

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est stabilisé à son niveau du quatrième trimestre 2015, les augmentations de 1,2% des prix du foncier et de 3,6% de ceux des biens à usage professionnel ayant compensé la baisse de 0,7% des prix du résidentiel.

Pour ce qui est des transactions, elles se sont inscrites en baisse de 8,5%, traduisant un recul de 12,1% pour les biens résidentiels. En revanche, les ventes se sont accrues de 1,1% pour le foncier et de 3,2% pour les actifs à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 2%, reflétant principalement une diminution de 3,6% pour le résidentiel, alors que ceux du foncier et des biens à usage professionnel se sont accrues de 1,2% et de 2,1% respectivement.

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a baissé de 1,1%, avec des reculs de 1,6% pour le résidentiel et de 1,9% pour les actifs à usage professionnel. A l'inverse, les acquisitions de terrains ont augmenté de 1,2%.

- Les prix ont enregistré une baisse de 2% en glissement annuel, reflétant principalement une diminution des prix du résidentiel. D'un trimestre à l'autre, l'IPAI n'a pas connu de variation globalement.
- Le volume des transactions a diminué de 1,1% en glissement annuel et a accusé un recul de 8,5% par rapport au quatrième trimestre 2015.

IPAI	Variation (%)	
	T1-16/ T4-15	T1-16/ T1-15
Global	0,0 →	-2,0 ↓
Résidentiel	-0,7 ↓	-3,6 ↓
Appartement	-0,6 ↓	-4,8 ↓
Maison	-1,4 ↓	-0,2 ↓
Villa	0,3 ↑	2,7 ↑
Foncier	1,2 ↑	1,2 ↑
Commercial	3,6 ↑	2,1 ↑
Local commercial	3,3 ↑	2,7 ↑
Bureau	4,8 ↑	-0,7 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-16/ T4-15	T1-16/ T1-15
Global	-8,5 ↓	-1,1 ↓
Résidentiel	-12,1 ↓	-1,6 ↓
Appartement	-12,8 ↓	-2,1 ↓
Maison	-4,5 ↓	2,3 ↑
Villa	0,2 ↑	9,5 ↑
Foncier	1,1 ↑	1,2 ↑
Commercial	3,2 ↑	-1,9 ↓
Local commercial	6,0 ↑	-1,9 ↓
Bureau	-14,9 ↓	-1,7 ↓

EN BREF

## 2. Tendance globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel se sont repliés de 0,7%, sous l'effet d'une diminution de 0,6% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons, alors qu'un léger accroissement de 0,3% a été enregistré pour les villas. S'agissant des transactions, leur nombre a diminué de 12,1%, traduisant des reculs des ventes d'appartements et de maisons, avec des taux respectifs de 12,8% et de 4,5%.

En glissement annuel, les prix ont accusé une baisse de 3,6%, résultat de la régression de 4,8% des prix des appartements et de 0,2% de ceux des maisons. A l'inverse, ils ont augmenté de 2,7% pour les villas. Concernant les transactions, elles ont baissé de 1,6%, avec une diminution de 2,1% pour les appartements et des accroissements de 2,3% pour les maisons et de 9,5% pour les villas.

### Foncier

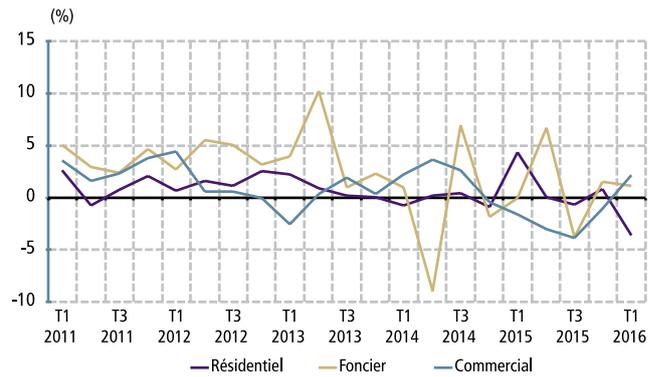
Les prix ont progressé de 1,2% aussi bien en trimestriel qu'en annuel. Les ventes se sont accrues de 1,1% en variation trimestrielle et de 1,2% par rapport au premier trimestre 2015.

### Commercial

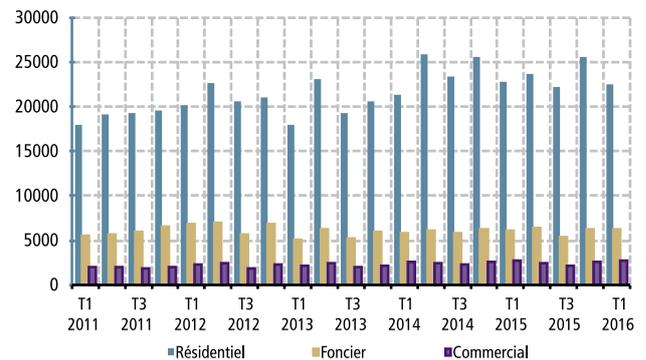
L'indice des prix a enregistré une hausse de 3,6% par rapport au quatrième trimestre 2015, avec des progressions de 3,3% pour les locaux commerciaux et de 4,8% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions se sont accrues de 3,2%, sous l'effet d'une hausse de 6% des ventes des locaux commerciaux qui a plus que compensé le repli de 14,9% des ventes de bureaux.

En glissement annuel, les prix ont progressé de 2,1%, avec une hausse de 2,7% de ceux des locaux commerciaux, et une légère baisse de 0,7% de ceux des bureaux. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a reculé de 1,9%, reflétant des baisses de 1,9% pour les locaux commerciaux et de 1,7% pour les bureaux.

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

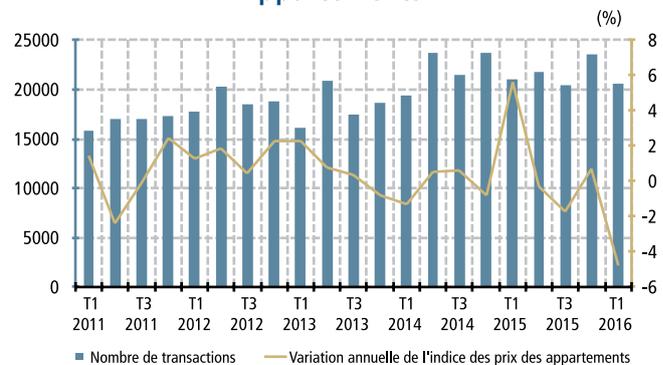


Evolution du nombre de transactions



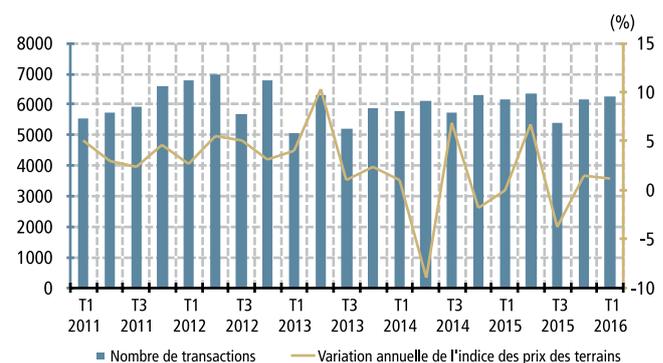
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

#### 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 diminué dans les principales villes, à l'exception de Marrakech, Kenitra et El-Jadida où ils ont enregistré des hausses. S'agissant des transactions immobilières, elles ont quasiment stagné à El-Jadida, augmenté à Rabat, Kenitra et Fès et diminué dans les autres grandes villes.

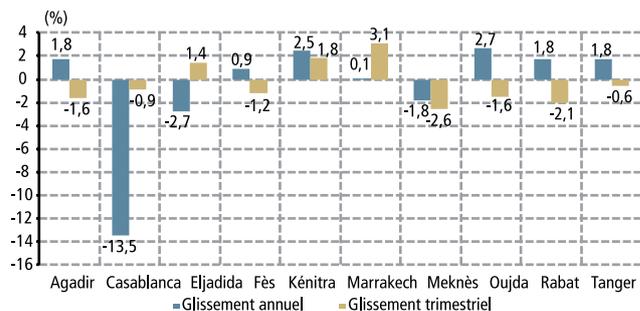
Au niveau de **Casablanca**, les prix ont légèrement diminué de 0,9%, en relation avec une baisse de 1,7% pour les appartements et de 3,2% pour les biens à usage professionnel. A l'inverse, les prix des terrains ont progressé de 3,2%. Concernant le nombre de transactions, il a accusé une baisse de 7,3%, reflétant principalement la diminution de 13% des ventes d'appartements.

A **Rabat**, les prix immobiliers ont régressé de 2,1%, résultat de la baisse de 2,9% pour les appartements, les prix des locaux commerciaux ayant, en revanche, progressé de 6%. Pour ce qui est des ventes, elles ont sensiblement augmenté de 14,3%, avec une hausse de 17,2% pour le résidentiel et de 15,4% pour les biens à usage professionnel. Les ventes du foncier ont, en revanche, diminué de 10%.

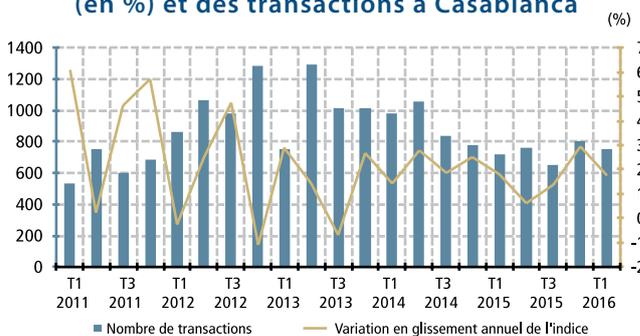
Au niveau de **Marrakech**, les prix ont augmenté de 3,1%, avec des hausses de 5,4% pour le foncier et de 7,1% pour les locaux commerciaux. Pour le résidentiel, les prix ont reculé de 0,6% pour les appartements et de 6,9% pour les maisons. En ce qui concerne les transactions, après une progression de 27,7% au quatrième trimestre 2015, elles ont diminué de 26,2%, reflétant la baisse des ventes pour toutes les catégories d'actifs.

A **Tanger**, les prix ont légèrement reculé de 0,6%, résultat essentiellement du repli de 2,7% des prix des terrains. A l'inverse, ils ont progressé de 1,1% pour les appartements et de 8,2% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des transactions, après une hausse de 9% un trimestre auparavant, elles ont diminué de 21,7%, sous l'effet d'une baisse de 27,5% pour les appartements. Les transactions portant sur le foncier et les biens à usage professionnel se sont, par contre, améliorées de 1,9% et de 34,1% respectivement.

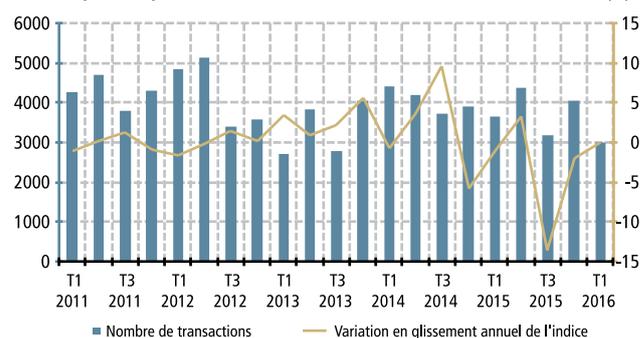
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



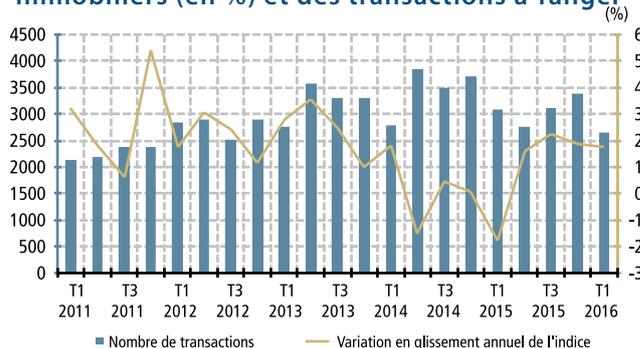
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



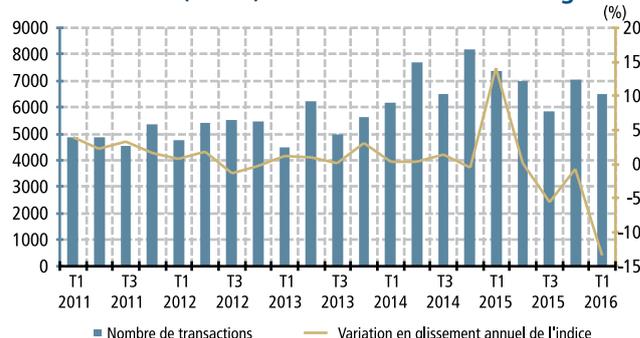
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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 (%)	
		T1-16/ T4-15	T1-16/ T1-15
Agadir	Appartement	-3,0	-0,5
	Maison	-4,7	4,0
	Villa	-15,6	16,6
	Terrain urbain	2,3	5,3
	Local commercial	7,4	8,8
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,8</b>
Casablanca	Appartement	-1,7	-17,4
	Maison	-1,0	0,0
	Villa	13,5	5,5
	Terrain urbain	3,2	4,2
	Local commercial	-0,4	5,2
	Bureau	-10,0	-9,9
	<b>Global</b>	<b>-0,9</b>	<b>-13,5</b>
El Jadida	Appartement	-0,4	-7,1
	Maison	-2,0	-6,0
	Villa	-13,6	13,2
	Terrain urbain	3,3	7,5
	Local commercial	-0,5	-1,8
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,7</b>
Fès	Appartement	-0,1	1,3
	Maison	-15,1	-10,6
	Villa	-9,9	-13,8
	Terrain urbain	-1,2	2,9
	Local commercial	-3,8	-3,8
	Bureau	3,5	7,3
	<b>Global</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,9</b>
Kénitra	Appartement	-2,2	1,8
	Maison	2,7	7,0
	Villa	8,3	13,8
	Terrain urbain	10,1	2,5
	Local commercial	-2,2	-1,1
	Bureau	-2,7	12,0
	<b>Global</b>	<b>1,8</b>	<b>2,5</b>

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T1-16/ T4-15	T1-16/ T1-15
Marrakech	Appartement	-0,6	-0,5
	Maison	-6,9	-7,2
	Villa	19,4	-1,2
	Terrain urbain	5,4	-0,3
	Local commercial	7,1	9,7
	Bureau	-	24,8
	<b>Global</b>	<b>3,1</b>	<b>0,1</b>
Meknès	Appartement	-2,1	-1,0
	Maison	-6,3	-6,3
	Villa	33,1	4,3
	Terrain urbain	-3,1	-1,5
	Local commercial	-7,6	-2,9
	Bureau	-11,4	-
	<b>Global</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,8</b>
Oujda	Appartement	5,5	12,5
	Maison	-2,3	0,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,7	4,5
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,7</b>
Rabat	Appartement	-2,9	3,1
	Maison	19,2	1,7
	Villa	-9,3	0,3
	Terrain urbain	-	-
	Local commercial	6,0	7,1
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,8</b>
Tanger	Appartement	1,1	6,0
	Maison	-0,9	0,0
	Villa	-	20,9
	Terrain urbain	-2,7	1,0
	Local commercial	9,0	-0,2
	Bureau	1,6	0,7
	<b>Global</b>	<b>-0,6</b>	<b>1,8</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.