

1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2014

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est inscrit en hausse de 1,4% au troisième trimestre 2014. Cette évolution s'explique essentiellement par l'augmentation de 4,3% du prix du foncier et de 0,8% de ceux des biens commerciaux. Quant aux actifs résidentiels, ils ont accusé une légère baisse de 0,2% d'un trimestre à l'autre. Par ville, les prix ont progressé de 0,9% à Agadir, de 0,5% à Kénitra et de 0,4% à Meknès. En revanche, ils ont accusé une baisse de 2,7% à El-Jadida, de 2,6% à Rabat, de 0,9% à Casablanca et de 0,1% à Marrakech.

S'agissant du volume de transactions, il a enregistré une diminution de 15,1%, reflétant la baisse de toutes les catégories d'actifs. En effet, les ventes immobilières ont régressé de 16,2% pour le résidentiel, de 9,8% pour le foncier et de 16,4% pour les biens à usage commercial. Par ville, à l'exception d'El-Jadida et de Meknès où les transactions ont enregistré des hausses de 7,5% et de 3,8% respectivement, les autres principales villes ont accusé des baisses, avec des taux de 33,8% à Tanger, de 22% à Rabat, de 18,3% à Casablanca et de 16,2% à Marrakech.

En glissement annuel, l'IPAI s'est accru de 1,0%, résultat de la hausse de 3,4% des actifs fonciers et de 2,6% de ceux à usage commercial. Quant aux prix des biens résidentiels, ils ont stagné pour le deuxième trimestre consécutif. Dans les principales villes, les prix se sont accrus de 3,2% à Oujda et de 2,6% à Meknès, à Kenitra et à Agadir. En revanche, ils ont accusé des baisses, allant de 4,7% à El-Jadida à 0,3% à Tanger. Pour ce qui est du nombre de transactions, il s'est inscrit en hausse de 9,3%, reflétant celle de 11,8% du résidentiel, de 6,9% des biens commerciaux et de 1,1% du foncier.

- Hausse de 1,4% des prix des actifs immobiliers d'un trimestre à l'autre, tirée essentiellement par celle du prix du foncier.
- Augmentation de 1% des prix en comparaison annuelle, résultat de la progression de ceux des terrains urbains et des locaux commerciaux.
- Le volume global des transactions a accusé une diminution de 15,1% en glissement trimestriel, mais reste en hausse de 9,3% par rapport à son niveau enregistré sur la même période une année auparavant.

EN BREF

IPAI	Variation (%)	
	T3-14/ T2-14	T3-14/ T3-13
Global	1,4 ↑	1,0 ↑
Résidentiel	-0,2 ↓	0,0 →
Appartement	-0,1 ↓	0,2 ↑
Maison	-1,3 ↓	-1,3 ↓
Villa	-3,7 ↓	-3,0 ↓
Foncier	4,3 ↑	3,4 ↑
Commercial	0,8 ↑	2,6 ↑
Local commercial	-1,0 ↓	1,5 ↑
Bureau	8,8 ↑	7,0 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-14/ T2-14	T3-14/ T3-13
Global	-15,1 ↓	9,3 ↑
Résidentiel	-16,2 ↓	11,8 ↑
Appartement	-16,7 ↓	13,0 ↑
Maison	-15,3 ↓	-7,8 ↓
Villa	1,2 ↑	24,6 ↑
Foncier	-9,8 ↓	1,1 ↑
Commercial	-16,4 ↓	6,9 ↑
Local commercial	-14,5 ↓	7,4 ↑
Bureau	-28,2 ↓	3,9 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, l'indice des actifs résidentiels a baissé de 0,2%, traduisant une diminution des prix de 0,1% des appartements, de 1,3% des maisons et de 3,7% des villas. Quant au nombre de transactions, il s'est replié de 16,2%, reflétant le recul de celui concernant les appartements de 16,7% et les maisons de 15,3%. A l'inverse, les villas ont vu leurs ventes augmenter de 1,2% d'un trimestre à l'autre.

En glissement annuel, les prix ont connu une stagnation, recouvrant les baisses de 3% de ceux des villas et de 1,3% de ceux des maisons ainsi que la hausse de 0,2% de ceux des appartements. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 11,8%, résultat de l'accroissement des ventes des appartements et des villas de 13% et de 24,6% respectivement, celles des maisons ayant régressé de 7,8%.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix ont augmenté de 4,3% après une baisse de 3% au deuxième trimestre. Quant au nombre de transactions, il s'est replié de 9,8%.

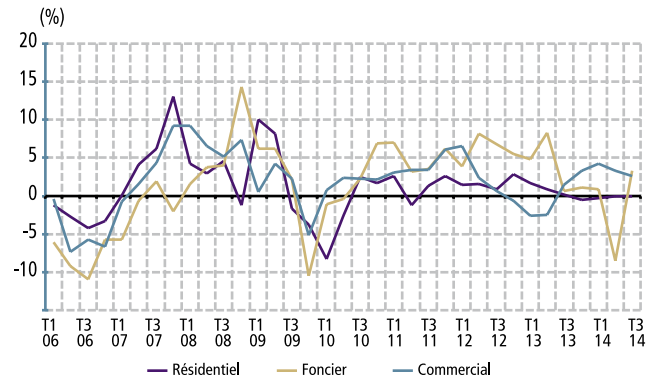
En glissement annuel, les prix et les ventes se sont accrus de 3,4% et de 1,1% respectivement.

Commercial

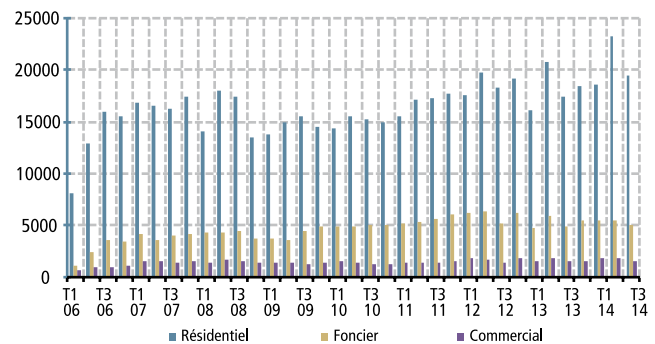
En glissement trimestriel, les prix des biens commerciaux se sont appréciés de 0,8%, sous l'effet de la hausse de 8,8% des prix des bureaux, qui a largement compensé le léger recul de 1% de ceux des locaux commerciaux. Parallèlement, les transactions ont régressé de 16,4%, reflétant une baisse de 14,5% des ventes des locaux commerciaux et de 28,2% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix se sont accrus de 2,6%, sous l'effet de l'augmentation de ceux des locaux commerciaux et des bureaux de 1,5% et 7,0% respectivement. S'agissant des transactions, leur nombre s'est amélioré

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

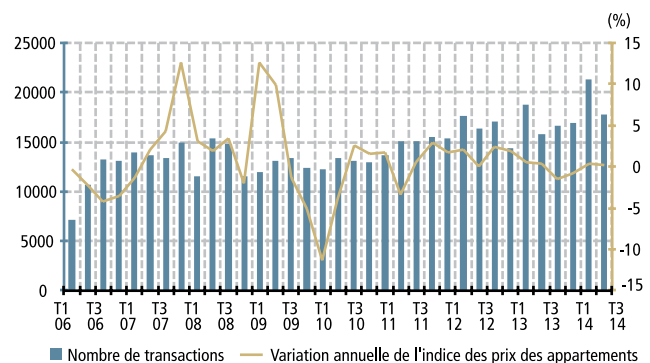


Evolution du nombre de transactions



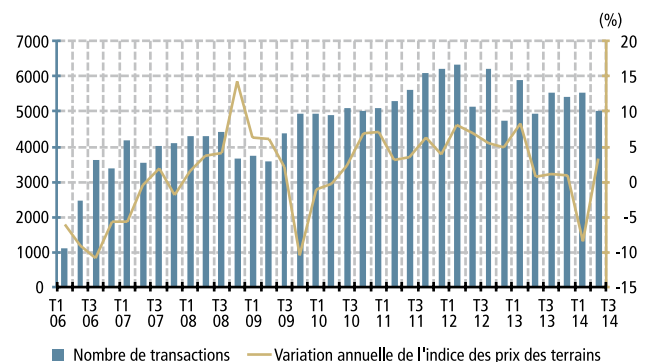
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Appartements



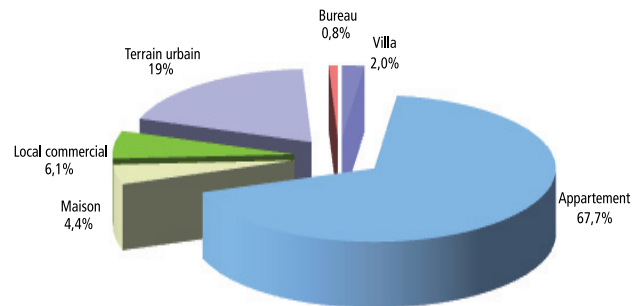
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Biens fonciers



de 6,9% par rapport à leur niveau un an auparavant, en liaison notamment avec des augmentations de 7,4% de celui portant sur les locaux commerciaux et de 3,9% de celui portant sur les bureaux.

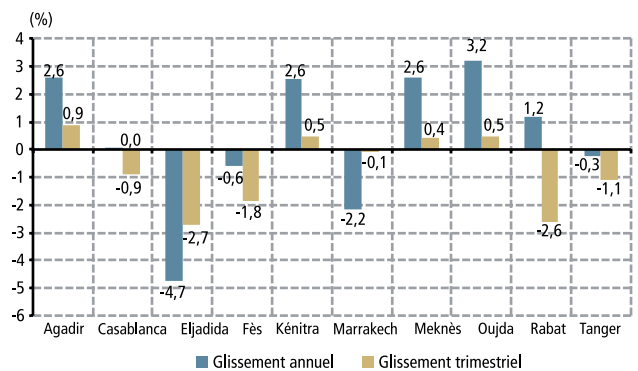
Répartition des transactions immobilières par catégories



3. Tendances du marché immobilier par ville

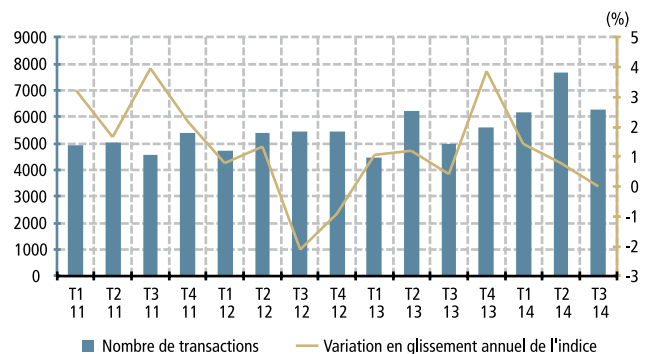
En glissement trimestriel, les prix ont augmenté de 0,9% à Agadir et de 0,5% à Kenitra et à Oujda, en liaison essentiellement avec la hausse des prix du foncier. A l'inverse, ils ont régressé de 2,7% à El-Jadida et de 2,6% à Rabat. Des baisses de moindre ampleur ont été également observées au niveau de Fès avec 1,8% et de Tanger avec 1,1%. La diminution de l'IPAI aux niveaux d'El-Jadida et de Rabat reflète dans une large mesure celle du foncier, tandis qu'à Tanger et Fès elle traduit essentiellement celle des actifs résidentiels.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville

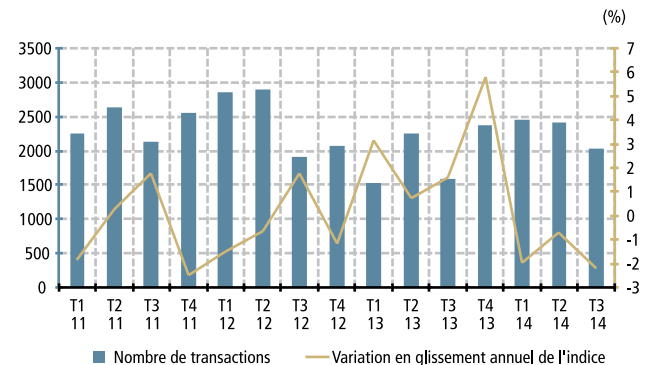


En ce qui concerne le volume de transactions, à l'exception des hausses observées à El-Jadida et à Meknès, les autres principales villes ont enregistré des baisses d'un trimestre à l'autre. Ainsi, les transactions ont progressé de 7,5% à El-Jadida, en liaison notamment avec celles portant sur les appartements et de 3,8% à Meknès, traduisant la hausse de celles concernant les appartements, les villas et le foncier. En revanche, le repli des ventes a été d'une ampleur importante dans certaines villes, notamment à Tanger, Kenitra et Rabat avec des taux respectifs de 33,8%, 23% et 22%.

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



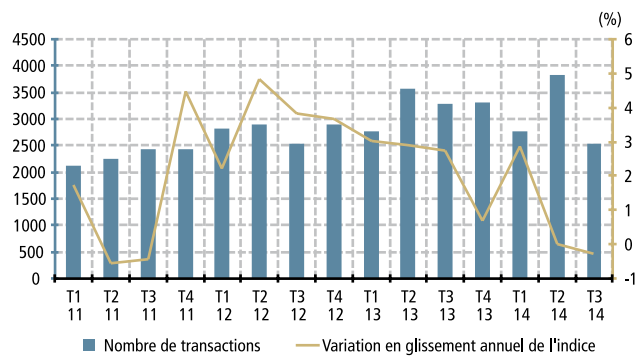
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



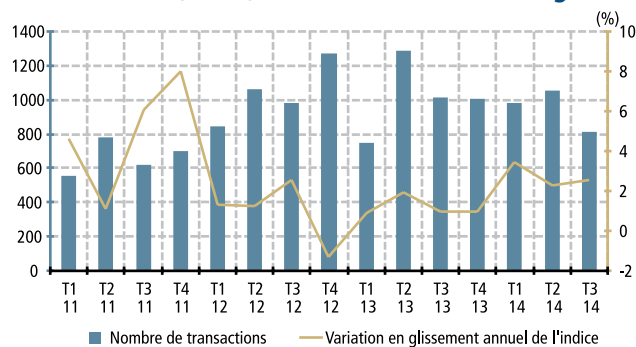
En glissement annuel, le troisième trimestre a été marqué par la hausse des prix de 3,2% à Oujda, suite au renchérissement du résidentiel et du foncier et de 2,6% à Agadir et Kenitra, en liaison avec l'augmentation des prix des terrains. A l'inverse, des baisses respectives de 4,7% et 2,2% ont été constatées au niveau d'El-Jadida et de Marrakech. Quant au volume de transactions, les diminutions les plus importantes ont été enregistrées à Tanger avec 22,8%, ainsi qu'à Kenitra et Agadir avec

10,6% et 20% respectivement. En revanche, les transactions immobilières ont augmenté de 34,7% à Meknès et de 26,2% à Casablanca, en raison principalement de l'amélioration des ventes portant sur les appartements et les terrains.

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 (%)	
		T3-14/ T2-14	T3-14/ T3-13
Agadir	Appartement	-1,6	-0,5
	Maison	-1,2	5,9
	Villa	5,2	-1,9
	Terrain urbain	4,1	5,7
	Local commercial	7,8	15,0
	Bureau	-	-
	Global	0,9	2,6
Casablanca	Appartement	-1,9	-0,7
	Maison	5,0	-2,0
	Villa	-0,8	19,7
	Terrain urbain	-0,7	-1,8
	Local commercial	-0,8	0,8
	Bureau	6,5	18,1
	Global	-0,9	0,0
El Jadida	Appartement	1,5	0,5
	Maison	10,2	-2,6
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-18,9	-31,6
	Local commercial	-13,3	-4,1
	Bureau	-	-
Global	-2,7	-4,7	
Fès	Appartement	-4,6	-2,8
	Maison	-	-
	Villa	41,7	45,2
	Terrain urbain	1,7	2,6
	Local commercial	-5,4	-1,6
	Bureau	7,7	-10,8
Global	-1,8	-0,6	
Kénitra	Appartement	-2,9	-2,1
	Maison	3,0	3,7
	Villa	-8,2	-7,3
	Terrain urbain	2,9	20,0
	Local commercial	-2,5	1,5
	Bureau	57,6	-0,5
Global	0,5	2,6	

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T3-14/ T2-14	T3-14/ T3-13
Marrakech	Appartement	-0,2	-0,1
	Maison	-8,5	-5,5
	Villa	-1,7	1,2
	Terrain urbain	-1,2	-3,5
	Local commercial	1,8	3,5
	Bureau	-	-
	Global	-0,1	-2,2
Meknès	Appartement	-1,5	-3,3
	Maison	-3,5	-3,6
	Villa	-5,4	-3,9
	Terrain urbain	3,8	7,2
	Local commercial	3,5	6,6
	Bureau	-51,5	-22,4
Global	0,4	2,6	
Oujda	Appartement	-2,5	16,7
	Maison	-2,1	1,3
	Villa	-	-
	Terrain urbain	2,1	3,4
	Local commercial	-	-
Bureau	-18,3	30,7	
Global	0,5	3,2	
Rabat	Appartement	0,7	2,0
	Maison	-13,4	-8,4
	Villa	-21,3	-24,5
	Terrain urbain	-4,3	16,4
	Local commercial	-9,6	-9,0
	Bureau	-	-
Global	-2,6	1,2	
Tanger	Appartement	-4,3	-4,1
	Maison	3,1	-4,8
	Villa	-14,6	5,8
	Terrain urbain	-0,1	4,2
	Local commercial	-6,4	-6,2
	Bureau	-	-
Global	-1,1	-0,3	

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.