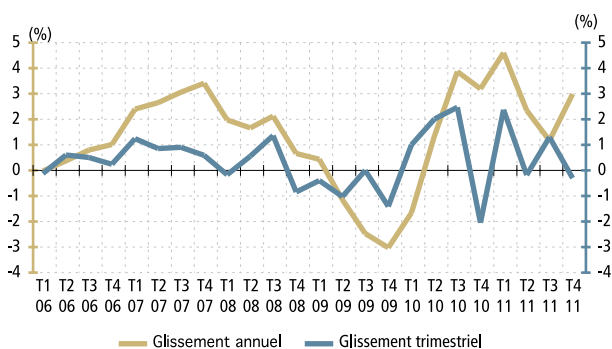


1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2011

Prix - Après une hausse de 1,2% au 3^{ème} trimestre 2011, les prix des actifs immobiliers ont accusé une baisse trimestrielle de 0,4% au 4^{ème} trimestre. Cette évolution recouvre un recul de 1,7% des prix des biens résidentiels et un accroissement de 2,2% et de 0,6% respectivement 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 2,9% au lieu de 1,1%.

Par région, les tendances, en glissement annuel, ont été disparates. Des diminutions ont été observées dans les régions de Chaouia-Ourdigha et de l'Oriental, alors que des hausses ont été relevées dans les régions de Tanger-Tétouan, de Doukkala-Abda et de Tadla-Azilal. 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 4^{ème} trimestre, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont progressé de 5,4% d'un trimestre à l'autre et de 24,9% en glissement annuel, s'élevant à 25 952 transactions.

- Baisse trimestrielle de 0,4% des prix des biens immobiliers au 4^{ème} trimestre 2011, suite exclusivement au repli des prix des biens résidentiels, notamment les maisons.
- Progression annuelle de 2,9% au 4^{ème} trimestre 2011, reflétant l'appréciation des prix de l'ensemble des catégories.
- Augmentation de 5,4% du volume de transactions d'un trimestre à l'autre et de 24,9% en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Global	-0,4 ↓	2,9 ↑
Résidentiel	-1,7 ↓	2,9 ↑
Appartement	0,0 ↔	5,2 ↑
Maison	-8,2 ↓	-4,4 ↓
Villa	1,0 ↑	4,2 ↑
Foncier	2,2 ↑	2,6 ↑
Commercial	0,6 ↑	4,1 ↑
Local commercial	0,2 ↑	2,8 ↑
Bureau	2,6 ↑	10,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Global	5,4 ↑	24,9 ↑
Résidentiel	4,6 ↑	22,8 ↑
Appartement	5,7 ↑	25,7 ↑
Maison	-7,1 ↓	-3,0 ↓
Villa	3,8 ↑	11,3 ↑
Foncier	7,4 ↑	32,7 ↑
Commercial	5,8 ↑	17,6 ↑
Local commercial	9,3 ↑	19,4 ↑
Bureau	-19,8 ↓	2,0 ↑

2. Tendance globale par catégorie

Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, les prix des biens commerciaux et fonciers ont marqué des hausses respectives de 0,6% et de 2,2% par rapport au trimestre précédent. En revanche, les prix des biens résidentiels ont accusé une baisse trimestrielle de 1,7%, recouvrant une stagnation des prix des appartements, une diminution de 8,2% de ceux des maisons et une augmentation de 1% de ceux des villas. Sur un an, les prix de l'ensemble des biens immobiliers ont enregistré des progressions, à l'exception de ceux des maisons, qui se sont repliés de 4,4%.

D'un trimestre à l'autre, le volume de transactions portant sur les biens résidentiels s'est accru de 4,6% au 4^{ème} trimestre, se situant à 17 358, en raison essentiellement de l'accroissement de 5,7% et de 3,8% respectivement des ventes des appartements et des villas. Concernant les biens commerciaux, les transactions ont également connu une augmentation de 5,8%, tirée par la progression de 9,3% des ventes des locaux commerciaux, celles des bureaux ayant en revanche fléchi de 19,8%. De même, les ventes des biens fonciers ont enregistré une hausse de 7,4% par rapport au trimestre précédent.

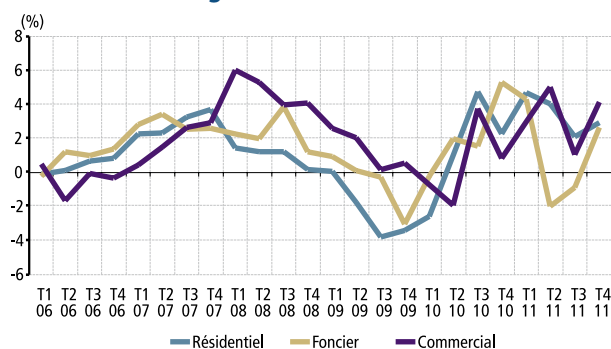
Concernant la structure de transactions, les biens résidentiels continuent de constituer près de 67% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. Quant aux terrains urbains, ils occupent environ 27% du marché national, alors que la part des transactions relative aux biens commerciaux se situe autour de 6,4%.

RESIDENTIEL

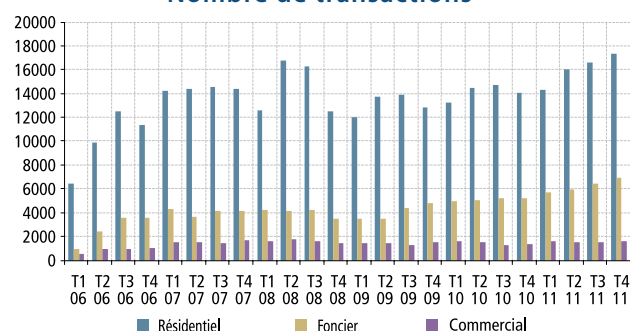
APPARTEMENTS : Les prix des appartements ont stagné au 4^{ème} trimestre 2011, après un accroissement trimestriel de 1,5% la période précédente. En glissement annuel, ils ont progressé de 5,2% au lieu de 2,4% auparavant. Cette hausse a concerné toutes les villes, à l'exception de Marrakech, de Meknès, d'Oujda et de Rabat, où les prix ont légèrement baissé.

Représentant environ 61% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a augmenté de 5,7% en glissement trimestriel et de 25,7% d'une année à l'autre, s'élevant ainsi à 15 773 unités. Par région, le volume des ventes le plus important a été réalisé à la région de Marrakech-Tensift-El Haouz, alors que dans celles de Gharb-Chrarda-Beni Hssen et de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, le nombre de transactions s'est contracté de 3,2% et de 5,1% respectivement.

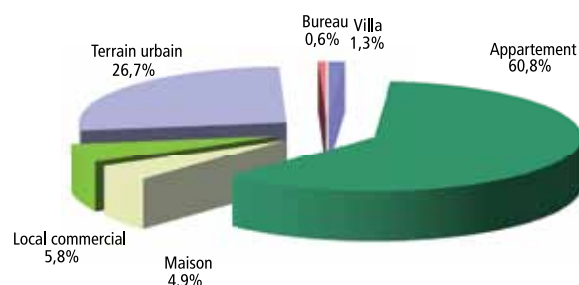
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



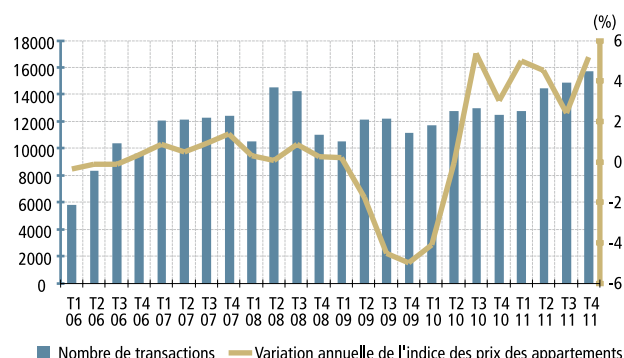
Nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégories



Appartements vendus



Appartements vendus	(%) Variation	
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Indice des prix	105,4	0,0
Nombre de transactions	15 773	5,7

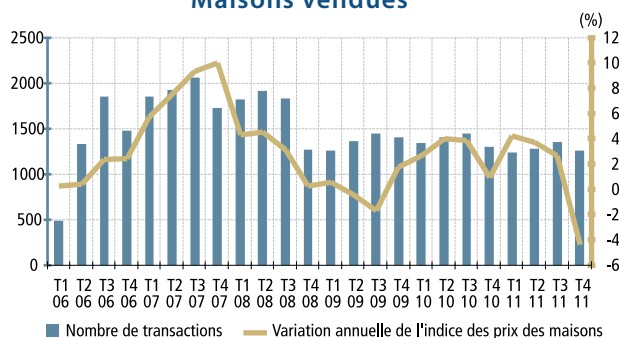
MAISONS : Après un accroissement trimestriel de 2,7%, les prix des maisons ont diminué de 8,2% au 4^{ème} trimestre. D'une année à l'autre, ces prix se sont repliés à un rythme plus accentué, soit 4,4% au lieu de 0,8% un trimestre auparavant, recouvrant des baisses sensibles dans les villes d'Oujda et de Kénitra et des hausses importantes dans les villes de Marrakech, de Tanger et d'El Jadida.

Quant au nombre de transactions, qui représente environ 5% du marché national, il s'est établi à 1 260, en recul de 7,1% par rapport au trimestre précédent et de 3% en glissement annuel.

VILLAS : Les prix des villas ont augmenté de 1% d'un trimestre à l'autre et de 4,2% d'une année à l'autre. Par ville, ils ont connu une hausse, en glissement annuel, de 10,5% à Casablanca et une baisse de 6,1% à Kénitra.

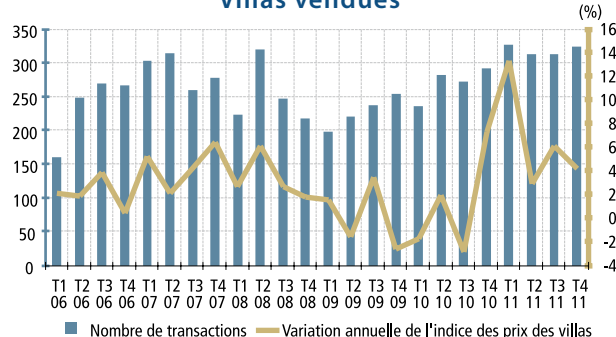
Pour leur part, les transactions ont enregistré une augmentation de 3,8% d'un trimestre à l'autre et de 11,3% sur un an, atteignant ainsi 325.

Maisons vendues



Maisons vendues	Variation (%)		
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10	
Indice des prix	110,6	-8,2	-4,4
Nombre de transactions	1 260	-7,1	-3,0

Villas vendues



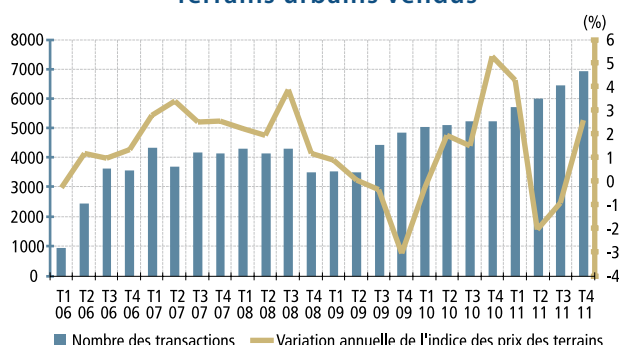
Villas vendues	Variation (%)		
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10	
Indice des prix	119,0	1,0	4,2
Nombre de transactions	325	3,8	11,3

FONCIER

TERRAINS URBAINS : Au 4^{ème} trimestre 2011, les prix des terrains urbains ont enregistré une progression trimestrielle de 2,2% et de 2,6% 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 6 936 transactions, soit une hausse de 7,4% d'un trimestre à l'autre et de 32,7% en variation annuelle.

Terrains urbains vendus



Terrains urbains vendus	Variation (%)		
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10	
Indice des prix	110,7	2,2	2,6
Nombre de transactions	6 936	7,4	32,7

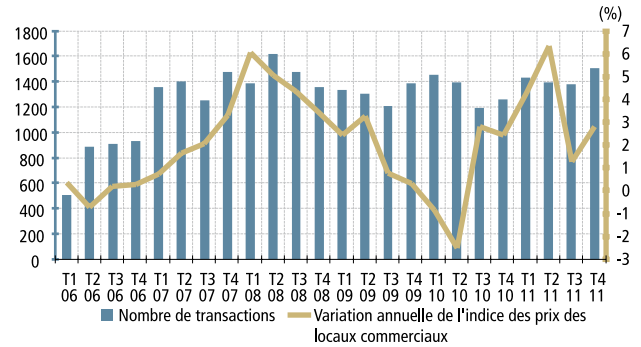
LOCAUX COMMERCIAUX : Les prix des locaux commerciaux ont augmenté de 0,2% d'un trimestre à l'autre et de 2,8% en glissement annuel.

Pour sa part, le volume de transactions a atteint 1 508, soit environ 6% de l'ensemble des biens immobiliers, en accroissement de 9,3% d'un trimestre à l'autre et de 19,4% en comparaison annuelle.

BUREAUX : Concernant les prix des bureaux, ils se sont accrus de 2,6% d'un trimestre à l'autre et de 10,9% en glissement annuel.

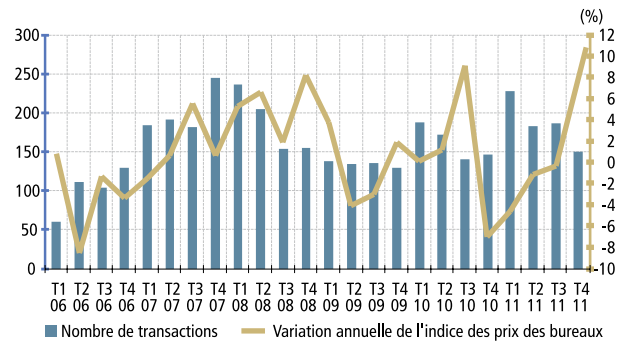
Dans le même temps, avec une part de 1% du marché national, le volume de transactions a atteint 150 au 4^{ème} trimestre, ressortant ainsi en diminution de 19,8% d'un trimestre à l'autre et en augmentation de 2% sur un an.

Locaux commerciaux vendus



Locaux commerciaux vendus	Variation (%)		
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10	
Indice des prix	112,7	0,2	2,8
Nombre de transactions	1 508	9,3	19,4

Bureaux vendus

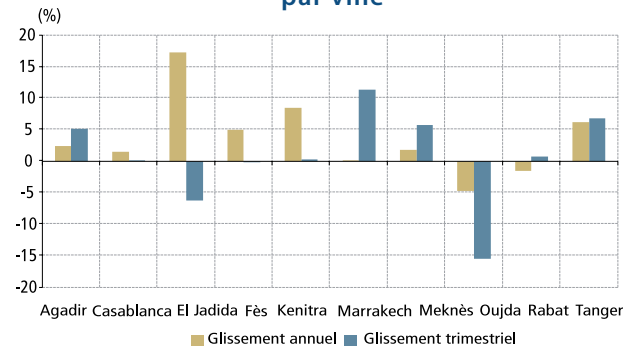


Bureaux vendus	Variation (%)		
	T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10	
Indice des prix	114,0	2,6	10,9
Nombre de transactions	150	-19,8	2,0

3. Tendance du marché immobilier par ville

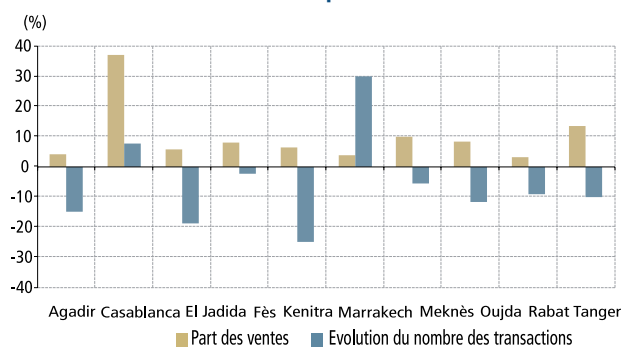
Prix - La ventilation de l'IPAI par ville au cours du 4^{ème} trimestre 2011 a fait ressortir des évolutions divergentes en glissement annuel. A Marrakech, à Tanger, à Rabat et à Meknès, les prix ont accusé des baisses respectives de 9,3%, de 6%, de 2,7% et de 2,3%. En revanche, les prix dans les autres villes ont enregistré des progressions allant de 0,8% à Agadir à 17,9% à El Jadida.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Volume - Durant le 4^{ème} trimestre 2011, le nombre de transactions a connu des évolutions différenciées en glissement trimestriel. En effet, les diminutions se sont situées entre 2,1% pour Fès et 24,8% pour Kénitra, alors que les hausses ont été observées à Marrakech et à Casablanca. Par ailleurs, la part de transactions des biens immobiliers par ville s'est établie à 37% à Casablanca, à 13,5% à Tanger et à 10% à Meknès.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Agadir	Appartement	107,8	0,6	2,1
	Maison	117,9	6,6	0,3
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	137,3	15,8	11,9
	Local commercial	130,8	3,8	-8,9
	Bureau	-	-	-
	Global	115,4	5,1	2,5
Casablanca	Appartement	101,6	0,0	0,5
	Maison	110,5	-4,1	-5,9
	Villa	125,0	6,1	10,5
	Terrain urbain	122,2	2,0	6,1
	Local commercial	111,7	2,3	4,7
	Bureau	109,7	-2,9	19,2
	Global	104,5	0,2	1,5
El Jadida	Appartement	96,1	-8,7	16,5
	Maison	123,0	6,0	23,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	112,7	-1,6	15,0
	Local commercial	104,5	-1,2	29,3
	Bureau	-	-	-
	Global	102,2	-6,1	17,2
Fès	Appartement	119,5	2,0	3,4
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	99,0	-0,1	10,6
	Local commercial	112,1	-3,2	9,7
	Bureau	-	-	-
	Global	107,6	0,0	5,1
Kénitra	Appartement	100,7	0,2	12,6
	Maison	108,0	-7,3	-9,9
	Villa	111,2	-12,6	-6,1
	Terrain urbain	140,4	4,6	8,2
	Local commercial	117,2	4,9	5,1
	Bureau	136,5	13,3	-12,4
	Global	107,4	0,3	8,4

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Marrakech	Appartement	100,7	15,8	-4,9
	Maison	126,8	4,1	23,8
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	109,3	13,4	4,5
	Local commercial	-	-	-
	Bureau	-	-	-
	Global	103,4	11,4	0,2
Meknès	Appartement	113,9	1,3	-2,2
	Maison	114,1	-5,9	-6,8
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	116,1	-8,9	-16,5
	Bureau	0,0	0,0	0,0
	Global	116,7	5,7	1,8
Oujda	Appartement	106,5	-10,4	-7,3
	Maison	98,0	-19,6	-12,4
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	118,0	-12,5	1,7
	Local commercial	128,5	18,6	6,5
	Bureau	0,0	0,0	0,0
	Global	108,5	-15,4	-4,7
Rabat	Appartement	114,1	0,9	-2,5
	Maison	109,1	-11,5	-5,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	129,5	19,5	9,3
	Local commercial	103,9	-11,2	-12,2
	Bureau	-	-	-
	Global	114,3	0,8	-1,6
Tanger	Appartement	127,1	-2,9	17,8
	Maison	121,2	1,9	15,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	98,8	19,0	1,4
	Local commercial	121,6	6,3	12,9
	Bureau	-	-	-
	Global	107,1	6,9	6,2

(-): 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

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)		Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10				T4-11/ T3-11	T4-11/ T4-10
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	116,8	-0,1	-0,8	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	112,3	-4,8	-4,6
	Foncier	98,1	3,5	-0,9		Foncier	121,1	9,9	5,3
	Commercial	114,1	-13,0	-7,1		Commercial	115,8	-8,5	-6,4
	Global	104,4	2,1	-1,1		Global	116,1	1,6	-0,4
Doukkala-Abda	Résidentiel	108,9	1,9	18,7	Oriental	Résidentiel	94,4	0,3	16,5
	Foncier	118,9	-0,6	9,2		Foncier	109,9	8,1	-14,9
	Commercial	102,8	-5,1	14,6		Commercial	96,8	-12,2	-7,1
	Global	110,2	0,8	17,1		Global	95,5	0,6	10,2
Fès-Boulmane	Résidentiel	114,0	0,0	0,1	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	103,1	-0,8	0,8
	Foncier	99,6	-1,0	2,7		Foncier	-	-	-
	Commercial	115,5	1,7	6,4		Commercial	-	-	-
	Global	105,4	-0,6	1,6		Global	103,1	-0,8	0,8
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	104,0	-1,7	7,0	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	117,2	-1,2	0,2
	Foncier	135,3	0,5	8,3		Foncier	127,6	8,5	12,9
	Commercial	118,3	5,4	2,4		Commercial	108,5	3,1	-1,6
	Global	109,4	-0,6	7,6		Global	118,3	0,9	2,6
Grand Casablanca	Résidentiel	103,4	0,0	0,5	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	109,0	-0,2	0,2
	Foncier	121,0	1,1	5,3		Foncier	128,2	5,4	5,4
	Commercial	111,4	0,4	8,7		Commercial	123,4	1,9	-10,9
	Global	105,2	0,2	1,6		Global	114,9	1,7	1,2
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	109,4	-3,0	2,3	Tadla-Azilal	Résidentiel	115,6	-4,4	8,3
	Foncier	-	-	-		Foncier	107,0	-8,3	-2,1
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	Global	109,4	-3,0	2,3		Global	111,8	-5,0	4,1
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	115,7	-4,8	3,6	Tanger-Tétouan	Résidentiel	117,5	-0,7	10,6
	Foncier	107,8	2,0	4,9		Foncier	99,4	18,8	0,8
	Commercial	-	-	-		Commercial	122,5	7,8	11,5
	Global	103,1	1,8	1,3		Global	107,6	6,6	5,3
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	112,3	-4,8	-4,6	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	118,7	6,3	-0,6
	Foncier	121,1	9,9	5,3		Foncier	119,2	-7,0	-0,3
	Commercial	115,8	-8,5	-6,4		Commercial	107,9	23,0	5,4
	Global	116,1	1,6	-0,4		Global	114,6	4,9	-0,4

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).

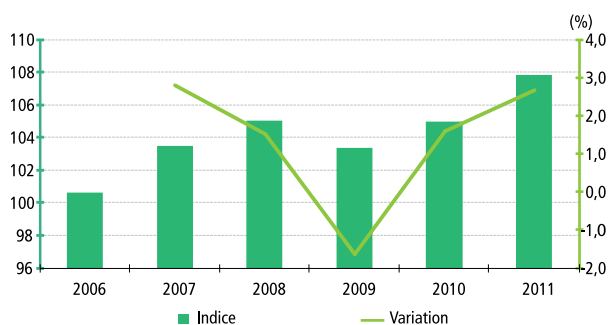
Il est à noter que ces indices sont calculés sur la base des données arrêtées 35 jours après le trimestre considéré, ce qui implique une mise à jour des données historiques, qui peut être importante, du fait du décalage entre les transactions et leurs immatriculations et/ou de l'intégration des biens 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.

Evolution du marché en 2011

Prix - Poursuivant le redressement entamé en 2010, après le fléchissement accusé en 2009, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est accru de 2,7% en 2011. Cette évolution est attribuable principalement à la progression de 3,4% des prix des biens résidentiels, après celle de 1,3% en 2010 et un repli de 2,2% en 2009.

Evolution annuelle de l'IPAI



Volumes - En 2011, le volume de ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC a enregistré une augmentation de 15,4% après celle de 11,4% en 2010 et une diminution de 7,9% en 2009. Ainsi, le nombre de transactions a atteint 95 963 unités, reflétant essentiellement l'accroissement de 13,6% des ventes des biens résidentiels et de 21,8% de celles des biens fonciers.

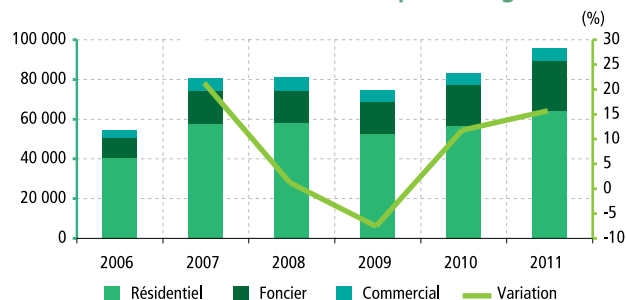
Concernant la structure de transactions, les biens résidentiels continuent de constituer près de 67% de l'ensemble des ventes, avec la prédominance des appartements. Quant aux biens fonciers, ils occupent près de 27% du marché national, alors que les biens commerciaux n'en représentent qu'environ 7%.

- Hausse de 2,7% des prix des biens immobiliers en 2011, suite à l'appréciation des prix de l'ensemble des catégories.
- Augmentation de 15,4% du volume de transactions par rapport à 2010, atteignant 95 963 unités en 2011.

IPAI	IPAI en 2011	Variation par rapport à 2010 (%)
Global	107,8	2,7 ↑
Résidentiel	107,1	3,4 ↑
Appartement	104,2	4,3 ↑
Maison	117,8	1,5 ↑
Villa	117,8	6,6 ↑
Foncier	109,0	1,0 ↑
Commercial	112,0	3,3 ↑
Local commercial	113,0	3,7 ↑
Bureau	107,2	1,1 ↑

Nombre de transactions	Nombre de transactions en 2011	Variation par rapport à 2010 (%)
Global	95 963	15,4 ↑
Résidentiel	64 396	13,6 ↑
Appartement	57 981	15,8 ↑
Maison	5 136	-6,6 ↓
Villa	1 279	18,0 ↑
Foncier	25 098	21,8 ↑
Commercial	6 469	9,5 ↑
Local commercial	5 721	7,8 ↑
Bureau	748	15,4 ↑

Evolution annuelle du nombre de transactions immobilières immatriculées par catégorie



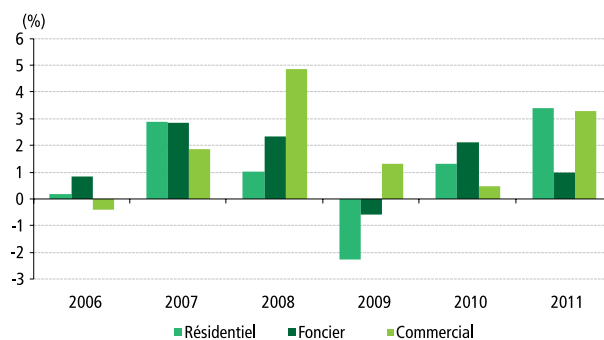
La progression des prix des biens immobiliers en 2011 a concerné l'ensemble des catégories. En effet, les prix des biens résidentiels se sont accrus de 3,4%, après un accroissement de 1,3% en 2010 et un repli de 2,2% en 2009. Quant aux prix des biens fonciers et commerciaux, ils ont connu des hausses respectives de 1% et de 3,3%.

S'agissant du volume de transactions des biens résidentiels, il s'est élevé à 64 396 unités, en hausse de 13,6% par rapport à l'année précédente, reflétant essentiellement l'accroissement des ventes des appartements et des villas de 15,8% et de 18% respectivement. Le nombre de ventes des biens fonciers a également augmenté, de 21,8%, atteignant 25 098 unités. Pour leur part, les transactions portant sur les biens commerciaux, chiffrées à 6 469 ventes, ont progressé de 9,5%, en raison de la hausse de 15,4% des ventes des bureaux et de 7,8% de celles des locaux commerciaux.

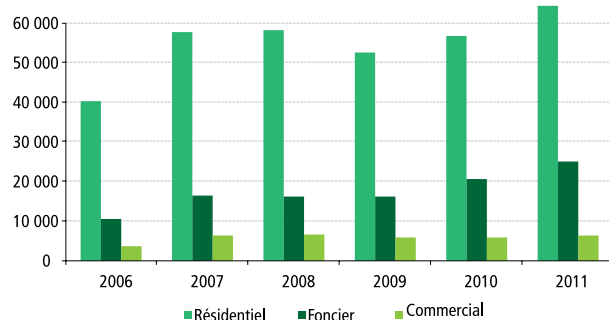
Par ville, les prix des biens immobiliers ont cru dans l'ensemble en 2011. En effet, à l'exception de la ville Tanger, où ils ont baissé de 1,1%, et de Marrakech, où ils ont quasiment stagné, les prix au niveau des autres villes ont marqué des hausses allant de 1,1% pour Rabat à 11,3% pour El Jadida.

Au niveau régional, les hausses ont été comprises entre 1% pour la région de Marrakech-Tensift-El Haouz et 8,3% pour la région de Gharb-Chrarda-Beni Hssen, alors que des baisses ont été observées notamment dans les grandes villes des régions de Tanger-Tétouan, de Taza-Al Hoceima-Taounate et de Chaouia-Ourdigha. Dans les autres régions, les prix n'ont pas connu de variations significatives.

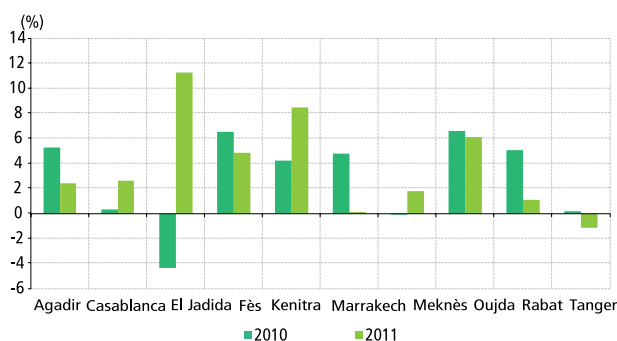
Evolution annuelle des prix des biens immobiliers par catégorie



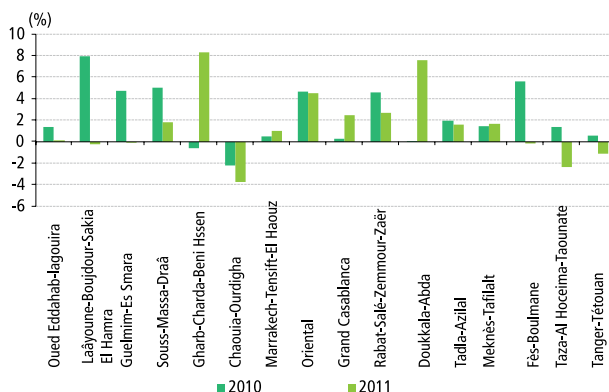
Evolution annuelle du nombre des ventes immobilières par catégorie



Evolution annuelle des prix par ville



Evolution annuelle des prix par région



BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc
Tél. (212) 5 37 57 41 04/05 . Fax (212) 5 37 57 41 11
deri@bkam.ma
www.bkam.ma

AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

Angle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1^{er}, Rabat-Maroc
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85
www.ancfcc.gov.ma