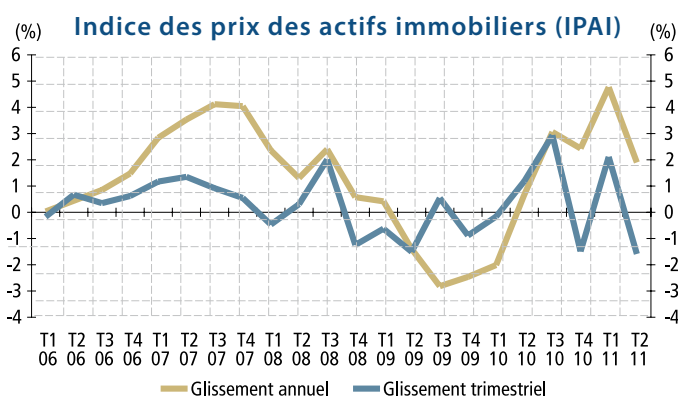


1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2011

Prix - Après une augmentation de 2,1% observée au cours du 1^{er} trimestre 2011, les prix des actifs immobiliers ont accusé une baisse trimestrielle de 1,6% au 2^{ème} trimestre 2011, suite essentiellement à la contraction des prix des biens fonciers et commerciaux. En glissement annuel, ces prix ont poursuivi leur tendance haussière entamée depuis le 2^{ème} trimestre 2010, enregistrant ainsi une progression de 1,9%. Cette évolution recouvre un accroissement de 3,8% des prix des biens résidentiels et un recul de 2,2% et de 2% respectivement de ceux des biens fonciers et commerciaux.

Par région, les tendances des prix, en glissement annuel, ont été disparates. Des diminutions ont été enregistrées dans les régions de Chaouia-Ourdigha et de Tanger-Tétouan, alors que des hausses ont été relevées dans les régions de Gharb-Chrarda-Beni Hssen, de Doukkala-Abda et de l'Oriental. Dans les autres régions, les prix n'ont pas connu de variations significatives.



Volumes - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du 2^{ème} trimestre, les ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont régressé de 17,5% d'un trimestre à l'autre, s'établissant à 15 938 transactions.

- Repli trimestriel de 1,6% des prix des biens immobiliers au 2^{ème} trimestre 2011, en raison du recul des prix de l'ensemble des grandes catégories.
- Progression annuelle de 1,9% au 2^{ème} trimestre 2011, suite exclusivement à la hausse des prix des biens résidentiels, les prix des autres actifs ayant accusé des baisses.
- Régression du volume de transactions au niveau des différentes catégories, aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Global	-1,6 ↓	1,9 ↑
Résidentiel	-0,3 ↓	3,8 ↑
Appartement	-0,3	5,4
Maison	-0,2	0,1
Villa	-8,0	-1,0
Foncier	-3,8 ↓	-2,2 ↓
Commercial	-3,7 ↓	-2,0 ↓
Local commercial	-2,8	-0,8
Bureau	-6,4	-6,2

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Global	-17,5 ↓	-25,8 ↓
Résidentiel	-15,8 ↓	-26,5 ↓
Appartement	-15,5	-25,9
Maison	-17,2	-33,1
Villa	-19,1	-24,1
Foncier	-19,7 ↓	-21,2 ↓
Commercial	-3,7 ↓	-2,0 ↓
Local commercial	-22,6	-34,8
Bureau	-40,1	-29,7

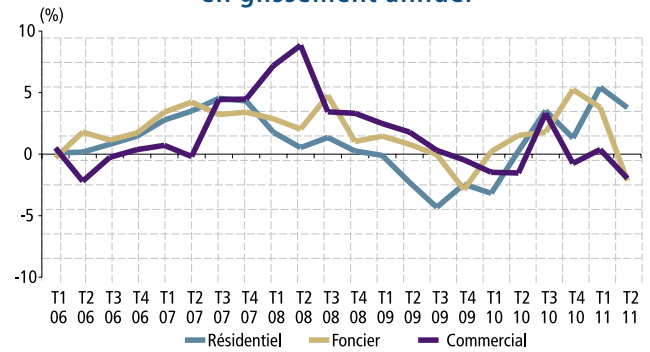
2. Tendance globale par catégorie

Après le redressement progressif, en glissement annuel, entamé au 2^{ème} trimestre 2010, les prix des biens fonciers et commerciaux ont enregistré des diminutions respectives de 2,2% et de 2% au cours du 2^{ème} trimestre 2011. En revanche, ceux résidentiels, quoiqu'en décélération par rapport au trimestre précédent, ont poursuivi leur hausse avec un taux de 1,9%.

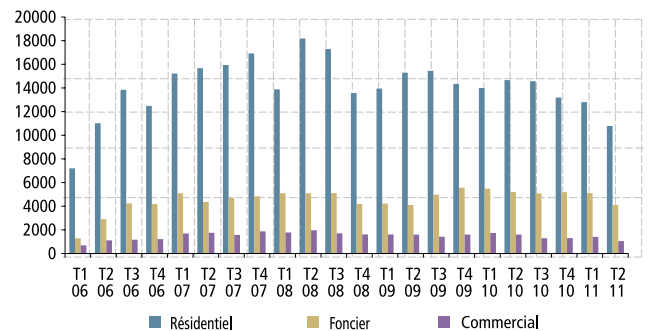
S'inscrivant dans la tendance baissière observée, en glissement trimestriel, depuis le 3^{ème} trimestre 2010, le volume des transactions des biens résidentiels a régressé de 15,8% au 2^{ème} trimestre 2011, se situant à 10 785, en raison essentiellement du repli du volume des ventes des appartements de 15,5%. De même, les transactions des biens fonciers et commerciaux ont également connu des reculs respectifs de 19,7% et de 25,3% d'un trimestre à l'autre.

Concernant la structure des transactions, les biens résidentiels constituent près de 66% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements, à hauteur de 60%. Quant aux biens fonciers, ils occupent 27% du marché national, alors que les biens commerciaux ne représentent que 7%, repartis entre 6% pour les locaux commerciaux et 1% pour les bureaux.

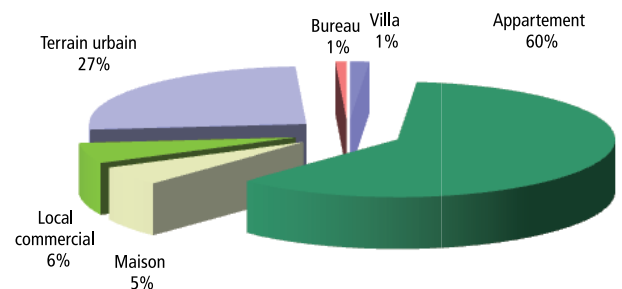
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Nombre de transactions



Structure du volume de transactions immobilières

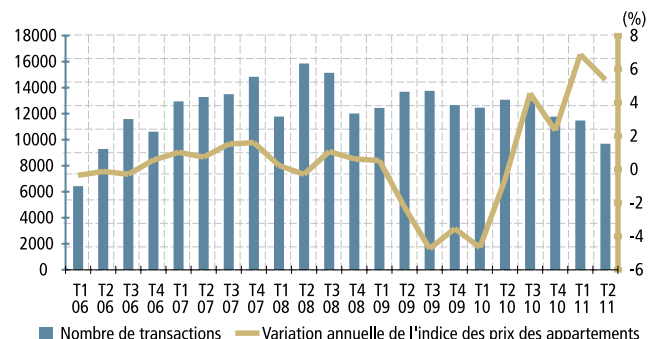


RESIDENTIEL

APPARTEMENTS : Après une augmentation de 1,9% au trimestre précédent, les prix des appartements ont quasiment stagné d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, ils ont, toutefois, progressé de 5,4% au lieu de 6,9% un trimestre auparavant. Cette hausse a concerné toutes les villes à l'exception d'Agadir, de Fès et d'Oujda, où les prix ont baissé en variation trimestrielle.

Représentant environ 60% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a connu une diminution de 15,5% en glissement trimestriel, s'établissant à 9 693 unités. Par région, les baisses les plus marquées ont été enregistrées à Tanger-Tétouan, Fès-Boulmane et Gharb-Chrarda-Beni Hssen, alors que les hausses les plus importantes ont été observées au niveau de Souss-Massa-Draâ et Marrakech-Tensift-El Haouz.

Appartements vendus



		(%) Variation	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	103,4	-0,3	5,4
Nombre de transactions	9 693	-15,5	-25,9

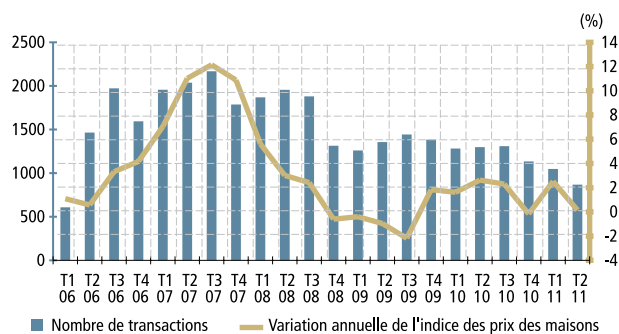
MAISONS : Après un accroissement de 2,5% au 1^{er} trimestre 2011, les prix des maisons ont quasiment stagné, aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel. Cette évolution recouvre des hausses importantes dans les villes de Rabat, d'Agadir et d'Oujda et des baisses sensibles dans les villes d'El Jadida, de Tanger et de Kénitra.

Quant au nombre de transactions qui représente environ 5% du marché national, il s'est établi à 868 transactions, en repli de 17,2% par rapport au trimestre précédent.

VILLAS : Les prix des villas ont affiché un repli de 8% d'un trimestre à l'autre et de 1% sur un an. Par ville, ils ont connu des baisses, en glissement annuel, allant de 8,5% pour Kénitra à 17,7% pour Agadir, alors qu'ils se sont accrus de 17,2% dans la ville de Meknès.

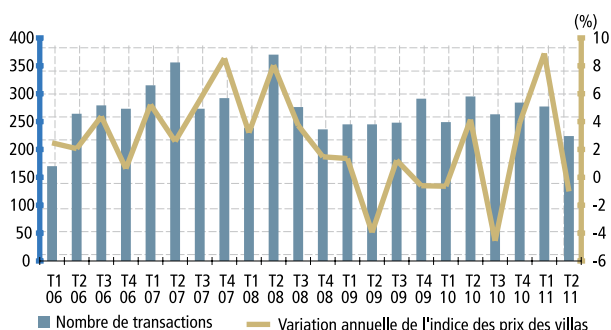
Pour leur part, les transactions ont enregistré une augmentation de 19,1% d'un trimestre à l'autre, atteignant 224 ventes.

Maisons vendues



		Variation (%)	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	117,1	-0,2	0,1
Nombre de transactions	868	-17,2	-33,1

Villas vendues



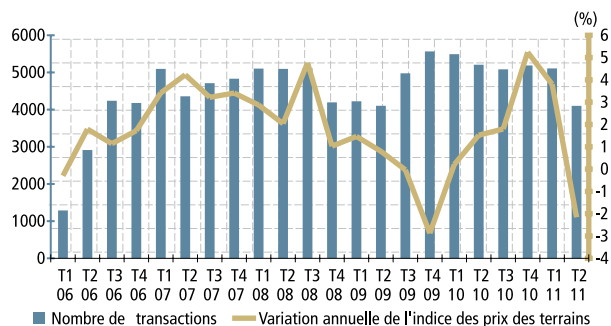
		Variation (%)	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	109,5	-8,0	-1,0
Nombre de transactions	224	-19,1	-24,1

FONCIER

TERRAINS URBAINS : Après la progression de 3% observée au cours du trimestre précédent, les prix des terrains urbains ont enregistré une diminution trimestrielle de 3,8%. En glissement annuel, ces prix ont régressé de 2,2% au lieu d'une augmentation de 3,8% au 1^{er} trimestre 2011.

Avec une part de marché national de 27%, les terrains urbains ont fait l'objet de 4 101 transactions, en diminution de 19,7% d'un trimestre à l'autre.

Terrains urbains vendus



		Variation (%)	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	108,1	-3,8	-2,2
Nombre de transactions	4 101	-19,7	-21,2

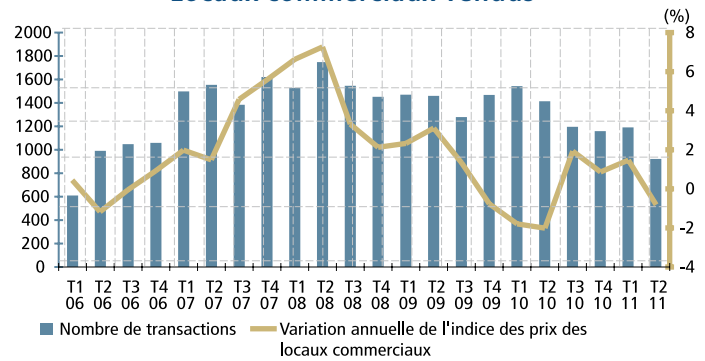
LOCAUX COMMERCIAUX : Les prix des locaux commerciaux ont régressé de 0,8% d'un trimestre à l'autre, alors que sur un an, ils se sont repliés de 2,8%.

Pour sa part, le volume de transactions a atteint 922 ventes, soit 6% de l'ensemble des biens immobiliers, en recul de 22,6% d'un trimestre à l'autre.

BUREAUX : Quant aux prix des bureaux, ils ont accusé une baisse de près de 6%, aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel.

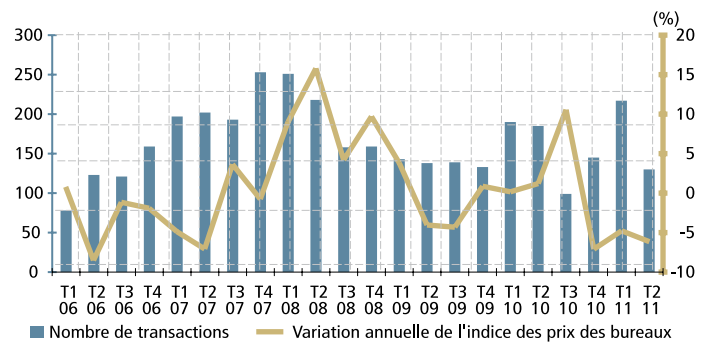
Dans le même temps, avec une part de 1% du marché national, le volume de transactions a atteint 130 transactions au 2^{ème} trimestre 2011, enregistrant ainsi une diminution de 40% d'un trimestre à l'autre.

Locaux commerciaux vendus



		Variation (%)	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	107,8	-2,8	-0,8
Nombre de transactions	922	-22,6	-34,8

Bureaux vendus

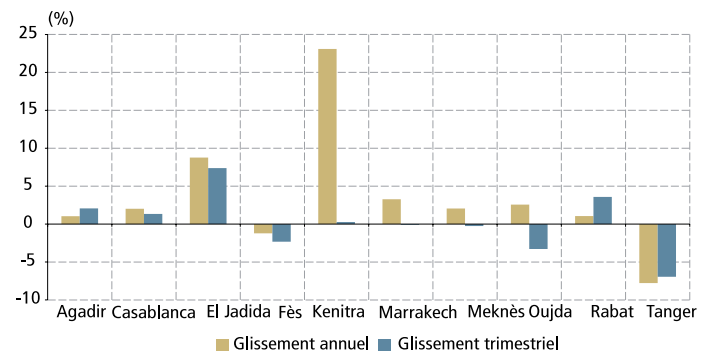


		Variation (%)	
		T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Indice des prix	96,1	-6,4	-6,2
Nombre de transactions	130	-40,1	-29,7

3. Tendence du marché immobilier par ville

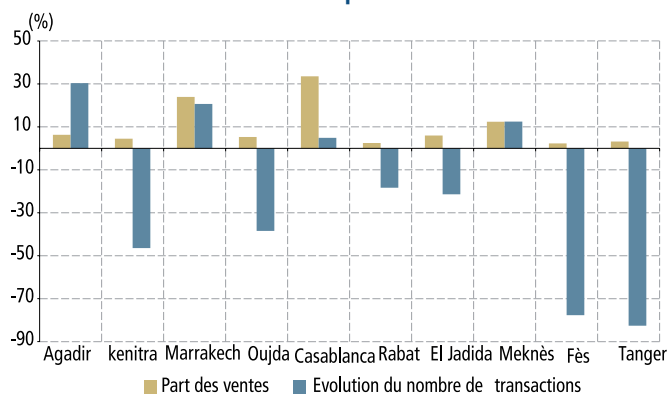
Prix - Parmi les dix villes couvertes, seules Tanger et Fès ont connu des baisses respectives de 7,8% et de 1,2% en glissement annuel. Dans un contexte de diminution importante de ventes, les prix dans les autres villes ont marqué des accroissements allant de 1% pour Agadir à 23,1% pour Kénitra.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Volume - Au cours du 2^{ème} trimestre 2011, les transactions dans les villes d'Agadir, de Marrakech, de Meknès et de Casablanca ont enregistré des hausses respectives de 30,4%, de 20,7%, de 12,5% et de 4,9%. En revanche, les ventes dans les autres villes ont connu des diminutions allant de 18,3% pour Rabat à 82,6% pour Tanger, après une importante progression du volume de transactions au 1^{er} trimestre 2011. Par ailleurs, la part de transactions des biens immobiliers par ville s'est située à 33,6% à Casablanca, à 24% à Marrakech et à 12,4% à Meknès.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Agadir	Appartement	105,4	-1,3	-3,2
	Maison	138,8	16,3	2,1
	Villa	107,0	-9,8	-17,7
	Terrain urbain	137,8	4,0	13,7
	Local commercial	107,6	-2,1	5,2
	Bureau	-	-	-
	Global	116,0	2,1	1,0
	Casablanca	Appartement	101,6	1,2
Maison		122,6	6,6	2,0
Villa		104,5	0,5	-14,3
Terrain urbain		116,3	-1,0	-0,5
Local commercial		111,3	2,2	3,4
Bureau		91,6	-4,6	-14,6
Global		104,2	1,3	2,0
El Jadida		Appartement	95,3	13,0
	Maison	104,9	-15,5	-15,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	116,5	7,1	3,6
	Local commercial	86,1	5,6	15,2
	Bureau	-	-	-
	Global	99,4	7,4	8,8
	Fès	Appartement	111,0	-4,8
Maison		-	-	-
Villa		-	-	-
Terrain urbain		102,3	3,8	5,0
Local commercial		104,2	-13,7	9,0
Bureau		-	-	-
Global		108,3	-2,3	-1,2
Kénitra		Appartement	101,1	2,3
	Maison	107,2	-5,8	-5,0
	Villa	102,2	-16,5	-8,5
	Terrain urbain	135,8	-0,7	4,8
	Local commercial	113,7	-8,0	-0,5
	Bureau	-	-	-
	Global	106,5	0,3	23,1

Villes	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Marrakech	Appartement	92,2	-1,3	3,1
	Maison	111,6	-2,5	3,2
	Villa	97,7	-4,6	-12,4
	Terrain urbain	129,7	0,5	3,4
	Local commercial	106,1	0,9	-17,3
	Bureau	108,4	-14,9	6,0
	Global	102,6	0,0	3,3
	Meknès	Appartement	111,2	-2,8
Maison		122,3	1,1	3,7
Villa		133,4	-3,0	17,2
Terrain urbain		118,2	0,7	1,8
Local commercial		106,9	-5,1	-6,8
Bureau		-	-	-
Global		116,3	-0,3	2,1
Oujda		Appartement	104,5	-11,6
	Maison	123,7	-2,2	4,6
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	122,2	-3,7	-2,3
	Local commercial	-	-	-
	Bureau	-	-	-
	Global	121,9	-3,3	2,6
	Rabat	Appartement	118,6	1,1
Maison		115,0	16,3	12,0
Villa		-	-	-
Terrain urbain		-	-	-
Local commercial		101,9	1,6	-3,4
Bureau		-	-	-
Global		114,6	3,6	1,1
Tanger		Appartement	116,8	-13,3
	Maison	106,4	-9,9	-10,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	93,7	-5,9	-14,3
	Local commercial	143,8	-1,5	32,7
	Bureau	-	-	-
	Global	102,2	-7,0	-7,8

(-): 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 (%)	
			T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10				T2-11/ T1-11	T2-11/ T2-10
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	109,6	-3,2	1,4	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	96,2	-1,0	2,0
	Foncier	75,6	-24,5	-23,0		Foncier	129,3	0,5	3,4
	Commercial	122,6	0,8	9,1		Commercial	106,1	1,6	-13,5
	Global	84,6	-18,9	-16,9		Global	102,1	0,0	2,6
Doukkala-Abda	Résidentiel	110,2	4,3	13,2	Oriental	Résidentiel	117,4	-3,1	8,4
	Foncier	112,2	2,8	-5,2		Foncier	116,0	-4,2	-0,5
	Commercial	89,7	9,6	14,0		Commercial	88,4	-27,6	-10,7
	Global	109,8	3,9	8,9		Global	116,5	-3,8	5,0
Fès-Boulmane	Résidentiel	109,6	-3,0	-5,1	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	103,7	0,0	-0,5
	Foncier	98,0	-1,5	1,8		Foncier	-	-	-
	Commercial	108,8	-7,8	-0,2		Commercial	-	-	-
	Global	102,7	-1,8	-0,5		Global	103,7	0,0	-0,5
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	103,9	0,1	22,6	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	119,8	4,5	5,7
	Foncier	127,6	-0,8	4,6		Foncier	109,8	-2,0	-5,7
	Commercial	112,0	-5,3	0,3		Commercial	91,6	-19,1	-12,6
	Global	107,9	0,1	19,0		Global	116,3	2,4	3,2
Grand Casablanca	Résidentiel	103,7	2,0	2,4	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	112,6	1,1	-3,9
	Foncier	116,5	-0,6	0,5		Foncier	127,6	-0,8	4,6
	Commercial	104,0	-0,9	-3,7		Commercial	112,0	2,7	22,6
	Global	104,6	1,4	1,9		Global	116,7	0,5	-0,8
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	111,5	0,1	-1,8	Tadla-Azilal	Résidentiel	112,0	-6,2	-1,2
	Foncier	-	-	-		Foncier	116,8	-0,5	-2,8
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	Global	111,5	0,1	-1,6		Global	113,8	-3,6	-1,8
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	119,2	0,1	-3,0	Tanger-Tétouan	Résidentiel	108,5	-7,8	-4,5
	Foncier	-	-	-		Foncier	97,5	-2,4	-10,0
	Commercial	-	-	-		Commercial	132,8	-3,1	20,7
	Global	119,2	0,1	-3,0		Global	104,4	-5,4	-5,7
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	114,1	-1,1	1,5	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	117,4	5,4	4,9
	Foncier	115,6	0,6	0,0		Foncier	125,8	1,9	-1,2
	Commercial	108,4	-3,6	-5,3		Commercial	130,4	-4,1	3,4
	Global	114,4	-0,2	0,7		Global	122,3	2,7	0,8

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^{er}, Rabat-Maroc
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85
www.ancfcc.gov.ma