-12,8
	Terrain urbain	4,9	18,6
	Local commercial	-4,0	-11,4
	Bureau	5,3	12,6
<b>Global</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,8</b>	

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T4-15/ T3-15	T4-15/ T4-14
Marrakech	Appartement	-1,1	0,5
	Maison	4,5	4,6
	Villa	-15,1	-5,3
	Terrain urbain	-2,1	-6,7
	Local commercial	6,0	2,0
	Bureau	-	-49,4
	<b>Global</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,5</b>
Meknès	Appartement	-1,6	-2,4
	Maison	-2,0	2,2
	Villa	-11,8	-27,0
	Terrain urbain	-5,2	-0,1
	Local commercial	8,3	14,9
	Bureau	-15,7	5,9
<b>Global</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,7</b>	
Oujda	Appartement	-1,7	1,6
	Maison	-0,5	-4,9
	Villa	-	-
	Terrain urbain	1,6	7,3
	Local commercial	-	51,4
Bureau	-	-	
<b>Global</b>	<b>0,8</b>	<b>2,5</b>	
Rabat	Appartement	1,2	2,2
	Maison	3,3	-11,1
	Villa	20,9	9,0
	Terrain urbain	9,1	7,5
	Local commercial	7,5	11,8
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	
Tanger	Appartement	-1,7	0,2
	Maison	3,5	4,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	0,2	3,9
	Local commercial	-0,1	-3,3
	Bureau	12,2	9,6
<b>Global</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,5</b>	

## 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.

# Evolution du marché immobilier en 2015

**Prix-** Après une baisse de 0,4% en 2014, l'IPAI a affiché une légère hausse de 0,6% en 2015, reflétant des augmentations de 0,7% des prix du foncier et de 0,9% de ceux des biens résidentiels, avec notamment une progression de 0,8% pour les appartements. Pour ce qui est des biens à usage professionnel, les prix se sont repliés de 2,1%, traduisant un recul de 2,1% pour les locaux commerciaux et de 3,2% pour les bureaux.

**Nombre de transactions-** Après une importante hausse en 2014, le nombre de transactions s'est replié pour toutes les catégories d'actifs en 2015. Ainsi, les ventes des biens résidentiels ont diminué de 7,1%, reflétant notamment un recul de 6,9% des transactions portant sur les appartements. De même, les ventes des terrains ont accusé une diminution de 2,8% et celles des biens à usage professionnel ont reculé de 3,5%, en liaison avec une baisse de 4,2% des transactions portant sur des locaux commerciaux.

**Au niveau des principales villes,** les prix ont affiché des augmentations, allant de 0,6% à Fès à 2,7% à Kenitra et des baisses respectives de 4,3% et 1,8% à Marrakech et à El Jadida.

**A Casablanca,** l'IPAI a enregistré une hausse de 1%, traduisant des augmentations de 1,4% des prix des biens résidentiels et de 2,8% de ceux des terrains. En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont diminué de 3,6%, reflétant des replis des prix aussi bien pour les locaux commerciaux que pour les bureaux. En parallèle, les ventes ont reculé de 5,5%, en relation avec la baisse de 6,8% des transactions portant sur des biens résidentiels. A l'inverse, les ventes des autres actifs ont progressé de 3,9% pour les terrains et de 1,1% pour les biens à usage professionnel.

**A Rabat,** l'IPAI a augmenté de 2,2%, avec des appréciations des prix de 2,3% pour les biens résidentiels et de 9,3% pour ceux à usage professionnel. Les prix des terrains ont, en revanche, reculé de 1,8% après la hausse de 7,7% enregistrée un

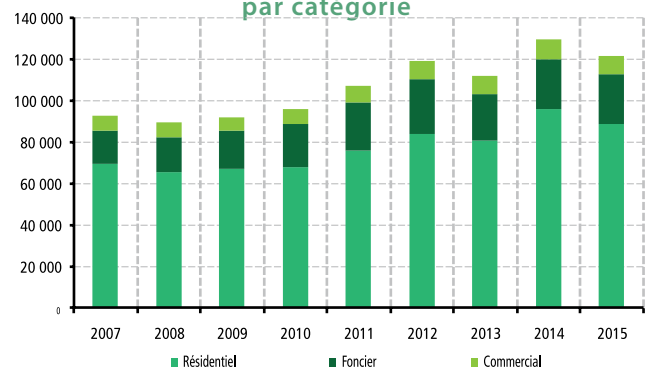
EN BREF

- Hausse de 0,6% de l'IPAI en 2015, en liaison avec les augmentations des prix des biens résidentiels et de ceux du foncier.
- Baisse de 6% des transactions immobilières, reflétant la diminution des ventes sur l'ensemble des catégories d'actifs.

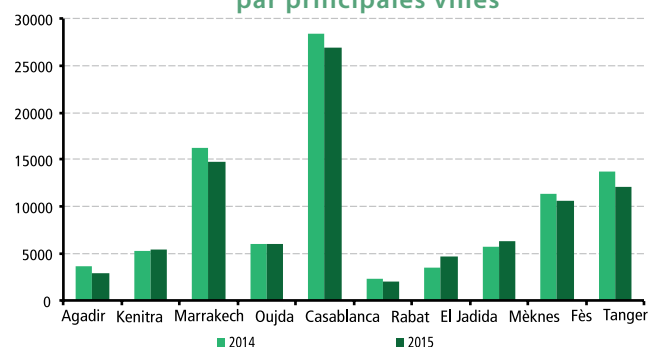
IPAI	Variation par rapport à 2014 (%)
<b>Global</b>	<b>0,6</b> ↑
<b>Résidentiel</b>	0,9 ↑
Appartement	0,8 ↑
Maison	1,1 ↑
Villa	1,0 ↑
<b>Foncier</b>	0,7 ↑
<b>Commercial</b>	-2,1 ↓
Local commercial	-2,1 ↓
Bureau	-3,2 ↓

Nombre de transactions	Variation par rapport à 2014 (%)
<b>Global</b>	<b>-6,0</b> ↓
<b>Résidentiel</b>	-7,1 ↓
Appartement	-6,9 ↓
Maison	-7,6 ↓
Villa	-12,8 ↓
<b>Foncier</b>	-2,8 ↓
<b>Commercial</b>	-3,5 ↓
Local commercial	-4,2 ↓
Bureau	1,9 ↑

Evolution annuelle du nombre de transactions par catégorie



Evolution annuelle du nombre de transactions par principales villes



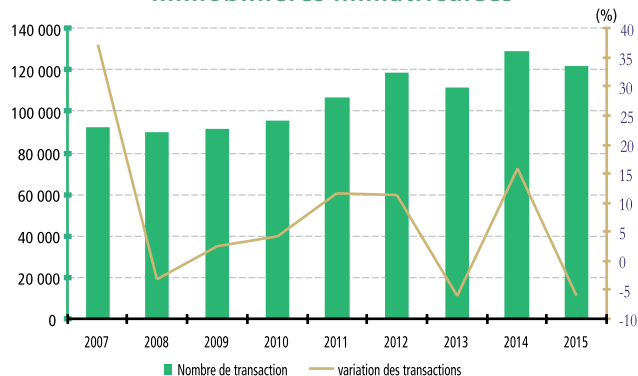


an auparavant. Ces évolutions ont été accompagnées par un recul de 10,9% des transactions immobilières, résultat des baisses de 14,5% pour les appartements, de 4% pour les terrains et de 24,9% pour les biens à usage professionnel.

**Dans la ville de Marrakech**, les prix ont connu une baisse de 4,3% qui s'explique par les diminutions de 7,9% de ceux des terrains et de 3,6% pour les locaux à usage professionnel, les prix du résidentiel n'ayant pas connu de changement significatif. De même, les transactions ont accusé une baisse de 9,3%, en liaison avec des reculs des ventes de 11,6% pour les biens résidentiels et de 15,9% pour les locaux professionnels. En revanche, les transactions portant sur les terrains ont augmenté de 1%.

**Au niveau de Tanger**, l'IPAI a affiché une légère hausse de 0,8%, avec des augmentations des prix de 0,3% pour le résidentiel, de 2,5% pour les terrains et de 1,6% pour les locaux professionnels. En parallèle, les transactions immobilières se sont repliées de 11,9%, avec des baisses pour toutes les catégories d'actifs. Les ventes ont ainsi diminué de 12% pour le résidentiel, de 11,3% pour les terrains et de 10,4% pour les biens à usage professionnel.

### Evolution annuelle du nombre de transactions immobilières immatriculées



### Variation des prix et du nombre de transactions par principales villes

Villes	Variation par rapport à 2014 (%)	
	IPAI	Nombre
Casablanca	1,0	-5,5
Marrakech	-4,3	-9,3
Rabat	2,2	-10,9
Tanger	0,8	-11,9

### Variation des prix immobiliers au niveau des principales villes



### Répartition des transactions immobilières par type d'actifs

