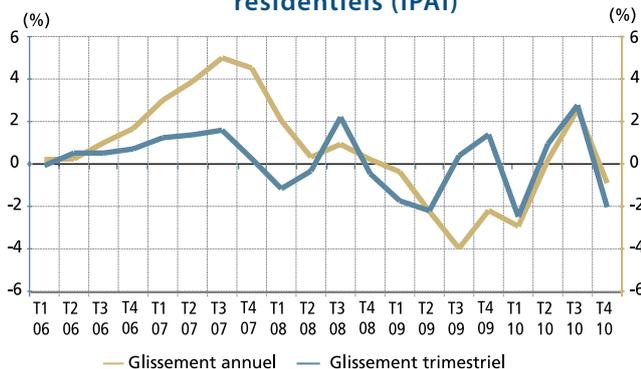


## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

**Prix** - Après la hausse observée aux deux derniers trimestres, les prix des actifs immobiliers résidentiels ont baissé de 2% d'un trimestre à l'autre, suite au fléchissement des prix des différentes catégories de logements. En rythme annuel, les prix se sont inscrits en baisse de 0,9% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. Ce repli recouvre une quasi-stagnation des prix des appartements et un recul de ceux des villas et des maisons, respectivement de 1,2% et 3,6%. Par région, les tendances d'évolution des prix sont différenciées. Des baisses, en glissement annuel, ont été observées dans les régions de Doukkala-Abda, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, Chaouia-Ourdigha et Taza-Al Hoceima-Taounate, alors que des hausses ont été relevées dans les régions de Fès-Boulmane, Marrakech-Tensift-El Haouz, l'Oriental, et Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra. Les prix dans les autres régions n'ont pas connu de variations significatives.

Indice des prix des actifs immobiliers  
résidentiels (IPAI)



**Volumes** - Au terme du quatrième trimestre, les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont connu une contraction de 16,6%. Elles s'alignent au cours de cette période à près de 11 240 transactions. Ce repli est lié essentiellement à la baisse des ventes d'appartements et de maisons, les ventes de villas ayant progressé de 2,3%.

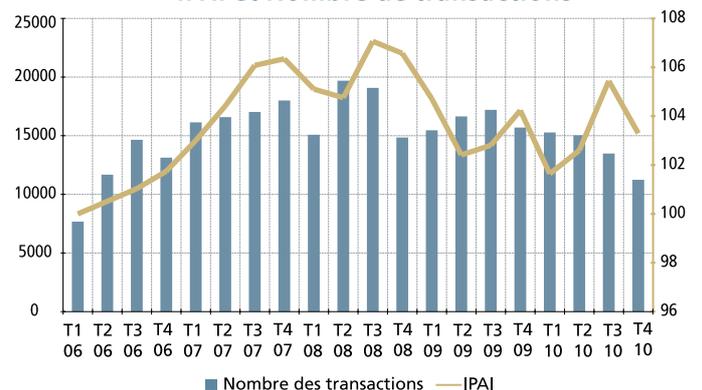
### EN BREF

- Repli des prix des biens immobiliers résidentiels au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel, dans un contexte de baisse du volume des transactions.
- Par catégorie, les prix des appartements ont quasiment stagné en rythme annuel, alors que ceux des villas et des maisons ont baissé. D'un trimestre à l'autre, les prix ont régressé pour les différentes catégories de logements.

IPAI	Variation (%)	
	T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
<b>National</b>	-2,0 ↓	-0,9 ↓
- Appartements	-1,2 ↓	0,3 ↑
- Maisons	-3,9 ↓	-3,6 ↓
- Villas	-0,7 ↓	-1,2 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
<b>National</b>	-16,6 ↓	-28,4 ↓
- Appartements	-17,0 ↓	-29,0 ↓
- Maisons	-17,2 ↓	-26,4 ↓
- Villas	2,3 ↑	-9,5 ↓

IPAI et Nombre de transactions



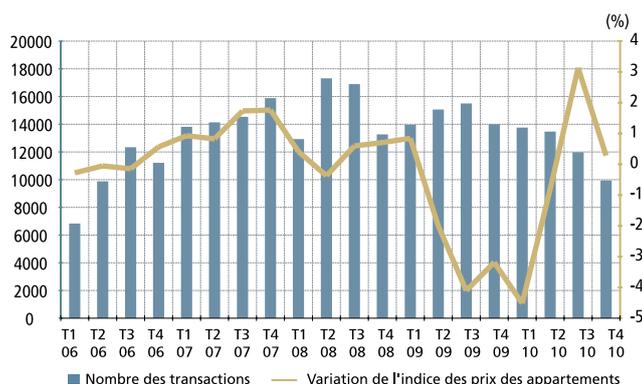
## 2. Tendence globale par catégorie de logement

### APPARTEMENTS

En rythme annuel, les prix des appartements ont quasiment stagné après une hausse de 3,1% le trimestre précédent, tandis que d'un trimestre à l'autre, ils ont baissé de 1,2% après d'une augmentation de 3,5% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Ce repli a concerné toutes les villes à l'exception d'El Jadida, Marrakech, Tanger et Meknès, où les prix ont progressé par rapport au trimestre précédent.

Le volume des ventes d'appartements, qui a représenté environ 90% des transactions au cours de ce trimestre, s'est établi à 9 945 unités en contraction de 17% en variation trimestrielle. Par région, les baisses les plus marquées ont été enregistrées dans le Grand Casablanca, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et Meknès-Tafilalt, alors que la hausse la plus importante a été observée au niveau de Fès-Boulmane.

#### Appartements vendus



	Valeur	Variation (%)	
		T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Indice des prix	100,3	-1,2	0,3
Nombre de transactions	9 945	-17,0	-26,4

### MAISONS

Les prix des maisons se sont inscrits en baisse de 3,6% en rythme annuel et de 3,9% d'un trimestre à l'autre, en liaison principalement avec la baisse des prix dans les villes de Fès, d'Agadir, et de Casablanca.

Les transactions portant sur les maisons, qui ont représenté environ 8% du marché national, se sont établis à 1 028 transactions, en recul de 26,4% sur un an et de 17,2% d'un trimestre à l'autre.

#### Maisons vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Indice des prix	113,7	-3,9	-3,6
Nombre de transactions	1 028	-17,2	-26,4

### VILLAS

Les prix des villas se sont repliés de 1,2% sur un an et de 0,7% d'un trimestre à l'autre. Ils ont connu des baisses importantes, en glissement annuel, dans les villes de Casablanca et de Marrakech, alors qu'ils ont marqué une hausse de 11,1% dans la ville de Meknès.

Le marché des villas a enregistré 267 transactions, en progression de 2,3% d'un trimestre à l'autre.

#### Villas vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Indice des prix	110,7	-0,7	-1,2
Nombre de transactions	267	2,3	-9,5

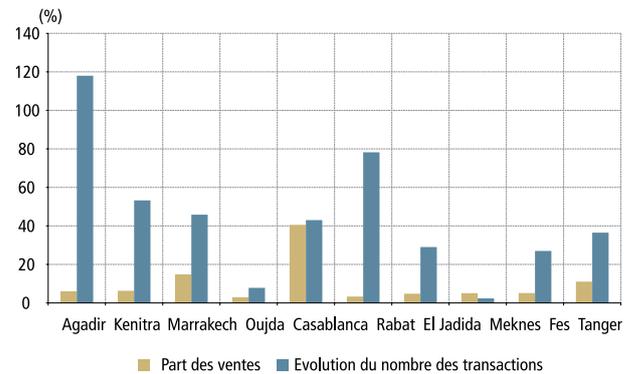
### 3. Tendence du marché immobilier par ville

**Prix** - Les prix des actifs immobiliers résidentiels ont évolué de manière différenciée selon les villes. Ils ont baissé, sur un an, dans les villes d'El Jadida, de Fès, de Rabat, de Marrakech et de Casablanca et ont augmenté dans les autres villes.

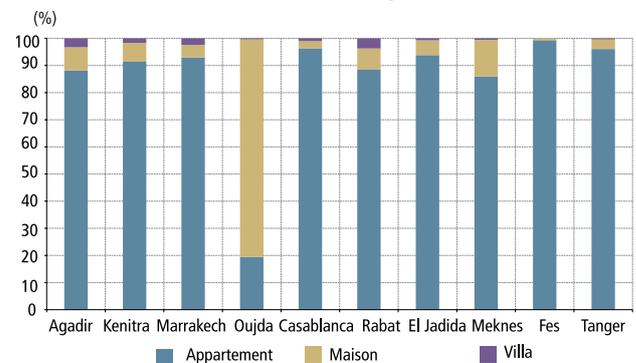
**Volume** - La ville de Casablanca a représenté, à elle seule, 40,5% de l'ensemble des ventes, suivi de Marrakech (14,8%) et de Tanger (11,1%). Les dix villes couvertes dans cette rubrique ont connu des hausses trimestrielles des ventes, en particulier, Agadir et Rabat, qui ont enregistré des hausses respectives de 118% et de 78,2%.

Les cessions d'appartements ont représenté au moins 85% des transactions dans l'ensemble des dix villes, à l'exception d'Oujda où les maisons ont constitué près de 80% des ventes. La part des villas n'a pas dépassé 5% du total des transactions à Agadir, à Rabat, à Marrakech, à Casablanca et à Kenitra.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Structure des ventes par ville



Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Agadir	Appartement	102,9	-1,3	-0,2
	Maison	113,6	-14,1	-3,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>112,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,9</b>
Casablanca	Appartement	100,9	0,1	1,3
	Maison	120,3	1,7	2,3
	Villa	108,9	-13,8	-8,9
	<b>Global</b>	<b>102,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,9</b>
El Jadida	Appartement	81,1	4,1	-14,7
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>81,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-14,7</b>
Fès	Appartement	107,0	-8,5	-8,8
	Maison	122,6	-13,9	-13,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>109,0</b>	<b>-8,9</b>	<b>-9,6</b>
Kénitra	Appartement	90,9	-8,7	5,6
	Maison	115,4	-5,0	0,1
	Villa	121,0	18,0	2,5
	<b>Global</b>	<b>100,5</b>	<b>-5,6</b>	<b>5,5</b>

Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Marrakech	Appartement	93,2	5,2	-6,9
	Maison	109,1	1,5	0,9
	Villa	103,3	-1,1	-21,7
	<b>Global</b>	<b>101,2</b>	<b>3,2</b>	<b>-2,4</b>
Meknès	Appartement	115,6	-0,1	-1,7
	Maison	120,9	2,3	-3,8
	Villa	111,1	5,2	11,1
	<b>Global</b>	<b>117,4</b>	<b>0,3</b>	<b>2,2</b>
Oujda	Appartement	122,8	-5,9	-2,1
	Maison	120,3	-4,8	0,4
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>122,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>0,2</b>
Rabat	Appartement	111,6	-4,5	-5,9
	Maison	97,7	-1,9	-0,5
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>106,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>-4,9</b>
Tanger	Appartement	117,1	3,4	-0,3
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>117,1</b>	<b>3,4</b>	<b>-0,3</b>

(-): Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé

## 4. Tendances régionale du marché immobilier

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Chaouia-Ourdigha	106,5	-0,6	-3,9
Doukkala-Abda	96,7	-2,1	-7,7
Fès-Boulmane	101,5	-3,0	18,5
Gharb-Charda-Beni Hssen	103,3	-5,0	5,6
Grand Casablanca	103,7	-1,0	-0,7
Guelmim-Es Smara	116,7	-2,0	3,9
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	124,5	-3,2	6,5
Meknès-Tafilalt	116,6	0,3	-0,8

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T4-10/ T3-10	T4-10/ T4-09
Marrakech-Tensift-El Haouz	101,0	2,5	10,4
Oriental	115,5	-4,6	5,5
Oued Eddahab-Lagouira	108,9	-0,5	1,1
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	110,5	-1,7	-6,7
Souss-Massa-Drâa	112,9	-4,6	0,9
Tadla-Azilal	112,9	-0,7	-0,9
Tanger-Tétouan	101,7	-3,8	1,9
Taza-Al Hoceima-Taounate	120,0	-2,4	-2,2

### NOTE TECHNIQUE

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a été élaboré 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, cet indice, qui a pour base 100 en 2006, est calculé 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.

L'IPAI permet de retracer l'évolution des prix des biens immobiliers résidentiels au niveau national, par région et grandes villes pour les trois grandes catégories de logements suivantes : Appartements (local d'habitation situé dans un immeuble collectif et comportant une ou plusieurs pièces), Maisons (local d'habitation individuel, sans jardin, constitué d'un ou plusieurs niveaux) et Villas (local d'habitation individuel avec jardin).

Il est à noter que cet indice est calculé 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 d'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'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie.

#### 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  
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85  
www.ancfcc.gov.ma