

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont enregistré une augmentation de 0,8% au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, après celle de 0,6% un trimestre auparavant. Cette nouvelle hausse est liée à l'accroissement de 3,8% des prix des terrains urbains, alors que ceux des biens à usage professionnel et résidentiel ont régressé de 1,2% et 0,3% respectivement.

En ce qui concerne le nombre de transactions, il a accusé une baisse de 7,9%, après une hausse de 10,1% le trimestre précédent. Cette diminution reflète le recul des ventes de 11,2% pour les biens résidentiels et de 1% pour les actifs à usage professionnel. En revanche, les transactions portant sur les terrains ont progressé de 4,1%.

En glissement trimestriel, après un accroissement de près de 1% en T1-2015, l'IPAI a diminué de 0,4% au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Par catégories d'actifs, les prix des biens résidentiels ont reculé de 0,9%, alors que ceux du foncier se sont accrus de 1,4%. Quant aux biens à usage professionnel, leur prix n'a pas connu de variation significative. Dans les grandes villes, les régressions les plus notables ont été enregistrées à El Jadida (7,6%) et à Meknès (2,5%).

S'agissant du volume de transactions, après une diminution de 8,4% au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, il a de nouveau baissé, avec un taux de 0,5%, traduisant un repli de 9,2% pour les actifs à usage professionnel. Pour ce qui est des autres actifs, les ventes ont progressé de 0,3% pour les biens résidentiels et de 0,2% pour les terrains urbains.

- L'indice des prix des actifs immobiliers a augmenté de 0,8% en glissement annuel, sous l'effet de la hausse des prix du foncier.
- D'un trimestre à l'autre, les prix ont baissé de 0,4% traduisant une dépréciation de l'indice des actifs résidentiels.
- Les ventes ont diminué de 7,9% en glissement annuel et de 0,5% comparativement au trimestre précédent.

IPAI	Variation (%)	
	T2-15/ T1-15	T2-15/ T2-14
<b>Global</b>	-0,4 ↓	0,8 ↑
<b>Résidentiel</b>	-0,9 ↓	-0,3 ↓
Appartement	-1,5 ↓	-0,5 ↓
Maison	0,5 ↑	-0,2 ↓
Villa	1,1 ↑	0,8 ↑
<b>Foncier</b>	1,4 ↑	3,8 ↑
<b>Commercial</b>	0,1 ↑	-1,2 ↓
Local commercial	6,4 ↑	3,5 ↑
Bureau	-1,4 ↓	-2,5 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-15/ T1-15	T2-15/ T2-14
<b>Global</b>	-0,5 ↓	-7,9 ↓
<b>Résidentiel</b>	0,3 ↑	-11,2 ↓
Appartement	-0,3 ↓	-11,1 ↓
Maison	4,0 ↑	-13,6 ↓
Villa	15,0 ↑	-7,4 ↓
<b>Foncier</b>	0,2 ↑	4,1 ↑
<b>Commercial</b>	-9,2 ↓	-1,0 ↓
Local commercial	-10,8 ↓	-1,3 ↓
Bureau	2,5 ↑	1,0 ↑

EN BREF

## 2. Tendance globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

D'une année à l'autre, les prix des biens résidentiels ont légèrement diminué de 0,3% reflétant des baisses des prix de 0,5% pour les appartements et de 0,2% pour les maisons. En revanche, les prix des villas ont augmenté de 0,8%.

S'agissant des transactions, elles ont reculé de 11,2%, sous l'effet de la contraction des ventes de toutes les catégories d'actifs, avec un taux de 11,1% pour les appartements, de 13,6% pour les maisons et de 7,4% pour les villas.

En glissement trimestriel, les prix des actifs résidentiels ont enregistré une régression de 0,9%, en liaison principalement avec celle de 1,5% des appartements. En revanche, les prix des maisons et des villas ont progressé de 0,5% et de 1,1% respectivement. Pour les ventes, elles ont globalement crû de 0,3%. Par type de biens, la hausse a été de 4% pour les maisons et de 15% pour les villas. Quant aux transactions portant sur les appartements, elles ont reculé de 0,3%.

### Foncier

En variation annuelle, les prix des terrains ont augmenté de 3,8% et le nombre de transactions a progressé de 4,1%.

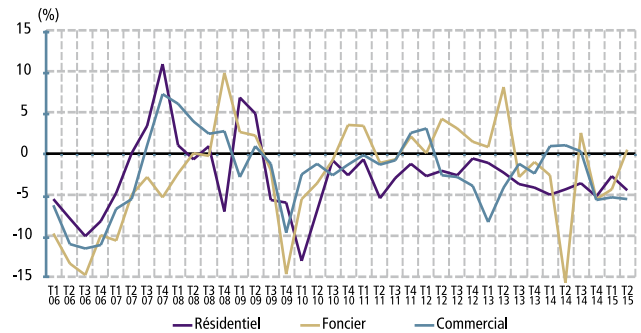
En glissement trimestriel, l'indice des prix des terrains urbains s'est apprécié de 1,4%, alors que le volume de transactions n'a pas connu de variation significative.

### Commercial

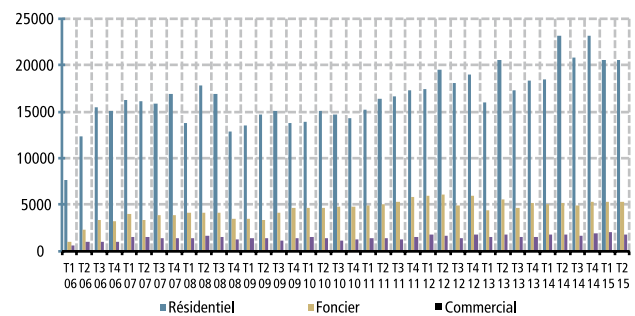
D'une année à l'autre, les prix des biens commerciaux ont reculé de 1,2%, avec une baisse de 2,5% pour les bureaux et une hausse de 3,5% pour les biens à usage commercial. S'agissant du nombre de transactions, après une augmentation de 10,1%, il s'est inscrit globalement en baisse de 1%, avec en particulier un repli de 1,3% pour les locaux commerciaux. S'agissant des bureaux, leurs ventes se sont accrues de 1% après avoir stagné un trimestre auparavant.

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs commerciaux a quasiment stagné, résultat de la hausse de 6,4% des prix des locaux commerciaux et de la diminution de 1,4% de ceux des bureaux. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a reculé de 9,2%, reflétant un repli de 10,8% des ventes des locaux commerciaux.

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

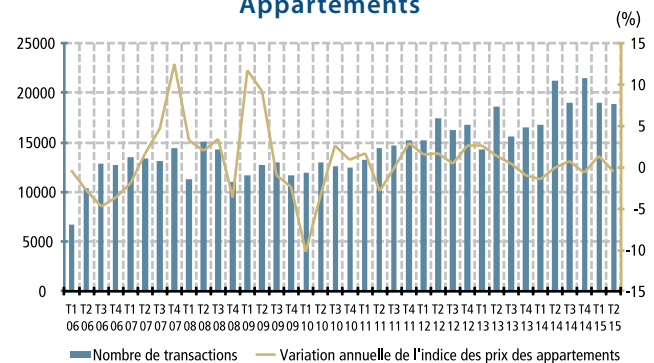


Evolution du nombre de transactions



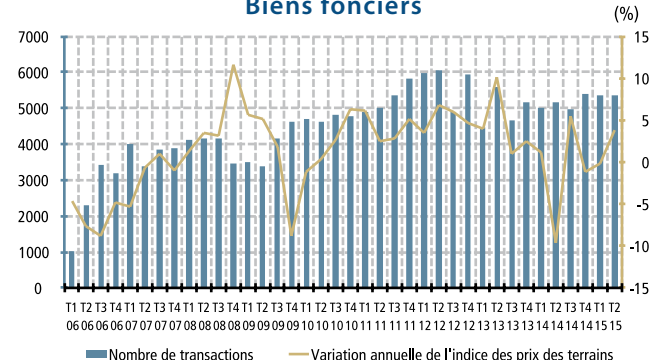
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

### 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

Au niveau de Casablanca, après une hausse de 1,8% le trimestre précédent, les prix ont connu une diminution de 1,6% d'un trimestre à l'autre, en liaison principalement avec celle de 3,9% des prix des appartements. Quant au nombre de transactions, il a accusé une nouvelle baisse de 8,8%, reflétant le recul de 7,4% pour le résidentiel, de 18,5% pour le foncier et de 19,6% pour le professionnel.

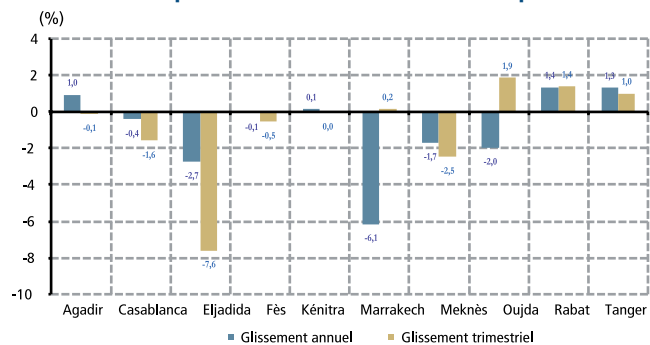
Concernant la ville de Marrakech, après un repli de 1,9% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, l'indice des prix des actifs immobiliers a quasiment stagné d'un trimestre à l'autre, la croissance de 7,9% des prix des terrains urbains ayant plus que compensé les régressions de ceux des biens résidentiels et à usage professionnel. Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 5,1% en glissement trimestriel, reflétant le recul de 9,8% des opérations portant sur les appartements.

À Tanger, les prix se sont accrus de 1% d'un trimestre à l'autre, en liaison principalement avec l'accroissement des prix des appartements et des terrains urbains. S'agissant des transactions, leur nombre s'est de nouveau replié, avec un taux de 30,2%. Cette évolution s'explique principalement par la baisse de 32,3% des ventes portant sur les appartements.

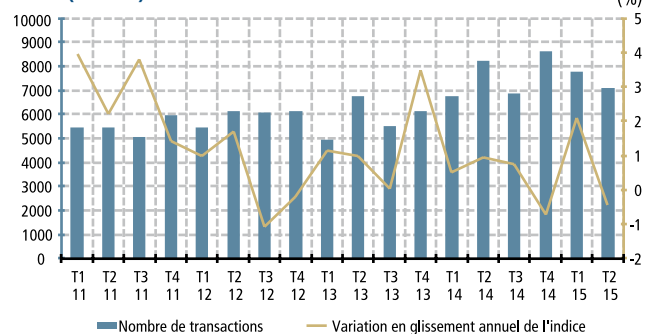
Concernant Agadir, l'indice des prix des actifs immobiliers a quasiment stagné par rapport au trimestre précédent, recouvrant des diminutions des prix de 3,5% des appartements et de 0,1% du foncier ainsi qu'une progression de ceux des maisons de 10,5%. Pour le nombre de transactions, il a augmenté de 2,8% en variation trimestrielle, résultat de la progression de 7,6% des ventes des appartements. En revanche, les transactions des biens à usage professionnel et des terrains urbains ont diminué de 23,6% et 8,4% respectivement.

Au niveau de Rabat-Salé-Temara, l'indice des prix des actifs immobiliers a augmenté de 2,8%. Cette évolution est attribuable à la hausse de 3,7% des prix des actifs résidentiels et de 5,1% de ceux des terrains urbains. Les prix des biens à usage professionnel, ont quant à eux, diminué de 10,6% par rapport au trimestre précédent. Pour ce qui est du volume de transactions, il a régressé de 1,9%, reflétant le recul de 4,3% des ventes des appartements et de 10,4% des biens à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes de terrains urbains, elles ont enregistré une hausse de 0,6%.

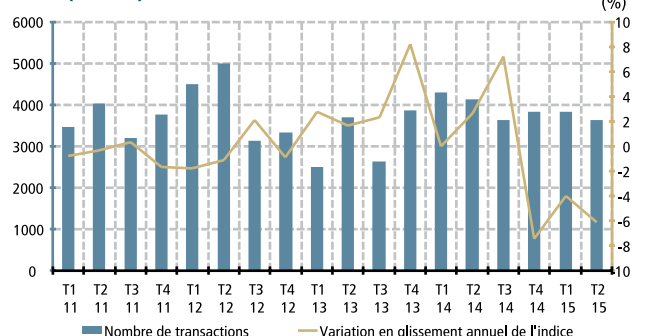
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



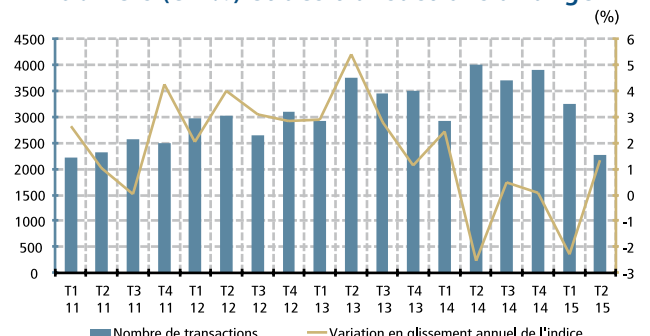
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



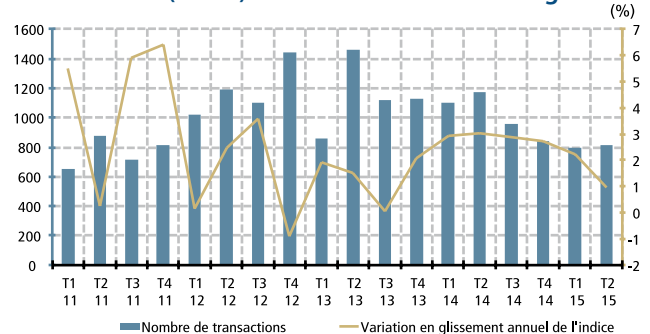
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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 (%)	
		T2-15/ T1-15	T2-15/ T2-14
Agadir	Appartement	-3,5	-3,4
	Maison	10,5	2,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,1	5,5
	Local commercial	-6,5	-2,6
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,0</b>
Casablanca	Appartement	-3,9	-1,8
	Maison	2,5	3,1
	Villa	6,9	5,9
	Terrain urbain	8,0	4,5
	Local commercial	3,1	-1,4
	Bureau	1,8	-1,4
	<b>Global</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,4</b>
El Jadida	Appartement	-9,6	-3,7
	Maison	-14,5	-6,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,1	-5,1
	Local commercial	8,4	19,9
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>-7,6</b>	<b>-2,7</b>	
Fès	Appartement	-0,9	-1,9
	Maison	25,3	-22,5
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,3	1,8
	Local commercial	0,3	-4,2
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,1</b>	
Kénitra	Appartement	1,2	-4,0
	Maison	-2,8	-0,8
	Villa	-2,9	-6,2
	Terrain urbain	0,0	14,7
	Local commercial	2,4	-10,8
	Bureau	13,7	8,7
<b>Global</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T2-15/ T1-15	T2-15/ T2-14
Marrakech	Appartement	-5,2	-5,2
	Maison	-2,2	-6,3
	Villa	-14,6	1,4
	Terrain urbain	7,9	-4,1
	Local commercial	-14,7	-7,2
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,2</b>	<b>-6,1</b>
Meknès	Appartement	-0,8	-2,6
	Maison	-4,6	-5,1
	Villa	-1,6	-6,8
	Terrain urbain	-2,4	2,0
	Local commercial	-1,6	-5,4
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,7</b>	
Oujda	Appartement	-4,0	-5,9
	Maison	2,5	-1,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	2,6	-2,0
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>1,9</b>	<b>-2,0</b>	
Rabat	Appartement	5,4	4,8
	Maison	-14,6	1,6
	Villa	1,1	7,2
	Terrain urbain	2,3	-12,2
	Local commercial	-12,8	-7,6
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	
Tanger	Appartement	1,3	-2,4
	Maison	-6,6	1,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	3,7	4,7
	Local commercial	0,0	6,6
	Bureau	-	-
<b>Global</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</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.