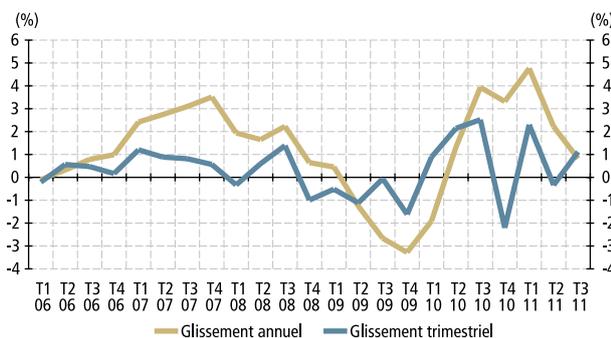


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

**Prix** - Après une baisse de 0,3% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une hausse trimestrielle de 1,1% au 3<sup>ème</sup> trimestre, reflétant une augmentation des prix de l'ensemble des grandes catégories. En glissement annuel, l'IPAI a progressé de 0,8% au 3<sup>ème</sup> trimestre, rythme inférieur à celui de 2,2% enregistré le trimestre précédent. Cette évolution recouvre un accroissement de 2,1% des prix des biens résidentiels et commerciaux et un recul de 1,7% de ceux des biens fonciers.

Par région, les tendances des prix, en glissement annuel, ont été différenciées. Des diminutions ont été enregistrées dans les régions de Chaouia-Ourdigha, Souss-Massa-Draâ et Tanger-Tétouan, alors que des hausses ont été relevées dans les régions de Doukkala-Abda, Marrakech-Tensift-El Haouz, Tadla-Azilal et l'Oriental. 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 3<sup>ème</sup> trimestre, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont régressé de 1,9% d'un trimestre à l'autre, s'établissant à 23 180 transactions, alors qu'en glissement annuel, le volume de ventes a enregistré un accroissement de 8,6%.

- Hausse trimestrielle de 1,1% des prix des biens immobiliers au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.
- Progression annuelle de 0,8% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.
- Régression de 1,9% du volume de transactions d'un trimestre à l'autre, alors qu'en glissement annuel, le nombre de ventes a enregistré un accroissement de 8,6%.

IPAI	Variation (%)	
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10
<b>Global</b>	1,1 ↑	0,8 ↑
<b>Résidentiel</b>	1,0 ↑	2,1 ↑
Appartement	1,7 ↑	2,9 ↑
Maison	-1,4 ↓	1,2 ↑
Villa	4,1 ↑	5,3 ↑
<b>Foncier</b>	1,3 ↑	-1,7 ↓
<b>Commercial</b>	2,2 ↑	2,1 ↑
Local commercial	0,5 ↑	2,5 ↑
Bureau	12,3 ↑	0,4 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10
<b>Global</b>	-1,9 ↓	8,6 ↑
<b>Résidentiel</b>	-3,2 ↓	5,8 ↑
Appartement	-3,2 ↓	7,7 ↑
Maison	-1,6 ↓	-12,8 ↓
Villa	-7,0 ↓	9,7 ↑
<b>Foncier</b>	2,2 ↑	14,4 ↑
<b>Commercial</b>	-4,5 ↓	17,3 ↑
Local commercial	-4,9 ↓	11,2 ↑
Bureau	-1,6 ↓	28,4 ↑

## 2. Tendance globale par catégorie

Les prix des biens résidentiels et commerciaux ont poursuivi leur tendance haussière entamée depuis 2010, enregistrant ainsi une hausse annuelle de 2,1% au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. En revanche, les prix des biens fonciers se sont repliés de 1,7%, après une baisse de 2,3% le trimestre précédent.

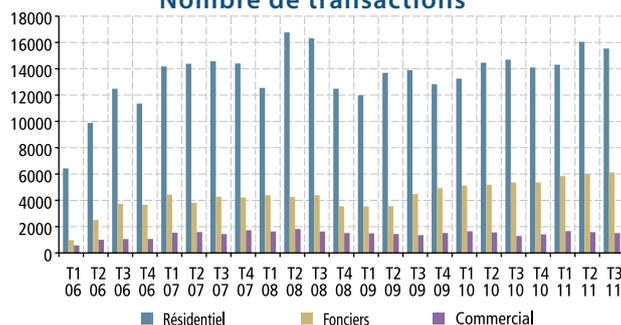
D'un trimestre à l'autre, le volume de transactions des biens résidentiels a régressé de 3,2% au 3<sup>ème</sup> trimestre, se situant à 15 541, en raison essentiellement du repli du volume des ventes des appartements de 3,2%. Les transactions des biens commerciaux ont également connu un recul de 4,5%, alors que ceux des biens fonciers ont enregistré une hausse de 2,2%.

Concernant la structure des transactions, les biens résidentiels constituent près de 67% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. Quant aux biens fonciers, ils occupent 26% du marché national, alors que les biens commerciaux ne représentent que 7%, repartis entre 6% pour les locaux commerciaux et 1% pour les bureaux.

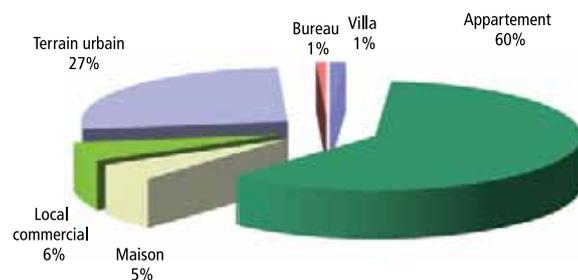
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Nombre de transactions



Structure du volume de transactions immobilières

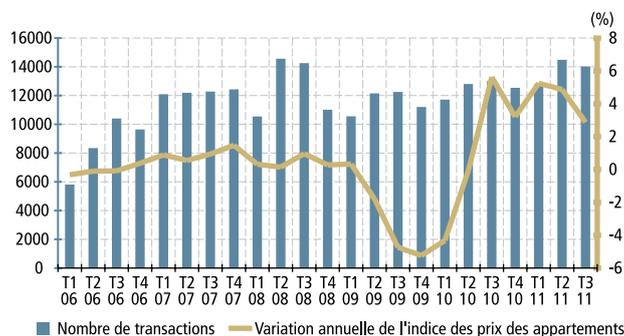


### RESIDENTIEL

**APPARTEMENTS** : Les prix des appartements ont enregistré un accroissement trimestriel de 1,7%, rythme comparable à celui du trimestre précédent. En glissement annuel, ils ont progressé de 2,9% au lieu de 4,9% un trimestre auparavant. Parmi les dix villes couvertes, seuls Marrakech, Meknès, Oujda et Rabat ont connu des baisses des prix en variation annuelle.

Représentant environ 60% de transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a connu une diminution de 3,2% en glissement trimestriel et une hausse de 7,7% en glissement annuel, s'établissant ainsi à 14 018 unités. Par région, les baisses les plus marquées ont été enregistrées à Marrakech-Tensift-El Haouz, Gharb-Chrarda-Beni Hssen et Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, alors que la hausse la plus importante a concerné Souss-Massa-Draâ.

Appartements vendus



Appartements vendus	(%) Variation		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	105,9	1,7	2,9
Nombre de transactions	14 018	-3,2	7,7

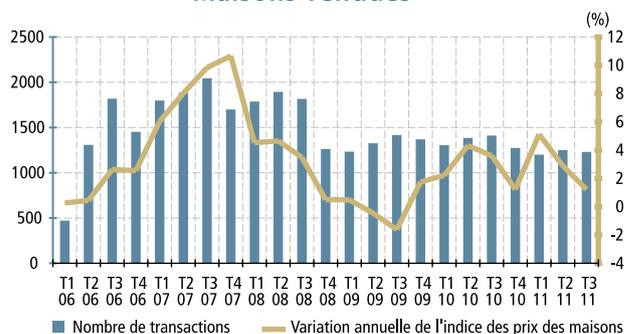
**MAISONS** : Après un accroissement trimestriel de 1,6%, les prix des maisons ont diminué de 1,4% au 3<sup>ème</sup> trimestre. En glissement annuel, ces prix ont progressé de 1,2% après un accroissement de 2,9% un trimestre auparavant. Cette évolution recouvre des hausses importantes dans les villes d'Agadir et d'Oujda ainsi que des baisses sensibles dans les villes de Tanger et de Kénitra.

Quant au nombre de transactions qui représente environ 5% du marché national, il s'est établi à 1 230 transactions, en repli de 1,6% par rapport au trimestre précédent et de 12,8% en variation annuelle.

**VILLAS** : Les prix des villas ont augmenté de 4,1% d'un trimestre à l'autre et de 5,3% sur un an.

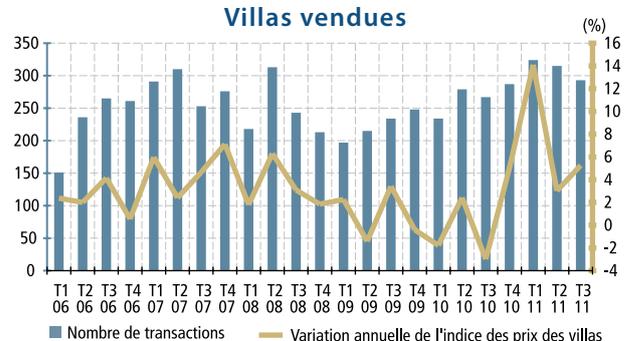
Pour leur part, les transactions ont enregistré un repli de 7% d'un trimestre à l'autre et une augmentation de 9,7% sur un an, atteignant 293 ventes.

### Maisons vendues



Maisons vendues	Variation (%)		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	119,9	-1,4	1,2
Nombre de transactions	1 230	-1,6	-12,8

### Villas vendues



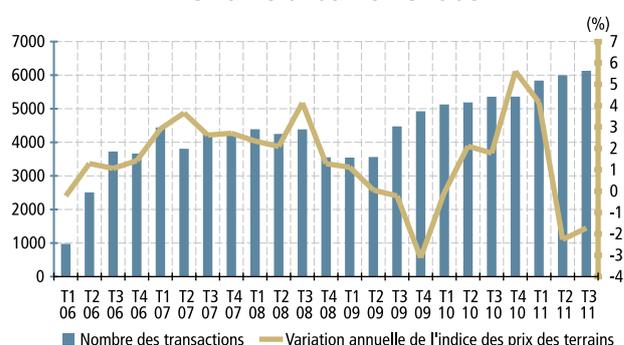
Villas vendues	Variation (%)		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	117,7	4,1	5,3
Nombre de transactions	293	-7,0	9,7

## FONCIER

**TERRAINS URBAINS** : Les prix des terrains urbains ont enregistré une progression trimestrielle de 1,3 % et une diminution de 1,7 % en glissement annuel.

Avec une part de marché national d'environ 26%, les terrains urbains ont fait l'objet de 6 130 transactions, en hausse de 2,2% d'un trimestre à l'autre et de 14,4% sur un an.

### Terrains urbains vendus



Terrains urbains vendus	Variation (%)		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	108,1	1,3	-1,7
Nombre de transactions	6 130	2,2	14,4

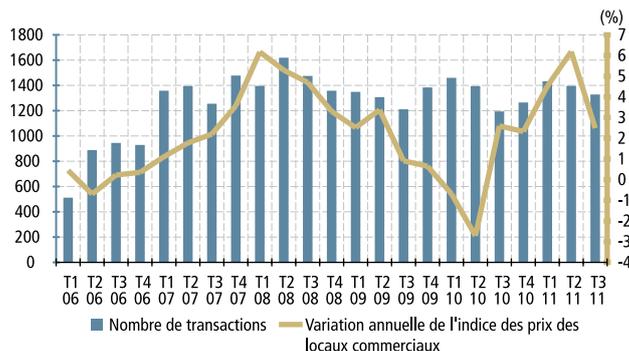
**LOCAUX COMMERCIAUX :** Les prix des locaux commerciaux ont progressé de 0,5% d'un trimestre à l'autre et de 2,5% en glissement annuel.

Pour sa part, le volume de transactions a atteint 1 328 ventes, soit environ 6% de l'ensemble des biens immobiliers, en recul de 4,9% d'un trimestre à l'autre et de 11,2% sur un an.

**BUREAUX :** Quant aux prix des bureaux, ils ont progressé de 12,3% d'un trimestre à l'autre, alors qu'en glissement annuel, ils ont quasiment stagné.

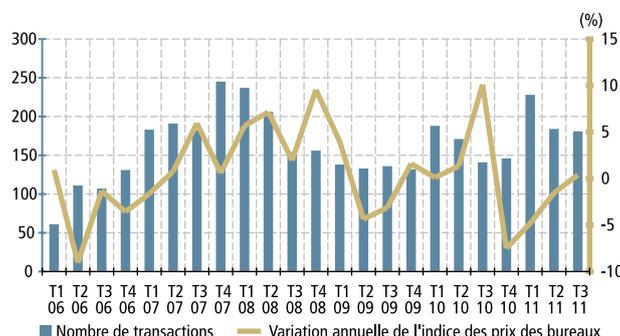
Avec une part de 1% du marché national, le volume de transactions portant sur les bureaux a atteint 181 transactions au 3<sup>ème</sup> trimestre, enregistrant ainsi une diminution de 1,6% d'un trimestre à l'autre et une augmentation de 28,4% sur un an.

**Locaux commerciaux vendus**



Locaux commerciaux vendus	Variation (%)		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	114,1	0,5	2,5
Nombre de transactions	1 328	-4,9	11,2

**Bureaux vendus**

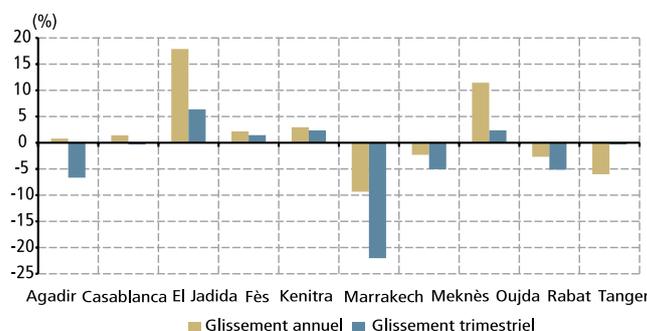


Bureaux vendus	Variation (%)		
	T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10	
Indice des prix	113,1	12,3	0,4
Nombre de transactions	181	-1,6	28,4

**3. Tendance du marché immobilier par ville**

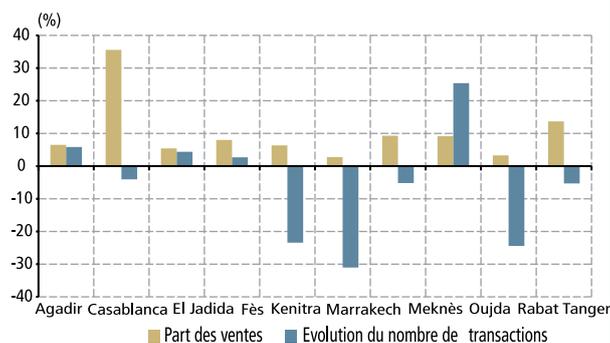
**Prix -** La ventilation de l'IPAI par ville, fait ressortir des évolutions divergentes en glissement annuel au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. Les villes de Marrakech, de Tanger, de Rabat et de Meknès ont accusé des baisses respectives de 9,3%, de 6%, de 2,7% et de 2,3%. Les autres villes ont enregistré, en revanche, des progressions allant de 0,8% pour Agadir à 17,9% pour El Jadida.

**Evolution des prix des actifs immobiliers par ville**



**Volume** - Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, les transactions ont enregistré des évolutions différenciées en glissement trimestriel. En effet, les hausses ont varié de 2,7% pour Fès à 24,8% pour Oujda, alors que les diminutions ont été comprises entre 5,2% pour Meknès et 31% pour Marrakech. Par ailleurs, la part de transactions des biens immobiliers par ville s'est située à 35,6% à Casablanca, à 13,7% à Tanger et à 9,3% à Meknès.

### Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10
Agadir	Appartement	107,0	0,3	4,4
	Maison	110,5	-22,3	-9,6
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	119,0	-13,9	-2,4
	Local commercial	107,3	0,0	13,9
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>109,1</b>	<b>-6,7</b>	<b>0,8</b>
	Casablanca	Appartement	101,6	0,1
Maison		114,8	-6,9	-0,1
Villa		114,4	3,1	-3,8
Terrain urbain		119,2	-5,2	0,9
Local commercial		114,3	2,6	4,4
Bureau		116,7	25,5	-1,2
<b>Global</b>		<b>104,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,4</b>
El Jadida		Appartement	100,0	2,7
	Maison	115,5	7,8	-2,4
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	115,4	6,7	9,8
	Local commercial	105,5	21,9	-3,8
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>106,3</b>	<b>6,4</b>	<b>17,9</b>
	Fès	Appartement	117,7	-1,7
Maison		-	-	-
Villa		-	-	-
Terrain urbain		99,0	5,8	4,3
Local commercial		114,9	-8,6	-5,5
Bureau		-	-	-
<b>Global</b>		<b>107,4</b>	<b>1,5</b>	<b>2,2</b>
Kénitra		Appartement	102,8	4,8
	Maison	114,2	0,1	-4,2
	Villa	129,2	5,9	26,3
	Terrain urbain	133,7	-1,1	9,6
	Local commercial	112,6	-1,9	-0,9
	Bureau	121,6	14,6	6,3
	<b>Global</b>	<b>108,5</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10
Marrakech	Appartement	86,5	-24,5	-20,0
	Maison	125,5	-1,6	20,9
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	105,4	-25,3	-15,7
	Local commercial	-	-	-
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>93,8</b>	<b>-22,0</b>	<b>-9,3</b>
	Meknès	Appartement	112,1	-0,4
Maison		120,2	-2,0	3,7
Villa		-	-	-
Terrain urbain		105,7	-9,3	-7,5
Local commercial		136,7	16,2	15,6
Bureau		-	-	-
<b>Global</b>		<b>110,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,3</b>
Oujda		Appartement	121,0	4,7
	Maison	125,9	-2,2	5,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	138,9	5,0	17,2
	Local commercial	109,0	5,0	-33,8
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>132,5</b>	<b>2,4</b>	<b>11,5</b>
	Rabat	Appartement	110,2	-4,0
Maison		123,9	-1,6	11,0
Villa		-	-	-
Terrain urbain		109,5	-15,8	-6,1
Local commercial		110,9	2,8	-1,6
Bureau		-	-	-
<b>Global</b>		<b>112,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,7</b>
Tanger		Appartement	133,4	4,9
	Maison	119,4	1,1	1,5
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	83,7	-1,2	-19,9
	Local commercial	118,0	-28,9	29,8
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>100,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,0</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

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)		Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10				T3-11/ T2-11	T3-11/ T3-10
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	117,2	3,1	2,9	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	97,2	15,2	7,8
	Foncier	93,4	18,9	-6,1		Foncier	102,2	-19,8	-3,6
	Commercial	131,4	4,2	2,2		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>101,2</b>	<b>13,4</b>	<b>-3,5</b>		<b>Global</b>	<b>97,8</b>	<b>13,8</b>	<b>7,8</b>
Doukkala-Abda	Résidentiel	105,1	-6,4	9,9	Oriental	Résidentiel	120,7	-0,2	4,1
	Foncier	120,9	13,9	6,8		Foncier	124,8	2,4	6,3
	Commercial	123,0	36,3	14,4		Commercial	105,0	-0,2	-8,5
	<b>Global</b>	<b>109,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>10,3</b>		<b>Global</b>	<b>123,3</b>	<b>1,5</b>	<b>5,4</b>
Fès-Boulmane	Résidentiel	115,1	1,1	-0,1	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	92,2	0,3	0,4
	Foncier	100,4	2,5	3,5		Foncier	-	-	-
	Commercial	113,1	-8,9	-4,5		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>106,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>		<b>Global</b>	<b>92,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	107,2	4,3	1,4	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	117,6	-1,9	0,3
	Foncier	134,4	2,6	12,3		Foncier	117,3	-5,7	1,7
	Commercial	112,9	-0,4	-0,4		Commercial	106,2	13,0	-1,9
	<b>Global</b>	<b>110,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>		<b>Global</b>	<b>116,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,4</b>
Grand Casablanca	Résidentiel	103,2	-0,3	1,4	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	106,0	-6,4	-4,1
	Foncier	118,3	-5,6	0,1		Foncier	113,3	-11,9	-9,4
	Commercial	115,0	8,4	3,8		Commercial	106,6	-3,0	9,3
	<b>Global</b>	<b>105,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,5</b>		<b>Global</b>	<b>107,5</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,9</b>
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	97,7	1,1	0,9	Tadla-Azilal	Résidentiel	118,6	3,1	2,3
	Foncier	-	-	-		Foncier	117,2	2,5	10,0
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>97,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>		<b>Global</b>	<b>116,9</b>	<b>2,1</b>	<b>4,4</b>
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	103,1	1,8	1,3	Tanger-Tétouan	Résidentiel	119,1	2,7	6,2
	Foncier	-	-	-		Foncier	84,4	-2,0	-21,1
	Commercial	-	-	-		Commercial	117,1	-21,9	24,7
	<b>Global</b>	<b>103,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>		<b>Global</b>	<b>101,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-6,0</b>
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	115,9	-1,1	1,8	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	110,4	-3,9	-2,5
	Foncier	110,3	-7,5	-4,2		Foncier	129,1	4,0	5,2
	Commercial	135,3	15,3	15,1		Commercial	97,4	-24,0	4,4
	<b>Global</b>	<b>113,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>-0,9</b>		<b>Global</b>	<b>120,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,3</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.

#### BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc  
Tél. (212) 5 37 70 66 45 . Fax (212) 5 37 20 67 68  
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<sup>er</sup>, Rabat-Maroc  
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85  
www.ancfcc.gov.ma