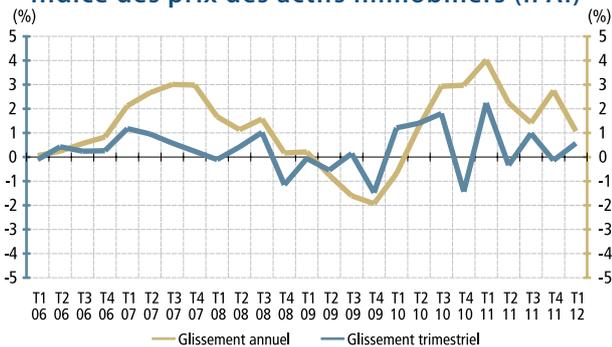


1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2012

Prix - Après une quasi-stagnation au 4^{ème} trimestre 2011, les prix des actifs immobiliers ont enregistré une légère hausse de 0,6%, en glissement trimestriel, au 1^{er} trimestre 2012. Cette évolution recouvre une quasi-stabilité des prix des biens résidentiels et commerciaux, et un accroissement de 1,7% de ceux des biens fonciers. En glissement annuel, les prix ont progressé de 1,1% après 2,8% le trimestre précédent.

Des diminutions des prix, en glissement annuel, ont été observées dans les régions de Doukkala-Abda, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et Souss-Massa-Draâ, alors que des hausses ont été relevées dans les régions de Chaouia-Ourdigha, Fès-Boulmane, Gharb-Chrarda-Beni Hssen et Marrakech-Tensift-El Haouz. Dans les autres régions, les prix n'ont pas connu de variations significatives.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



Volumes - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du 1^{er} trimestre de cette année, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont baissé de 1% d'un trimestre à l'autre, alors qu'ils ont augmenté de 18,4% en glissement annuel, s'établissant ainsi à 27 670 transactions.

- Hausse trimestrielle de 0,6% des prix des biens immobiliers au 1^{er} trimestre 2012, tirée principalement par l'accroissement de 1,7% des prix des biens fonciers.
- Progression annuelle de 1,1%, reflétant l'appréciation des prix de l'ensemble des catégories.
- Repli de 1% du volume de transactions d'un trimestre à l'autre et augmentation de 18,4% en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Global	0,6 ↑	1,1 ↑
Résidentiel	0,0 →	0,7 ↑
Appartement	-0,7 ↓	1,9 ↑
Maison	3,2 ↑	-2,0 ↓
Villa	-2,1 ↓	-5,2 ↓
Foncier	1,7 ↑	1,9 ↑
Commercial	-0,1 ↓	1,9 ↑
Local commercial	-0,3 ↓	0,6 ↑
Bureau	0,8 ↑	9,3 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Global	-1,0 ↓	18,4 ↑
Résidentiel	-3,8 ↓	15,4 ↑
Appartement	-4,1 ↓	16,8 ↑
Maison	1,4 ↑	4,4 ↑
Villa	-5,8 ↓	-1,1 ↓
Foncier	1,4 ↑	26,0 ↑
Commercial	17,8 ↑	19,6 ↑
Local commercial	17,9 ↑	25,3 ↑
Bureau	16,5 ↑	-18,0 ↓

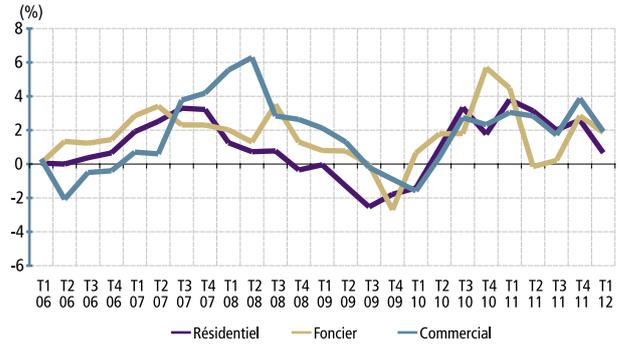
2. Tendance globale par catégorie

D'un trimestre à l'autre, les prix des biens résidentiels ont stagné au cours du 1^{er} trimestre 2012. Cette évolution recouvre une augmentation de 3,2% des prix des maisons et des baisses respectives de 0,7% et de 2,1% de ceux des appartements et des villas. Les prix des biens fonciers ont augmenté de 1,7%, alors que ceux des biens commerciaux n'ont pas connu de variations significatives. Sur un an, les prix de l'ensemble des biens immobiliers ont enregistré des progressions, à l'exception de ceux des maisons et des villas, qui se sont repliés respectivement de 2% et de 5,2%.

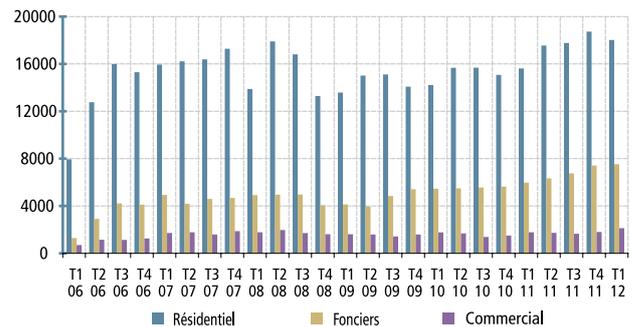
Le volume de transactions des biens résidentiels a reculé de 3,8%, d'un trimestre à l'autre, se situant à 18 022. Cette baisse a concerné particulièrement les appartements et les villas avec des diminutions respectives de 4,1% et de 5,8%. Ce volume s'est, en revanche, accru pour les biens commerciaux et ceux fonciers de 17,8% et de 1,4% respectivement. En glissement annuel, l'ensemble des catégories des biens immobiliers ont connu une augmentation de transactions, à l'exception des villas et des bureaux qui ont connu un fléchissement des ventes respectivement de 18% et de 1,1%.

Concernant la structure des ventes, les biens résidentiels continuent de constituer 65% de l'ensemble des ventes, avec la prédominance des appartements. Quant aux terrains urbains, ils occupent environ 27% du marché national, alors que la part de transactions relative aux biens commerciaux se situe autour de 7,7%.

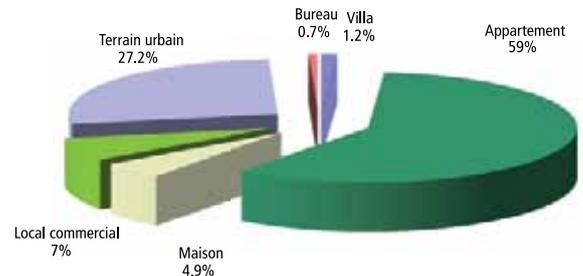
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégorie

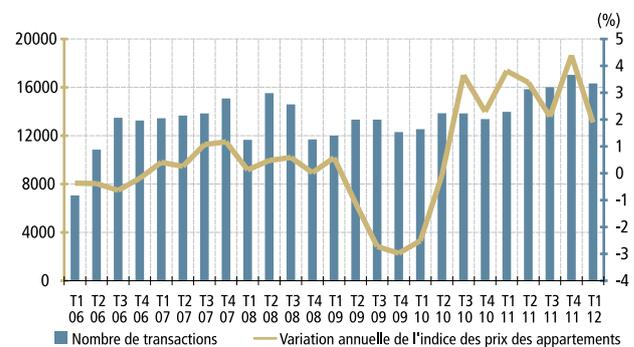


RESIDENTIEL

APPARTEMENTS : Après un accroissement de 0,4%, les prix des appartements ont fléchi de 0,7% d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, ils ont progressé de 1,9%, après 4,4% auparavant. Cette hausse a concerné toutes les villes, à l'exception de Marrakech, d'Oujda et de Rabat, où les prix ont diminué.

Représentant environ 59% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a enregistré une baisse de 4,1% en glissement trimestriel et une hausse de 16,8% d'une année à l'autre, s'élevant ainsi à 16 324 unités. Par ville, les volumes des ventes les plus importants ont été réalisés à Casablanca, à Tanger et à Marrakech.

Appartements vendus



Appartements vendus		(%) Variation	
		T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Indice des prix	104,3	-0,7	1,9
Nombre de transactions	16 324	-4,1	16,8

MAISONS : Les prix des maisons ont augmenté de 3,2% au 1^{er} trimestre 2012, après 6,8% le trimestre précédent. D'une année à l'autre, ils se sont contractés de 2% après 3% un trimestre auparavant, reflétant les baisses sensibles observées dans les villes d'Oujda, d'El Jadida et de Casablanca, ainsi que des hausses importantes dans les villes de Rabat et de Tanger.

Le nombre de transactions des maisons, qui représente environ 5% du marché national, s'est établi à 1 354, en hausse de 1,4% par rapport au trimestre précédent et de 4,4% en glissement annuel.

VILLAS : Les prix des villas ont régressé de 2,1% d'un trimestre à l'autre et de 5,2% sur un an. Ils ont connu une hausse, en glissement annuel, de 8,1% pour Kénitra et des baisses respectives de 11,4%, de 9,3% et de 3,4% pour Meknès, Casablanca et Marrakech.

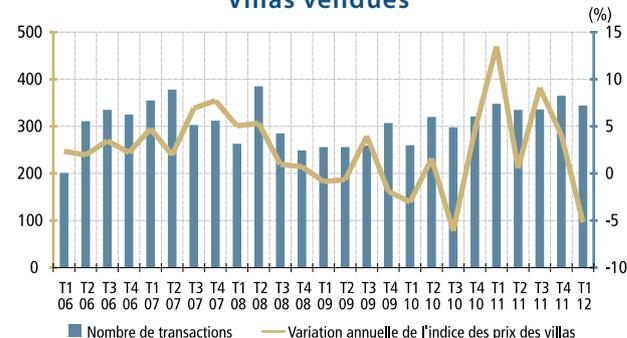
Pour leur part, les transactions ont diminué de 5,8% d'un trimestre à l'autre et de 1,1% sur un an, s'établissant à 344 unités.

Maisons vendues



Maisons vendues	Variation (%)		
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11	
Indice des prix	114,2	3,2	-2,0
Nombre de transactions	1 354	1,4	4,4

Villas vendues



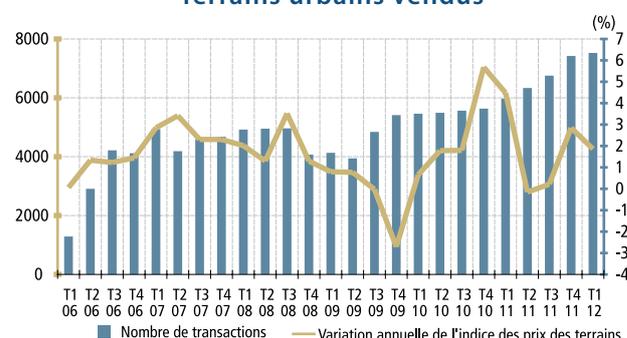
Villas vendues	Variation (%)		
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11	
Indice des prix	113,8	-2,1	-5,2
Nombre de transactions	344	-5,8	-1,1

FONCIER

TERRAINS URBAINS : Au 1^{er} trimestre 2012, les prix des terrains urbains ont progressé de 1,7% en variation trimestrielle et de 1,9% par rapport à la même période de l'année précédente.

Avec une part de marché national d'environ 27%, les terrains urbains ont fait l'objet de 7 525 transactions, soit une hausse de 1,4% d'un trimestre à l'autre et de 26% en variation annuelle.

Terrains urbains vendus



Terrains urbains vendus	Variation (%)		
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11	
Indice des prix	113,3	1,7	1,9
Nombre de transactions	7 525	1,4	26,0

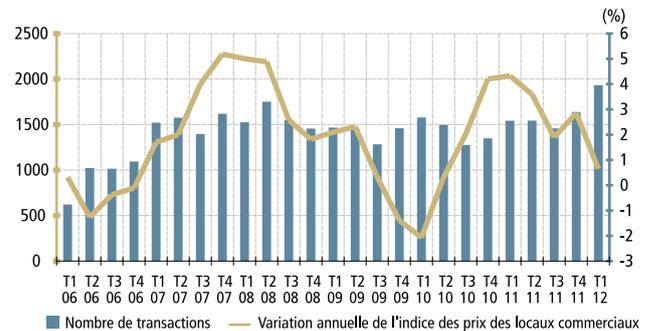
LOCAUX COMMERCIAUX : Les prix des locaux commerciaux ont diminué de 0,3% d'un trimestre à l'autre, alors qu'en glissement annuel, ils ont progressé de 0,6%.

Pour sa part, le volume de transactions a atteint 1 932 ventes, soit environ 7% de l'ensemble des biens immobiliers, en hausse de 17,9% d'un trimestre à l'autre et de 25,3% sur un an.

BUREAUX : Concernant les prix des bureaux, ils se sont accrus de 0,8% d'un trimestre à l'autre et de 9,3% en glissement annuel.

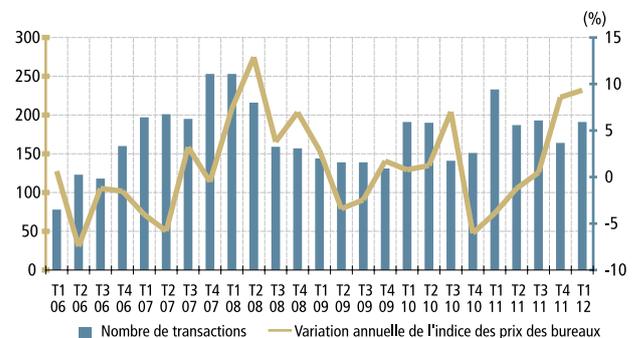
Dans le même temps, avec une part de près de 1% du marché national, le volume de transactions a atteint 191 au 1^{er} trimestre 2012, en augmentation de 16,5% d'un trimestre à l'autre et en diminution de 18% sur un an.

Locaux commerciaux vendus



Locaux commerciaux vendus	Variation (%)		
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11	
Indice des prix	112,1	-0,3	0,6
Nombre de transactions	1 932	17,9	25,3

Bureaux vendus

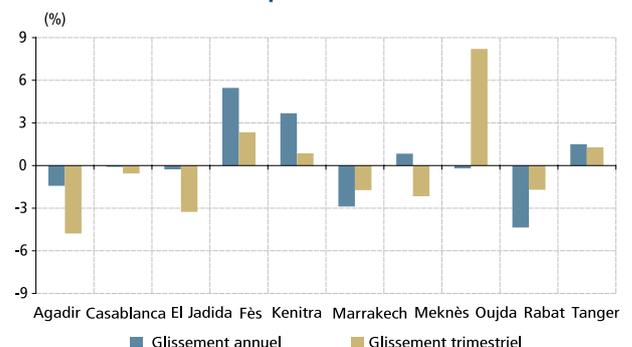


Bureaux vendus	Variation (%)		
	T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11	
Indice des prix	112,2	0,8	9,3
Nombre de transactions	191	16,5	-18,0

3. Tendence du marché immobilier par ville

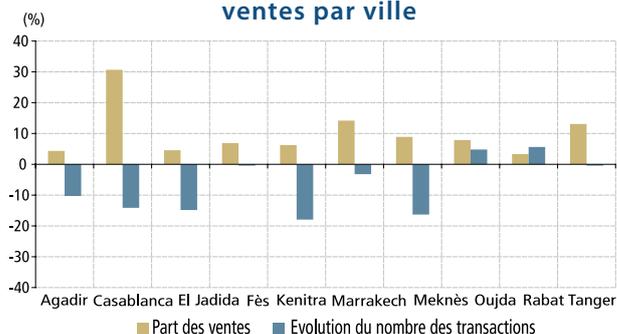
Prix - La ventilation de l'IPAI par ville au cours du 1^{er} trimestre 2012 a fait ressortir dans l'ensemble un accroissement des prix des biens immobiliers en glissement annuel. En effet, à l'exception de Rabat, de Marrakech et d'Agadir, où les prix ont baissé respectivement de 4,4%, de 2,9% et de 1,4%, les prix dans les autres villes ont enregistré des progressions allant de 0,8% à Meknès à 5,5% à Fès.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Volume - Durant le 1^{er} trimestre 2012, le nombre de transactions s'est globalement replié en glissement trimestriel. Les diminutions se sont situées entre 0,1% à Fès et 16,3% à Meknès, alors que les hausses ont été observées uniquement à Oujda et à Rabat. Par ailleurs, les parts de transactions les plus importantes ont atteint 30,7% à Casablanca, 14,2% à Marrakech et 13,1% à Tanger.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Agadir	Appartement	107,1	-0,3	0,3
	Maison	115,2	-2,3	0,6
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	123,7	-7,4	-0,6
	Local commercial	111,4	-12,1	4,6
	Bureau	-	-	-
	Global	110,7	-4,8	0,7
Casablanca	Appartement	106,3	0,2	1,0
	Maison	108,3	-2,5	-5,7
	Villa	105,9	-16,1	-9,3
	Terrain urbain	111,3	-6,5	-9,0
	Local commercial	116,6	3,5	3,4
	Bureau	106,3	1,7	9,2
	Global	107,0	-0,6	0,0
El Jadida	Appartement	95,4	-0,7	11,7
	Maison	107,9	-11,9	-8,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	103,1	-8,2	-4,2
	Local commercial	92,5	-12,1	-6,4
	Bureau	-	-	-
	Global	96,0	-3,3	1,3
Fès	Appartement	118,1	-0,5	3,2
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	102,4	3,3	7,4
	Local commercial	114,7	2,6	-0,6
	Bureau	-	-	-
	Global	110,0	2,3	5,5
Kénitra	Appartement	102,6	1,3	4,2
	Maison	109,4	0,3	-2,5
	Villa	129,4	18,5	8,1
	Terrain urbain	133,3	-3,4	8,1
	Local commercial	118,0	-1,1	0,5
	Bureau	115,7	-15,9	10,3
	Global	108,4	0,9	3,7

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Marrakech	Appartement	91,2	-3,7	-3,5
	Maison	103,2	-0,2	-6,9
	Villa	99,3	-10,0	-3,4
	Terrain urbain	124,8	4,0	1,4
	Local commercial	110,5	0,6	5,9
	Bureau	-	-	-
	Global	100,3	-1,7	-2,9
Meknès	Appartement	113,5	-0,8	0,0
	Maison	112,8	-3,2	-5,2
	Villa	117,7	11,4	-11,4
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	116,0	0,0	5,6
	Bureau	-	-	-
	Global	115,4	-2,2	0,8
Oujda	Appartement	106,6	2,1	-8,7
	Maison	113,7	14,8	-4,6
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	121,5	3,5	3,2
	Local commercial	120,9	-5,2	-0,4
	Bureau	-	-	-
	Global	117,7	8,2	-0,2
Rabat	Appartement	113,2	-0,5	-2,1
	Maison	109,8	0,6	3,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	115,1	-16,0	-13,8
	Local commercial	123,7	16,4	15,6
	Bureau	-	-	-
	Global	111,4	-1,7	-4,4
Tanger	Appartement	125,4	1,0	5,4
	Maison	125,9	5,2	8,3
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	100,9	-0,2	-2,1
	Local commercial	136,9	15,2	12,4
	Bureau	-	-	-
	Global	108,4	1,3	1,5

(-): 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 (%)		Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11				T1-12/ T4-11	T1-12/ T1-11
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	119,6	2,8	6,8	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	94,0	-1,5	3,8
	Foncier	104,6	5,8	2,9		Foncier	124,2	4,4	1,7
	Commercial	-	-	-		Commercial	102,5	-5,9	-1,2
	Global	109,8	4,5	4,2		Global	98,2	-0,8	3,2
Doukkala-Abda	Résidentiel	97,7	-8,2	-7,3	Oriental	Résidentiel	111,4	10,5	-4,1
	Foncier	108,4	-7,5	-2,1		Foncier	117,0	2,9	1,0
	Commercial	95,4	-7,5	-2,6		Commercial	112,6	-6,7	-9,9
	Global	99,7	-8,1	-6,4		Global	114,7	5,9	-1,1
Fès-Boulmane	Résidentiel	115,0	0,9	3,3	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	106,1	1,5	0,3
	Foncier	104,9	3,5	3,8		Foncier	-	-	-
	Commercial	120,9	7,1	5,5		Commercial	-	-	-
	Global	108,6	2,5	3,5		Global	106,1	1,5	0,3
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	105,5	0,7	2,3	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	115,0	-0,9	-1,5
	Foncier	131,9	0,8	10,3		Foncier	118,6	-4,3	-2,4
	Commercial	114,0	-5,2	-0,4		Commercial	99,2	-8,3	-9,7
	Global	110,0	0,8	3,6		Global	114,4	-2,0	-2,3
Grand Casablanca	Résidentiel	106,1	-0,8	0,3	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	107,0	-2,1	-3,6
	Foncier	112,1	-5,3	-7,8		Foncier	123,9	-1,7	0,0
	Commercial	112,3	1,4	4,1		Commercial	110,8	-9,2	4,2
	Global	106,9	-1,0	0,0		Global	112,5	-2,4	-2,3
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	115,2	5,3	0,7	Tadla-Azilal	Résidentiel	117,8	-0,6	0,0
	Foncier	-	-	-		Foncier	114,6	6,9	4,4
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	Global	115,2	5,3	0,7		Global	115,2	1,9	1,9
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	99,4	7,0	0,9	Tanger-Tétouan	Résidentiel	119,9	2,4	4,5
	Foncier	-	-	-		Foncier	101,0	0,0	-2,1
	Commercial	-	-	-		Commercial	137,2	15,0	13,5
	Global	99,4	7,0	0,9		Global	108,7	1,1	1,2
Meknès-Tafilalet	Résidentiel	112,0	-0,8	-4,3	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	106,7	-6,0	-2,4
	Foncier	124,3	1,6	7,8		Foncier	130,3	9,1	7,7
	Commercial	115,5	-0,9	3,0		Commercial	117,1	8,7	-11,6
	Global	117,4	0,3	1,4		Global	119,2	2,5	2,5

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.