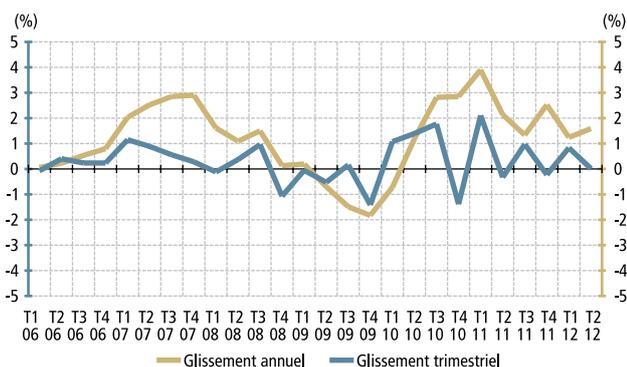


1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2012

Prix - Après une croissance trimestrielle de 0,8%, les prix des actifs immobiliers ont stagné au 2^{ème} trimestre 2012. Cette évolution recouvre une hausse de 0,9% des prix des biens résidentiels et des baisses respectives de 1,5% et de 2% de ceux des biens fonciers et commerciaux. En glissement annuel, ces prix ont progressé à un rythme supérieur à celui observé le trimestre précédent, soit 1,6% au lieu de 1,2%.

Par région, les tendances, en glissement annuel, ont été disparates. Les diminutions les plus importantes ont concerné les régions de Doukkala-Abda, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, et Souss-Massa-Draâ, alors que des hausses sensibles ont été relevées 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 2^{ème} trimestre 2012, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont régressé de 0,8% d'un trimestre à l'autre, alors qu'elles ont augmenté de 10,1% en glissement annuel, s'élevant ainsi à 28 123 transactions.

- Stabilité des prix des actifs immobiliers au 2^{ème} trimestre 2012 en glissement trimestriel, après une hausse de 0,8%.
- Progression annuelle de 1,6%, reflétant l'appréciation des prix de l'ensemble des catégories.
- Repli de 0,8% du volume de transactions d'un trimestre à l'autre et augmentation de 10,1% en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Global	0,0 →	1,6 ↑
Résidentiel	0,9 ↑	1,0 ↑
Appartement	1,4 ↑	2,3 ↑
Maison	1,2 ↑	-1,8 ↓
Villa	-10,1 ↓	-2,6 ↓
Foncier	-1,5 ↓	3,0 ↑
Commercial	-2,0 ↓	1,6 ↑
Local commercial	-2,3 ↓	-0,6 ↓
Bureau	-0,1 ↓	13,5 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Global	-0,8 ↓	10,1 ↑
Résidentiel	3,5 ↑	9,3 ↑
Appartement	3,8 ↑	10,0 ↑
Maison	-7,1 ↓	-6,1 ↓
Villa	28,3 ↑	40,5 ↑
Foncier	-8,1 ↓	12,7 ↑
Commercial	-11,9 ↓	9,4 ↑
Local commercial	-16,2 ↓	5,8 ↑
Bureau	30,7 ↑	39,0 ↑

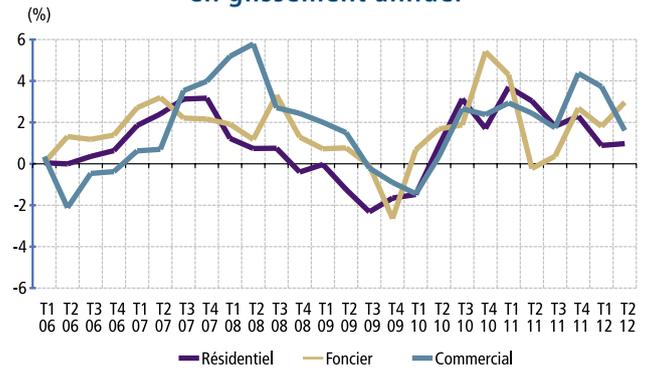
2. Tendence globale par catégorie

D'un trimestre à l'autre, les prix des biens résidentiels sont restés inchangés au cours du 2^{ème} trimestre, recouvrant des hausses respectives de 1,4% et de 1,2% des prix des appartements et des maisons et une baisse de 10,1% de ceux des villas. Concernant les prix des biens fonciers et commerciaux, ils ont diminué de 1,5% et de 2%. Sur un an, les hausses des prix des appartements, des terrains et des bureaux, chiffrées respectivement à 2,3%, à 3% et à 13,5%, ont plus que compensé les replis de ceux des maisons, des villas et des locaux commerciaux, évalués à 1,8%, à 2,6% et à 0,6%.

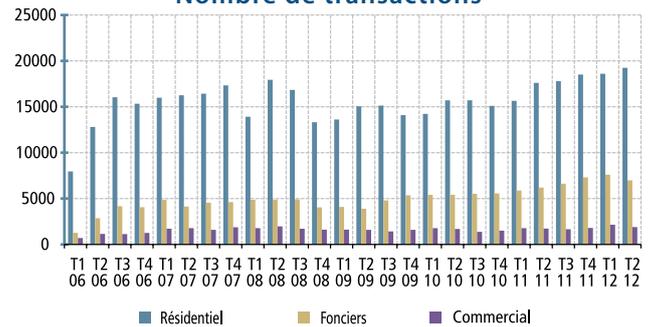
Quant au volume de transactions, les ventes des biens résidentiels se sont accrues en variation trimestrielle de 3,5%, atteignant 19 244, en raison essentiellement des hausses respectives de 3,8% et de 28,3% des transactions des appartements et des villas. En revanche, le nombre des ventes des biens commerciaux et ceux fonciers ont régressé respectivement de 11,9% et de 8,1%. En glissement annuel, le nombre de transactions a augmenté pour l'ensemble des catégories des biens immobiliers, à l'exception des maisons, dont la baisse s'est située à 6,1%.

Concernant la structure des ventes, les biens résidentiels continuent de constituer plus de 67% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. Quant aux terrains urbains, ils représentent environ 25% du marché national, alors que la part des transactions relatives aux biens commerciaux se situe autour de 7%.

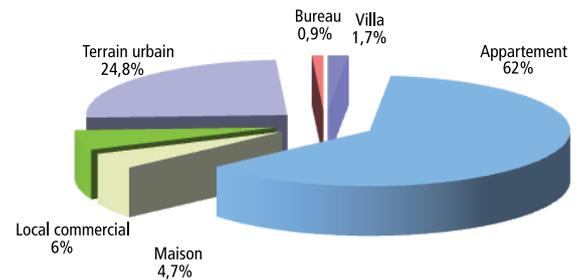
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégorie

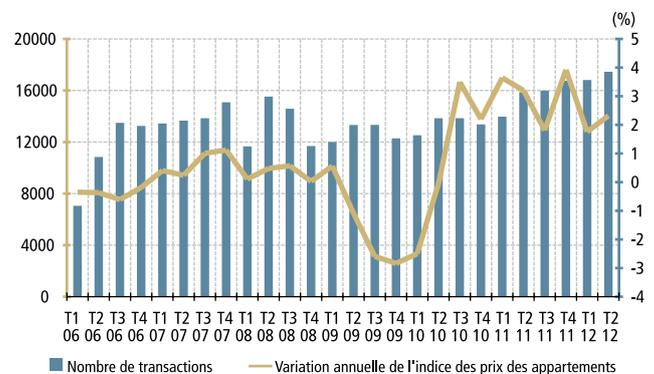


RESIDENTIEL

APPARTEMENTS : Après un repli de 0,6%, les prix des appartements ont connu un accroissement de 1,4%, d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, ils ont progressé de 2,3 % au lieu de 1,8% un trimestre auparavant. Cette hausse a concerné toutes les villes, à l'exception de Marrakech, d'Oujda et de Rabat.

Représentant environ 61% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a enregistré une baisse de 3,8% en glissement trimestriel et une hausse de 10% d'une année à l'autre, s'élevant ainsi à 17 454 unités. Par ville, les volumes des ventes les plus importants ont été réalisés à Agadir, à Kenitra et à Marrakech.

Appartements vendus



Appartements vendus		(%) Variation	
		T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Indice des prix	105,3	1,4	2,3
Nombre de transactions	17 454	3,8	10,0

MAISONS : Les prix des maisons ont progressé de 1,2% au 2^{ème} trimestre, après 4% un trimestre auparavant. D'une année à l'autre, ces prix se sont contractés à un rythme supérieur à celui du trimestre précédent, soit 1,8% au lieu de 0,9%, recouvrant des baisses sensibles dans les villes d'El Jadida, de Casablanca, de Marrakech, de Meknès et d'Oujda, ainsi que des hausses importantes dans les villes de Tanger et de Rabat.

Quant au nombre de transactions, qui représente environ 5% du marché national, il s'est établi à 1 318, en hausse de 1,2% par rapport au trimestre précédent et en baisse de 1,8% en glissement annuel.

VILLAS : Les prix des villas se sont repliés de 10,1% d'un trimestre à l'autre et de 2,6% sur un an. Par ville, ils ont connu une hausse annuelle de 8,7% pour Kénitra et des baisses respectives de 11,7%, de 10% et de 3,4% pour Meknès, Casablanca et Marrakech.

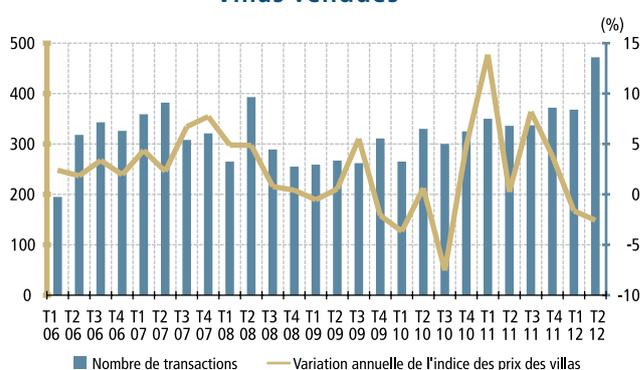
Pour leur part, les transactions ont enregistré un accroissement de 28,3% d'un trimestre à l'autre et de 40,5% sur un an, atteignant ainsi 472 unités.

Maisons vendues



Maisons vendues	Variation (%)		
	T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11	
Indice des prix	116,2	1,2	-1,8
Nombre de transactions	1 318	-7,1	-6,1

Villas vendues



Villas vendues	Variation (%)		
	T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11	
Indice des prix	105,6	-10,1	-2,6
Nombre de transactions	472	28,3	40,5

FONCIER

TERRAINS URBAINS : Les prix des terrains urbains ont enregistré une diminution trimestrielle de 1,5% et une croissance de 3% par rapport à la même période de l'année précédente.

Avec une part de marché national d'environ 25%, les terrains urbains ont fait l'objet de 6 986 transactions, soit un repli de 8,1% d'un trimestre à l'autre et une augmentation de 12,7% en variation annuelle.

Terrains urbains vendus



Terrains urbains vendus	Variation (%)		
	T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11	
Indice des prix	111,0	-1,5	3,0
Nombre de transactions	6 986	-8,1	12,7

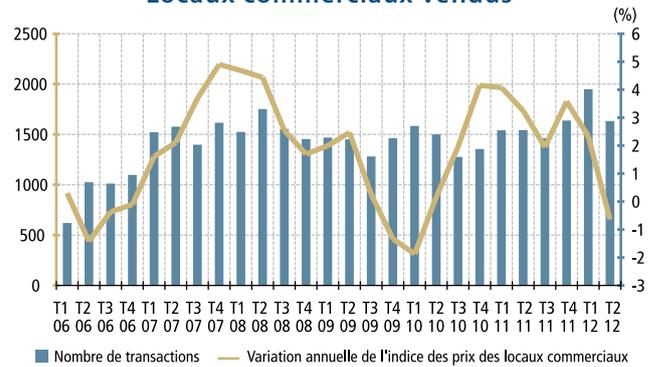
LOCAUX COMMERCIAUX : Les prix des locaux commerciaux ont diminué de 2,3% d'un trimestre à l'autre et de 0,6% en glissement annuel.

Pour sa part, le volume de transactions a atteint 1 633 ventes, soit environ 6% de l'ensemble des biens immobiliers, en recul de 16,2% d'un trimestre à l'autre et en hausse de 5,8% sur un an.

BUREAUX : Concernant les prix des bureaux, ils ont quasiment stagné d'un trimestre à l'autre, alors qu'ils se sont accrus de 13,5% en glissement annuel.

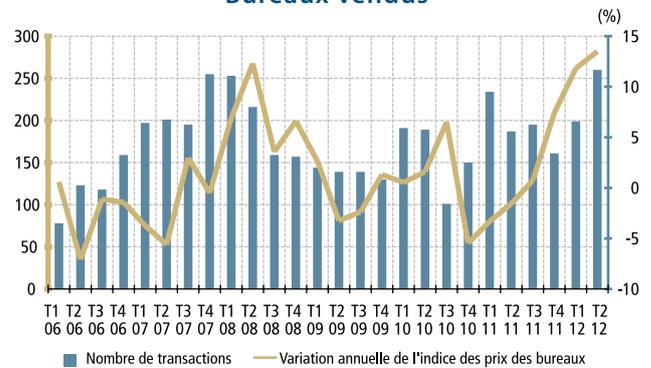
Dans le même temps, avec une part de près de 1% du marché national, le volume de transactions a atteint 260 au 2^{ème} trimestre, ressortant ainsi en augmentation de 30,7% d'un trimestre à l'autre et de 39% sur un an.

Locaux commerciaux vendus



Locaux commerciaux vendus		Variation (%)	
		T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Indice des prix	110,7	-2,3	-0,6
Nombre de transactions	1 633	-16,2	5,8

Bureaux vendus

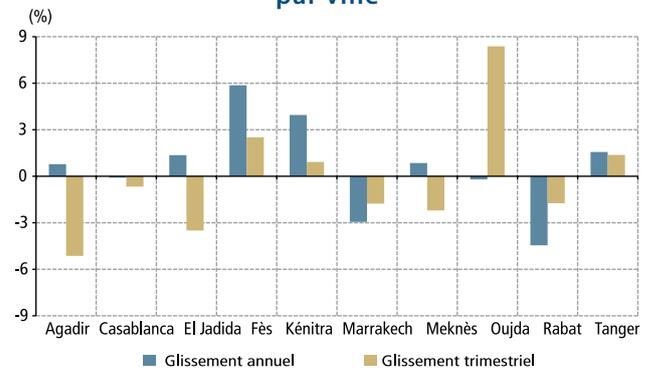


Bureaux vendus		Variation (%)	
		T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Indice des prix	114,7	-0,1	13,5
Nombre de transactions	260	30,7	39,0

3. Tendence du marché immobilier par ville

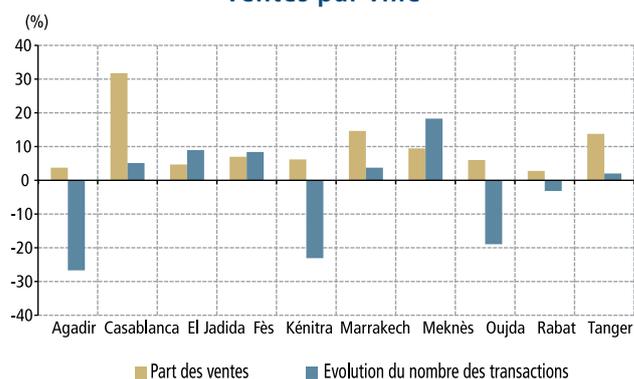
Prix - La ventilation de l'IPAI par ville au cours du 2^{ème} trimestre a fait ressortir dans l'ensemble un accroissement des prix des biens immobiliers, en glissement annuel. En effet, à l'exception de Rabat et de Marrakech où les prix ont accusé des baisses respectives de 4,4% et de 2,9%, et d'Oujda et de Casablanca où ils ont stagné, les prix dans les autres villes ont enregistré des progressions allant de 0,8% à Agadir à 5,8 % à Fès.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Volume - Le nombre de transactions a connu globalement des accroissements en glissement trimestriel. En effet, les hausses se sont situées entre 2% pour Tanger et 18,3% pour Meknès, alors que les diminutions ont été observées à Agadir, à Kenitra, à Oujda et à Rabat. Par ailleurs, la part de transactions des biens immobiliers par ville s'est établie à 31,7% à Casablanca, à 14,6 % à Marrakech et à 13,8 % à Tanger.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Agadir	Appartement	108,4	-0,3	0,3
	Maison	116,6	-2,5	0,7
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	125,2	-7,9	-0,7
	Local commercial	112,8	-12,9	5,0
	Bureau	-	-	-
	Global	112,1	-5,1	0,8
Casablanca	Appartement	107,6	0,2	1,1
	Maison	109,6	-2,7	-6,1
	Villa	107,2	-17,3	-10,0
	Terrain urbain	112,7	-6,9	-9,6
	Local commercial	118,0	3,8	3,7
	Bureau	107,6	1,8	9,9
	Global	108,3	-0,7	0,0
El Jadida	Appartement	96,6	-0,8	12,6
	Maison	109,2	-12,8	-8,5
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	104,3	-8,8	-4,6
	Local commercial	93,6	-13,0	-6,8
	Bureau	-	-	-
	Global	97,2	-3,5	1,4
Fès	Appartement	119,6	-0,6	3,4
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	103,7	3,5	8,0
	Local commercial	116,1	2,8	-0,7
	Bureau	-	-	-
	Global	111,3	2,5	5,9
Kénitra	Appartement	103,9	1,4	4,5
	Maison	110,7	0,3	-2,7
	Villa	131,0	19,9	8,7
	Terrain urbain	134,9	-3,7	8,7
	Local commercial	119,4	-1,2	0,5
	Bureau	117,1	-17,0	11,0
	Global	109,7	0,9	4,0

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Marrakech	Appartement	92,5	-3,8	-3,5
	Maison	104,5	-0,2	-7,0
	Villa	100,6	-10,2	-3,4
	Terrain urbain	126,5	4,1	1,4
	Local commercial	112,0	0,7	6,0
	Bureau	-	-	-
	Global	101,7	-1,8	-2,9
Meknès	Appartement	115,1	-0,8	0,0
	Maison	114,4	-3,2	-5,3
	Villa	119,3	11,6	-11,7
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	117,6	0,0	5,7
	Bureau	-	-	-
	Global	117,0	-2,2	0,9
Oujda	Appartement	108,1	2,1	-8,9
	Maison	115,3	15,1	-4,7
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	123,1	3,5	3,3
	Local commercial	122,6	-5,3	-0,4
	Bureau	-	-	-
	Global	119,3	8,4	-0,2
Rabat	Appartement	114,7	-0,5	-2,1
	Maison	111,3	0,6	3,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	116,7	-16,4	-14,1
	Local commercial	125,4	16,8	15,9
	Bureau	-	-	-
	Global	112,9	-1,7	-4,5
Tanger	Appartement	127,1	1,1	5,5
	Maison	127,6	5,3	8,4
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	102,3	-0,2	-2,2
	Local commercial	138,8	15,5	12,7
	Bureau	-	-	-
	Global	109,9	1,4	1,6

(-): 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 (%)	
			T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11				T2-12/ T1-12	T2-12/ T2-11
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	123,3	2,9	7,0	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	96,9	-1,5	3,9
	Foncier	107,9	6,0	2,9		Foncier	128,0	4,5	1,8
	Commercial	-	-	-		Commercial	105,7	-6,1	-1,2
	Global	109,8	4,7	4,4		Global	101,2	-0,8	3,3
Doukkala-Abda	Résidentiel	100,7	-8,5	-7,5	Oriental	Résidentiel	114,9	10,8	-4,2
	Foncier	111,7	-7,7	-2,2		Foncier	120,6	3,0	1,1
	Commercial	98,3	-7,8	-2,7		Commercial	116,1	-6,9	-10,2
	Global	102,8	-8,4	-6,6		Global	118,3	6,1	-1,1
Fès-Boulmane	Résidentiel	118,6	0,9	3,4	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	109,4	1,5	0,3
	Foncier	108,1	3,6	3,9		Foncier	-	-	-
	Commercial	124,7	7,3	5,7		Commercial	-	-	-
	Global	112,0	2,5	3,6		Global	109,4	1,6	0,3
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	108,8	0,7	2,4	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	118,6	-0,9	-1,5
	Foncier	136,0	0,8	10,6		Foncier	122,2	-4,4	-2,5
	Commercial	117,5	-5,3	-0,5		Commercial	102,3	-8,6	-10,0
	Global	113,4	0,8	3,7		Global	117,9	-2,1	-2,4
Grand Casablanca	Résidentiel	109,4	-0,9	0,3	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	110,3	-2,2	-3,7
	Foncier	115,6	-5,4	-8,0		Foncier	127,7	-1,7	0,0
	Commercial	115,8	1,5	4,2		Commercial	114,2	-9,5	4,4
	Global	110,2	-1,0	0,0		Global	116,0	-2,5	-2,4
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	118,8	5,5	0,8	Tadla-Azilal	Résidentiel	121,4	-0,6	0,0
	Foncier	-	-	-		Foncier	118,1	7,1	4,5
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	Global	118,8	5,5	0,8		Global	118,7	2,0	2,0
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	102,5	7,2	0,9	Tanger-Tétouan	Résidentiel	123,6	2,5	4,7
	Foncier	-	-	-		Foncier	104,2	0,0	-2,2
	Commercial	-	-	-		Commercial	141,5	15,5	13,9
	Global	102,5	7,2	0,9		Global	112,1	1,1	1,2
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	115,5	-0,8	-4,5	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	110,0	-6,2	-2,5
	Foncier	128,2	1,7	8,1		Foncier	134,4	9,3	7,9
	Commercial	119,1	-1,0	3,1		Commercial	120,8	9,0	-12,0
	Global	121,0	0,3	1,4		Global	123,0	2,6	2,6

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.