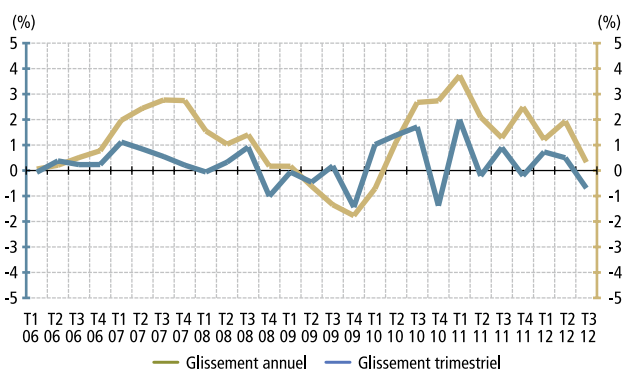


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

**Prix** - Après une croissance trimestrielle de 0,5% au 2<sup>ème</sup> trimestre, les prix des actifs immobiliers ont accusé une baisse de 0,7% au 3<sup>ème</sup> trimestre, qui traduit la diminution des prix de l'ensemble des catégories.

En glissement annuel, ces prix sont restés quasiment stables, alors qu'ils avaient progressé de 1,9% le trimestre précédent. Cette évolution recouvre un recul de 0,4% des prix des biens résidentiels, une hausse de 1,6% de ceux fonciers et une stagnation de ceux commerciaux. Les diminutions les plus importantes ont concerné les régions de Doukkala-Abda, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et Souss-Massa-Draâ, alors que des augmentations ont été observées dans les régions de Chaouia-Ourdigha, Gharb-Chrarda-Beni Hssen, Fès-Boulmane et Marrakech-Tensift-El Haouz.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



**Volumes** - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont régressé de près 20% d'un trimestre à l'autre et de 11,8% en glissement annuel, atteignant ainsi un nombre de 22 443.

- Baisse trimestrielle de 0,7%, reflétant la dépréciation des prix de l'ensemble des catégories.
- Quasi-stabilité des prix des actifs immobiliers au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 en glissement annuel, après une hausse de 1,9%.
- Repli du volume de transactions de près de 20% d'un trimestre à l'autre et de 11,8% en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
<b>Global</b>	-0,7 ↓	0,3 ↑
<b>Résidentiel</b>	-0,8 ↓	-0,4 ↓
Appartement	-1,1 ↓	0,2 ↑
Maison	-1,0 ↓	-1,6 ↓
Villa	2,0 ↑	-6,3 ↓
<b>Foncier</b>	-0,4 ↓	1,6 ↑
<b>Commercial</b>	-0,7 ↓	0,1 ↑
Local commercial	0,3 ↑	0,1 ↑
Bureau	-4,9 ↓	0,4 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
<b>Global</b>	-19,9 ↓	-11,8 ↓
<b>Résidentiel</b>	-18,9 ↓	-10,0 ↓
Appartement	-18,9 ↓	-9,1 ↓
Maison	-9,5 ↓	-17,5 ↓
Villa	-42,7 ↓	-18,6 ↓
<b>Foncier</b>	-22,4 ↓	-17,3 ↓
<b>Commercial</b>	-20,8 ↓	-9,7 ↓
Local commercial	-17,8 ↓	-7,7 ↓
Bureau	-40,5 ↓	-24,6 ↓

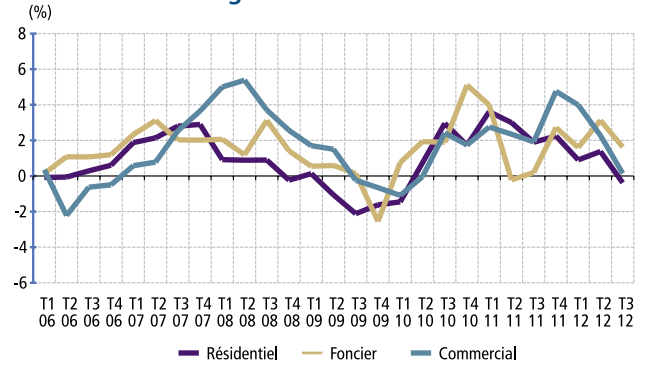
## 2. Tendence globale par catégorie

Les prix des biens résidentiels ont enregistré un repli trimestriel de 0,8% au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, recouvrant des baisses respectives de 1,1% et de 1% des prix des appartements et des maisons et une progression de 2% de ceux des villas. Pour leur part, les prix des biens fonciers et commerciaux ont diminué de 0,4% et de 0,7% respectivement. Sur un an, les prix des maisons et des villas ont reculé de 1,6% et de 6,3% respectivement, alors que ceux des terrains et des bureaux ont augmenté de 1,6% et de 0,4%. Quant aux prix des appartements et des locaux commerciaux, ils sont restés quasiment inchangés, en glissement annuel.

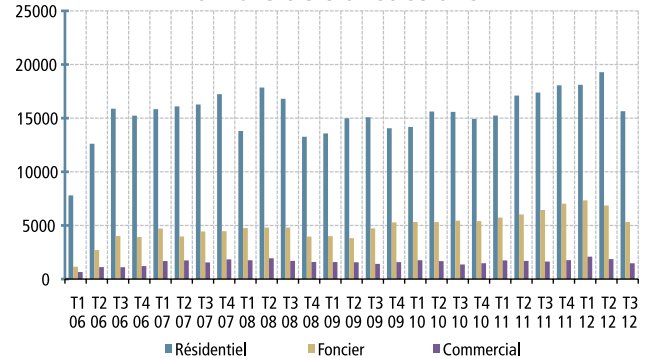
S'agissant du nombre de transactions, il a accusé une baisse trimestrielle de près de 19% pour les biens résidentiels, revenant à 15 646, en raison de la contraction du nombre de ventes de l'ensemble des catégories. Concernant les biens commerciaux et fonciers, il a connu des régressions respectives de 20,8% et de 22,4%. En glissement annuel, les transactions portant sur les biens résidentiels, fonciers et commerciaux ont diminué de 10%, de 17,3% et de 9,7% respectivement.

Pour ce qui est de la structure des ventes, les biens résidentiels continuent de constituer près de 70% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. Quant aux terrains urbains, ils occupent environ 24% du marché national, alors que la part des transactions sur les biens commerciaux se situe autour de 6%.

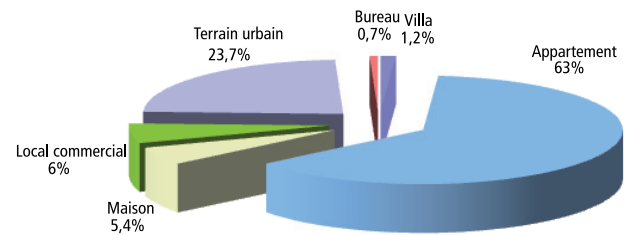
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégorie



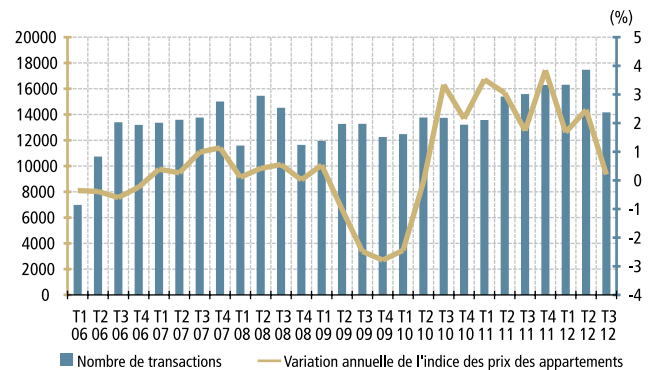
### RESIDENTIEL

2

**APPARTEMENTS** : Après une hausse de 1,5%, les prix des appartements ont connu un repli de 1,1% d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, ils ont quasiment stagné après une progression de 2,5 % le trimestre précédent.

Représentant environ 70% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a reculé de près de 19% en glissement trimestriel et de 9,1% d'une année à l'autre, se situant à 14 166. Par ville, les nombres de ventes les plus importants ont été réalisés à Casablanca, à Tanger et à Marrakech.

Appartements vendus



Appartements vendus		(%) Variation	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	104,2	-1,1	0,2
Nombre de transactions	14 166	-18,9	-9,1

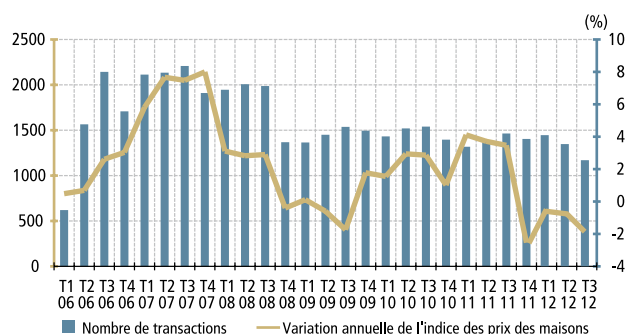
**MAISONS** : Les prix des maisons ont régressé de 1% au 3<sup>ème</sup> trimestre, après une hausse de 2,2% le trimestre précédent. En glissement annuel, ces prix se sont contractés de 1,6% au lieu de 0,7% un trimestre auparavant, recouvrant des baisses sensibles dans les villes de Casablanca, d'El Jadida, de Marrakech, de Meknès et d'Oujda et des hausses importantes dans les villes de Tanger et de Rabat.

Quant au nombre de transactions, qui représente environ 5,4% du marché national, il s'est établi à 1 208, en diminution de 9,5% par rapport au trimestre précédent et de 17,5% en glissement annuel.

**VILLAS** : Les prix des villas ont progressé de 2% d'un trimestre à l'autre, alors qu'en comparaison annuelle, ils se sont repliés de 6,3%. Par ville, ils ont enregistré une hausse annuelle de 8% à Kenitra et des baisses respectives de 12,2%, de 10,7% et de 4% à Meknès, à Casablanca et à Marrakech.

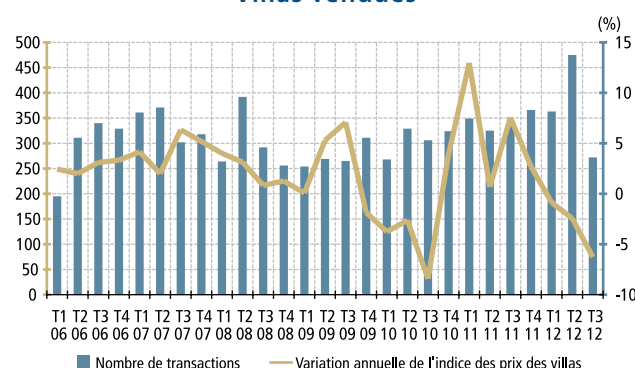
Pour leur part, les transactions ont fléchi de 42,7% d'un trimestre à l'autre et de 18,6% en une année, se situant à 272 unités.

### Maisons vendues



Maisons vendues		Variation (%)	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	116,2	-1,0	-1,6
Nombre de transactions	1 208	-9,5	-17,5

### Villas vendues



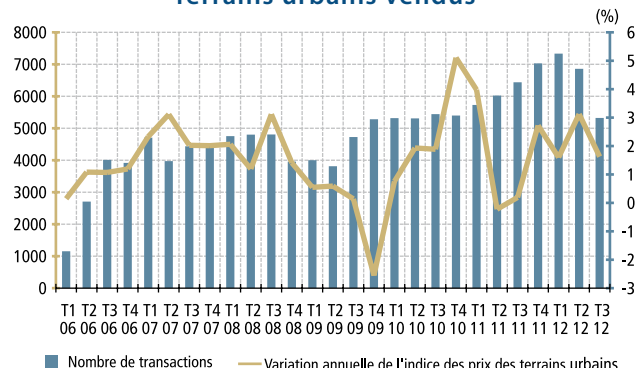
Villas vendues		Variation (%)	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	107,8	2,0	-6,3
Nombre de transactions	272	-42,7	-18,6

## FONCIER

**TERRAINS URBAINS** : Les prix des terrains urbains ont reculé de 0,4% entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, alors qu'ils se sont accrus de 1,6% par rapport à la même période de l'année précédente.

Avec une part de marché national d'environ 24%, les terrains urbains ont fait l'objet de 5 323 transactions, soit un repli de 22,4% d'un trimestre à l'autre et de 17,3% en glissement annuel.

### Terrains urbains vendus



Terrains urbains		Variation (%)	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	110,4	-0,4	1,6
Nombre de transactions	5 323	-22,4	-17,3

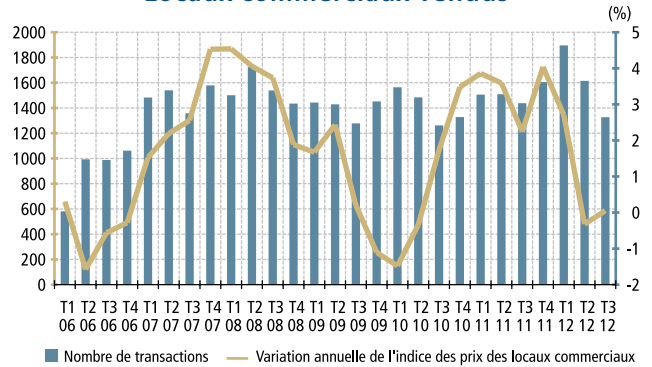
**LOCAUX COMMERCIAUX :** Les prix des locaux commerciaux ont quasiment stagné aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel.

Pour sa part, le volume de transactions a diminué de 17,8% d'un trimestre à l'autre et de 7,7% sur un an, s'établissant ainsi à 1 327 ventes, soit environ 6% de l'ensemble des transactions immobilières.

**BUREAUX :** Concernant les prix des bureaux, ils se sont repliés de 4,9% d'un trimestre à l'autre, alors qu'en glissement annuel, ils ont progressé de 0,4%.

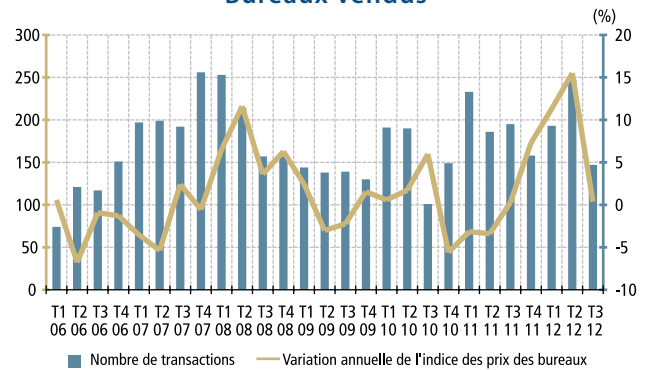
Avec une part de près de 1% du marché national, le nombre de transactions a atteint 147 au 3<sup>ème</sup> trimestre, ressortant ainsi en baisse de 40,5% d'un trimestre à l'autre et de 24,6% en glissement annuel.

Locaux commerciaux vendus



Locaux commerciaux vendus		Variation (%)	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	110,6	0,3	0,1
Nombre de transactions	1 327	-17,8	-7,7

Bureaux vendus

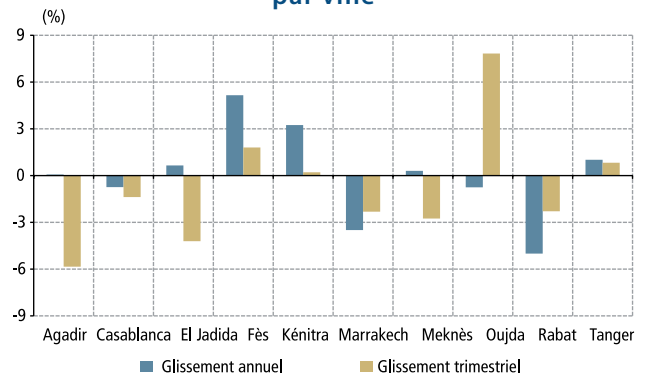


Bureaux vendus		Variation (%)	
		T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Indice des prix	108,9	-4,9	0,4
Nombre de transactions	147	-40,5	-24,6

### 3. Tendance du marché immobilier par ville

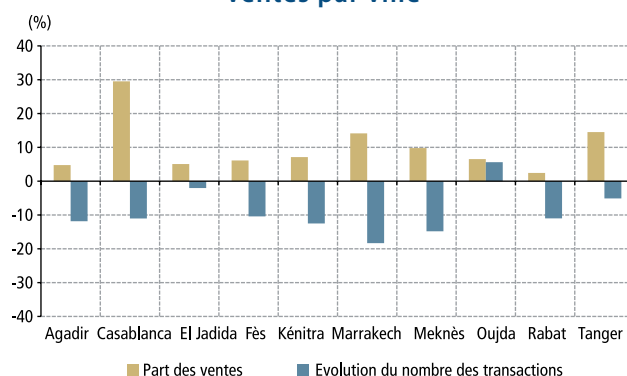
**Prix -** La ventilation de l'IPAI par ville au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre a fait ressortir des évolutions disparates en glissement annuel. En effet, dans les villes de Rabat, de Marrakech, d'Oujda et de Casablanca, les prix ont accusé des baisses respectives de 5%, de 3,5%, de 0,8% et de 0,7%. En revanche, dans les autres villes, ils ont enregistré des accroissements allant de 0,3% à Meknès à 5,2% à Fès. Dans la ville d'Agadir, les prix des biens immobiliers n'ont pas connu de variations significatives d'une année à l'autre.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



**Volume** - Le nombre de transactions a connu globalement des replis en glissement trimestriel. En effet, à l'exception de la ville d'Oujda où le nombre de ventes a augmenté de 5,6% d'un trimestre à l'autre, les baisses se sont situées entre 2% pour El Jadida et 18,3% pour Marrakech. Par ailleurs, la part de transactions des biens immobiliers par ville s'est établie à 29,5% à Casablanca, à 14,5 % à Tanger et à 14,1 % à Marrakech.

### Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Agadir	Appartement	107,0	-1,1	-0,4
	Maison	115,2	-3,2	0,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	124,1	-8,6	-1,4
	Local commercial	111,6	-13,7	4,3
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>110,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>0,1</b>
Casablanca	Appartement	106,1	-0,5	0,4
	Maison	108,3	-3,4	-6,8
	Villa	106,1	-18,0	-10,7
	Terrain urbain	111,6	-7,6	-10,3
	Local commercial	116,6	3,1	3,0
	Bureau	106,2	1,1	9,2
	<b>Global</b>	<b>106,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,7</b>
El Jadida	Appartement	95,3	-1,5	11,9
	Maison	107,8	-13,5	-9,3
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	103,1	-9,5	-5,3
	Local commercial	92,2	-13,7	-7,6
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>96,1</b>	<b>-4,2</b>	<b>0,7</b>
Fès	Appartement	118,4	-1,3	2,7
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	102,5	2,8	7,2
	Local commercial	114,6	2,1	-1,4
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>110,2</b>	<b>1,8</b>	<b>5,2</b>
Kénitra	Appartement	102,6	0,7	3,8
	Maison	109,6	-0,4	-3,4
	Villa	129,5	19,1	8,0
	Terrain urbain	133,4	-4,4	8,0
	Local commercial	118,0	-1,9	-0,2
	Bureau	115,6	-17,8	10,3
	<b>Global</b>	<b>108,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,2</b>

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Marrakech	Appartement	91,1	-4,3	-4,1
	Maison	103,1	-0,8	-7,5
	Villa	99,5	-10,7	-4,0
	Terrain urbain	125,4	3,5	0,9
	Local commercial	110,9	0,1	5,5
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>100,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,5</b>
Meknès	Appartement	113,8	-1,4	-0,5
	Maison	113,1	-3,8	-5,9
	Villa	117,9	11,1	-12,2
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	116,1	-0,6	5,2
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>115,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,3</b>
Oujda	Appartement	107,1	1,6	-9,5
	Maison	113,8	14,5	-5,2
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	122,0	3,0	2,7
	Local commercial	121,4	-5,8	-1,0
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>117,9</b>	<b>7,8</b>	<b>-0,8</b>
Rabat	Appartement	113,3	-1,1	-2,7
	Maison	110,3	0,1	2,5
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	115,4	-16,9	-14,7
	Local commercial	124,2	16,2	15,4
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>111,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-5,0</b>
Tanger	Appartement	125,7	0,5	5,0
	Maison	126,3	4,8	7,9
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	100,8	-0,7	-2,7
	Local commercial	137,5	15,0	12,1
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>108,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>

(-): Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé



## 4. Tendances régionales du marché immobilier

Régions	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)		Régions	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11				T3-12/ T2-12	T3-12/ T3-11
Chaouia-Ourdigha		121,8	1,9	6,0	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	95,8	-2,5	2,9
		106,9	5,0	2,0		Foncier	126,7	3,5	0,8
		-	-	-		Commercial	104,4	-7,2	-2,3
		<b>108,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>		<b>Global</b>	<b>100,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>2,2</b>
Doukkala-Abda	Résidentiel	99,6	-9,5	-8,6	Oriental	Résidentiel	113,5	9,8	-5,3
	Foncier	110,4	-8,8	-3,2		Foncier	119,1	2,0	0,0
	Commercial	97,3	-8,7	-3,6		Commercial	114,9	-7,8	-11,2
	<b>Global</b>	<b>101,3</b>	<b>-9,3</b>	<b>-7,7</b>		<b>Global</b>	<b>117,1</b>	<b>5,0</b>	<b>-2,2</b>
Fès-Boulmane	Résidentiel	117,5	-0,2	2,4	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	108,0	0,5	-0,8
	Foncier	107,0	2,6	2,9		Foncier	-	-	-
	Commercial	123,4	6,3	4,7		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>110,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>		<b>Global</b>	<b>108,1</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,7</b>
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	107,3	-0,3	1,5	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	117,4	-2,0	-2,4
	Foncier	134,8	-0,1	9,6		Foncier	121,1	-5,5	-3,6
	Commercial	116,3	-6,3	-1,4		Commercial	100,8	-9,6	-10,9
	<b>Global</b>	<b>112,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,8</b>		<b>Global</b>	<b>116,5</b>	<b>-3,1</b>	<b>-3,4</b>
Grand Casablanca	Résidentiel	107,9	-1,8	-0,6	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	108,9	-3,1	-4,8
	Foncier	114,5	-6,4	-9,1		Foncier	126,3	-2,7	-1,0
	Commercial	114,7	0,3	3,2		Commercial	113,0	-10,5	3,4
	<b>Global</b>	<b>108,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,0</b>		<b>Global</b>	<b>114,9</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,3</b>
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	117,4	4,4	-0,2	Tadla-Azilal	Résidentiel	120,1	-1,6	-1,0
	Foncier	-	-	-		Foncier	116,7	6,0	3,5
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>117,4</b>	<b>4,4</b>	<b>-0,2</b>		<b>Global</b>	<b>117,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	101,3	6,3	-0,2	Tanger-Tétouan	Résidentiel	122,2	1,5	3,6
	Foncier	-	-	-		Foncier	103,1	-1,1	-3,2
	Commercial	-	-	-		Commercial	140,2	14,6	12,9
	<b>Global</b>	<b>101,4</b>	<b>6,2</b>	<b>-0,1</b>		<b>Global</b>	<b>110,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	114,1	-1,8	-5,4	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	109,0	-7,2	-3,4
	Foncier	127,0	0,7	7,2		Foncier	132,9	8,3	7,0
	Commercial	118,0	-2,0	2,0		Commercial	119,5	8,0	-13,0
	<b>Global</b>	<b>119,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,4</b>		<b>Global</b>	<b>121,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</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 effet 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, par région 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, régions et/ou certains trimestres.

Le document de référence exposant la méthodologie détaillée de l'élaboration de l'IPAI est disponible sur le site de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC.