

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2014

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a accusé une baisse de 1,3%, résultat d'un recul des prix de toutes les catégories de biens. En particulier, les prix ont régressé de 3% pour les terrains fonciers et de 3,3% pour les locaux commerciaux. Par ville, les prix ont connu des diminutions variant entre 0,6% à Fès et 3,3% à El Jadida et des hausses allant de 0,4% à Casablanca à 4% à Oujda. Au niveau de Kenitra, les prix n'ont pas enregistré de variation.

Pour ce qui est du nombre de transactions, il s'est amélioré de 9,8%, recouvrant une progression de 15,6% des ventes des actifs résidentiels et des baisses respectives de 3,4% et de 6% de celles concernant les biens fonciers et commerciaux. Dans les principales villes, les ventes ont enregistré des hausses de 35,8% à Tanger, de 32,4% à Oujda, de 28,2% à Fès et de 17,7% à Casablanca. Elles se sont contractées en revanche, de 6,2% au niveau de Rabat et d'El Jadida et de 2,7% à Marrakech.

En glissement annuel, l'IPAI a diminué de 2,6% traduisant les replis des prix de 0,3% du résidentiel et de 7,6% du foncier. Les indices des biens à usage professionnel se sont, quant à eux, accrus de 2,8%. Par ville, les prix ont augmenté de 0,5% à Casablanca et de 10,8% à El Jadida et ont diminué de 0,4% à Kenitra, de 0,5% à Meknès et de 1,9% à Marrakech.

S'agissant des transactions, en dépit d'une amélioration de 1,9% des opérations relatives aux biens résidentiels, leur nombre s'est globalement replié de 2,2%, sous l'effet de la baisse de 15,5% des ventes des actifs fonciers et de 4,1% de celles des biens à usage professionnel. La répartition des ventes par ville a fait ressortir des contractions de 21% à Agadir et à El Jadida et de 11,5% à Rabat et une importante hausse à Oujda et à Casablanca avec des variations de 21% et de 14,8% respectivement.

- Baisse de 1,3% de l'IPAI en glissement trimestriel, traduisant une régression des prix de toutes les catégories de biens immobiliers.
- En comparaison annuelle, l'indice a enregistré une diminution de 2,6%, recouvrant une baisse des prix de biens résidentiels et fonciers et un accroissement de ceux des actifs à usage professionnel.
- Le nombre de transactions a progressé de 9,8% d'un trimestre à l'autre, mais reste inférieur à son niveau enregistré durant le deuxième trimestre de 2013.

IPAI	Variation (%)	
	T2-14/ T1-14	T2-14/ T2-13
Global	-1,3 ↓	-2,6 ↓
Résidentiel	-0,1 ↓	-0,3 ↓
Appartement	0,1 ↑	0,5 ↑
Maison	0,0 ↔	-2,7 ↓
Villa	-2,8 ↓	0,3 ↑
Foncier	-3,0 ↓	-7,6 ↓
Commercial	-3,3 ↓	2,8 ↑
Local commercial	-3,3 ↓	4,0 ↑
Bureau	-3,2 ↓	-1,2 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-14/ T1-14	T2-14/ T2-13
Global	9,8 ↑	-2,2 ↓
Résidentiel	15,6 ↑	1,9 ↑
Appartement	16,3 ↑	3,5 ↑
Maison	6,5 ↑	-17,9 ↓
Villa	11,7 ↑	1,5 ↑
Foncier	-3,4 ↓	-15,5 ↓
Commercial	-6,0 ↓	-4,1 ↓
Local commercial	-6,3 ↓	-3,9 ↓
Bureau	-4,5 ↓	-4,8 ↓

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs résidentiels a accusé une légère baisse de 0,1%, recouvrant un repli de 2,8% des prix des villas et une augmentation de 0,1% de ceux des appartements, l'indice des prix des maisons ayant stagné d'un trimestre à l'autre. S'agissant des transactions, leur nombre s'est accru de 15,6%, reflétant des progressions de 16,3% pour les appartements, de 11,7% pour les villas et de 6,5% pour les maisons.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,3%, tirés par la baisse de 2,7% de ceux des maisons. Quant aux ventes, elles se sont améliorées de 1,9%, sous l'effet des hausses respectives de 1,5% et 3,5% des opérations portant sur les villas et les appartements, qui ont plus que compensé la baisse de 17,9% des transactions sur les maisons.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont régressé de 3% et le nombre de transactions a reculé de 3,4%.

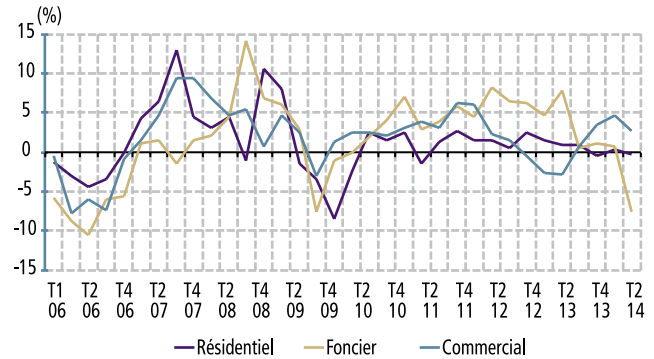
En glissement annuel, l'indice des prix des actifs fonciers s'est replié de 7,6%. Parallèlement, le nombre de ventes a accusé une baisse de 15,5%.

Commercial

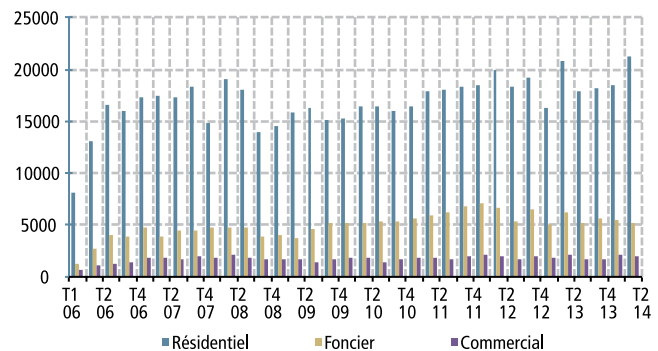
En glissement trimestriel, les prix des actifs commerciaux ont diminué de 3,3%, traduisant le recul aussi bien de ceux des locaux commerciaux que des bureaux. Quant aux ventes, leur nombre a connu un repli de 6% en relation avec la baisse de 6,3% de celles concernant les actifs commerciaux et de 4,5% des transactions portant sur les locaux à usage de bureau.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel se sont accrus de 2,8%, résultat d'une progression de 4% pour les locaux commerciaux et une baisse de 1,2% pour les bureaux. Parallèlement, les ventes ont reculé de 3,9% pour les biens commerciaux et de 4,8% pour les bureaux.

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

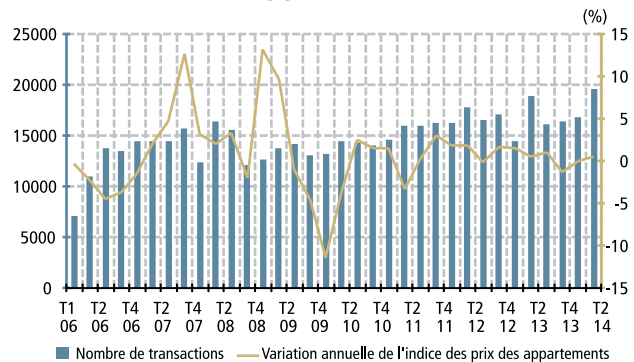


Evolution du nombre de transactions



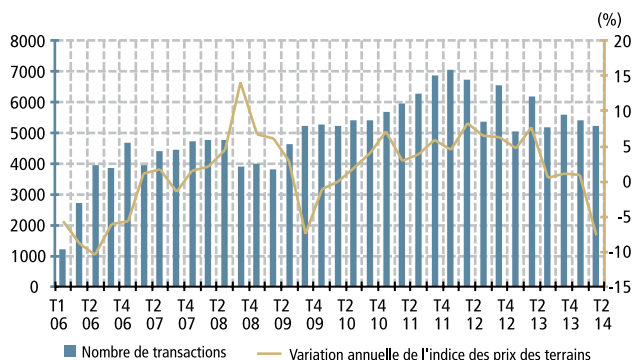
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

Appartements



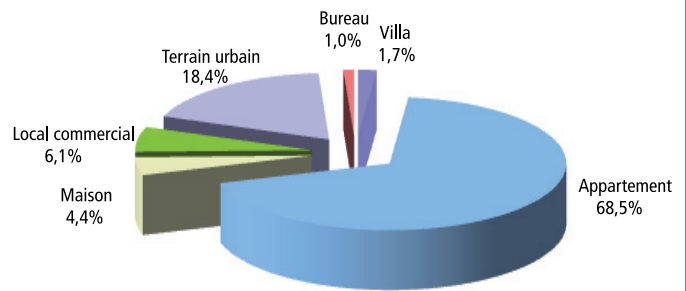
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

Biens fonciers



Concernant la structure des ventes, 74,6% des transactions ont porté sur des biens résidentiels, avec une part de 68,5% pour les appartements contre 4,4% pour les maisons et 1,7% pour les villas. Cette part s'est établie à 18,4% pour les terrains urbains et à 7% pour les biens commerciaux.

Répartition des transactions immobilières par catégories



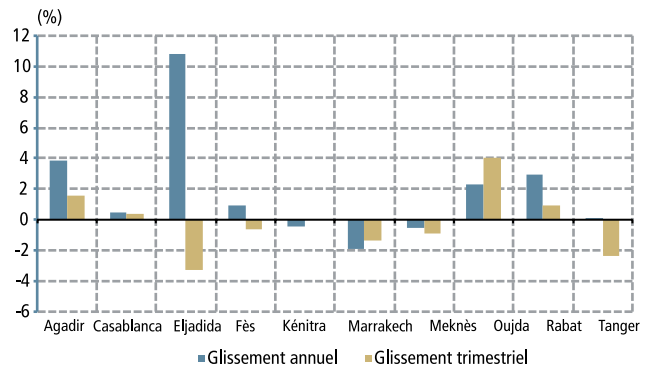
3. Tendances du marché immobilier par ville

En glissement trimestriel, les prix ont reculé d'un trimestre à l'autre au niveau d'El-Jadida (3,3%), Tanger (2,4%), Marrakech (1,4%), Meknès (0,9%) et Fès (0,6%) et ont enregistré des augmentations allant de 0,4% à Casablanca à 4% à Oujda. Les prix à Kenitra ont, pour leur part, stagné d'un trimestre à l'autre.

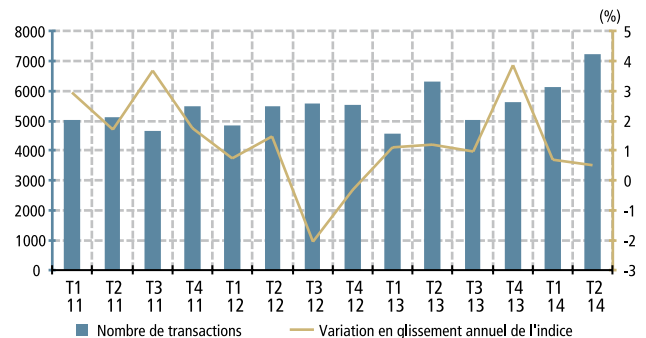
Si la baisse des prix à Tanger reflète le recul de ceux de toutes les catégories d'actifs, celle enregistrée à Marrakech s'explique par la diminution des prix des biens résidentiels et ceux des locaux à usage commercial. Au niveau de Casablanca, la hausse de l'IPAI traduit celles des prix des appartements et des actifs à usage professionnel.

En ce qui concerne le nombre de transactions, il a accusé une baisse de 6,2% à El-Jadida, en liaison avec les diminutions qu'ont connues les opérations concernant les terrains urbains et les locaux commerciaux. De même, les ventes se sont repliées de 6,2% à Rabat, sous l'effet d'une contraction de 7,9% des transactions portant sur les appartements. A Marrakech, les ventes ont reculé de 2,8%, en relation avec la diminution de 7,1% de celles portant sur les appartements et de 14,3% des opérations concernant les locaux commerciaux. Dans les autres villes, des hausses importantes ont été enregistrées à Tanger (35,8%), Oujda (32,4%) et Casablanca (17,7%), en raison de l'accroissement des ventes portant sur les biens résidentiels, notamment les appartements. La ville de Fès, a également connu une forte progression des transactions (28,2%), reflétant la hausse de celles portant aussi bien sur les terrains urbains que sur les appartements.

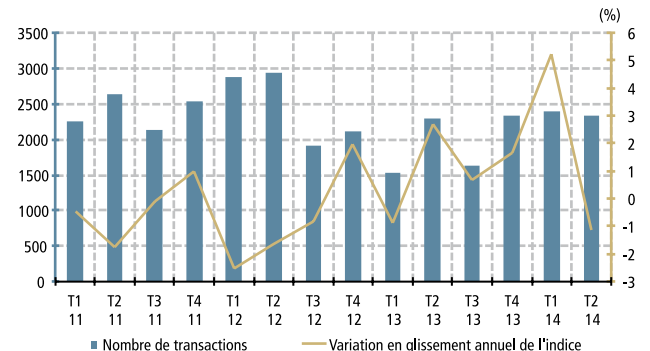
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



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



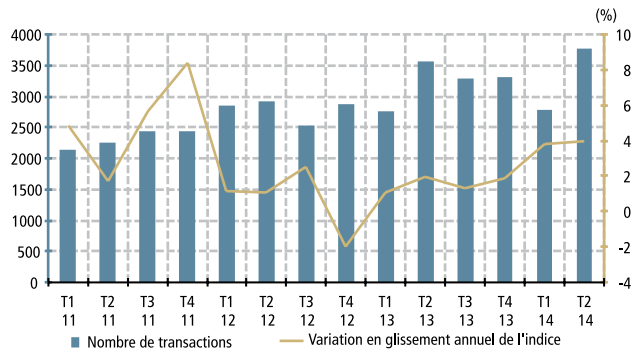
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



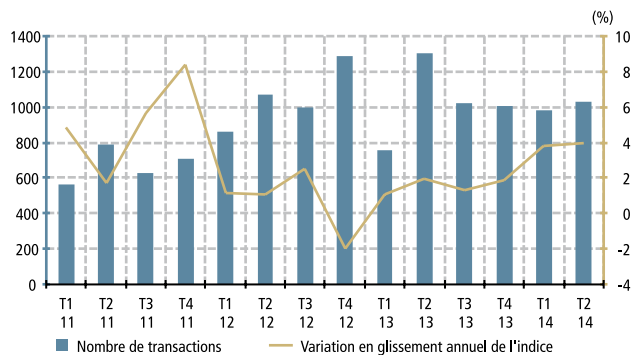
En glissement annuel, l'IPAI a reculé de 1,9% à Marrakech et de 0,5% à Meknès, particulièrement sous l'effet des baisses des prix des terrains urbains. Au niveau des autres villes, les prix se sont accrus de 10,8% à El-Jadida, de 3,9% à Agadir et de 2,9% à Rabat, reflétant l'augmentation des prix des appartements et des biens fonciers.

Quant au nombre de transactions, il a enregistré des baisses à Agadir (21%), El Jadida (21%) et Rabat (11,5%), en liaison principalement avec le repli des opérations concernant les appartements. En revanche, les ventes ont connu des améliorations de 21% à Oujda, 14,8% à Casablanca, 5,9% à Fès et 5,6% à Tanger.

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 (%)	
		T2-14/ T1-14	T2-14/ T2-13
Agadir	Appartement	0,9	0,9
	Maison	4,3	3,5
	Villa	-20,1	-15,5
	Terrain urbain	4,3	11,4
	Local commercial	-3,6	3,3
	Bureau	-	-
	Global	1,6	3,9
Casablanca	Appartement	0,7	0,8
	Maison	-1,6	-5,2
	Villa	5,1	10,1
	Terrain urbain	-5,5	-7,4
	Local commercial	0,7	3,6
	Bureau	7,8	8,3
	Global	0,4	0,5
El Jadida	Appartement	-4,0	14,1
	Maison	-2,7	-6,9
	Villa	-	-
	Terrain urbain	16,9	11,0
	Local commercial	14,3	-8,9
	Bureau	-	-
	Global	-3,3	10,8
Fès	Appartement	0,3	0,7
	Maison	-	-
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,6	-0,8
	Local commercial	2,0	14,6
	Bureau	-11,0	-8,3
	Global	-0,6	0,9
Kénitra	Appartement	1,3	0,6
	Maison	1,6	-9,1
	Villa	-1,1	5,4
	Terrain urbain	4,5	13,0
	Local commercial	13,2	15,1
	Bureau	-26,6	-23,0
	Global	0,0	-0,4

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T2-14/ T1-14	T2-14/ T2-13
Marrakech	Appartement	-0,1	0,2
	Maison	-3,4	-0,6
	Villa	-12,0	-12,9
	Terrain urbain	1,7	-1,8
	Local commercial	-21,2	-4,1
	Bureau	-	-
	Global	-1,4	-1,9
Meknès	Appartement	2,6	1,1
	Maison	-1,4	-3,2
	Villa	14,1	10,4
	Terrain urbain	-2,7	-1,0
	Local commercial	3,7	8,6
	Bureau	-	-
	Global	-0,9	-0,5
Oujda	Appartement	2,1	-5,2
	Maison	6,0	-0,5
	Villa	-	-
	Terrain urbain	3,2	5,1
	Local commercial	-	-
	Bureau	7,3	37,7
	Global	4,0	2,3
Rabat	Appartement	-3,7	1,6
	Maison	11,2	-0,1
	Villa	0,4	-6,7
	Terrain urbain	9,5	12,4
	Local commercial	18,6	13,1
	Bureau	-	-
	Global	0,9	2,9
Tanger	Appartement	-0,4	0,5
	Maison	-7,7	-9,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,0	-3,8
	Local commercial	-10,6	7,0
	Bureau	-24,1	-4,8
	Global	-2,4	0,1

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.