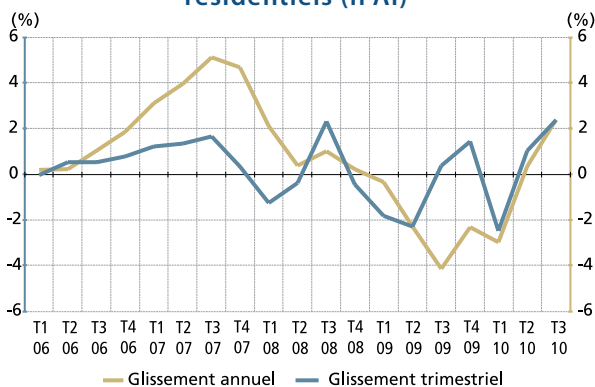


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

**Prix** - Les prix des actifs immobiliers résidentiels ont connu une nouvelle hausse en glissement annuel de 2,4% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Cette évolution recouvre une progression de 3,5% des prix des appartements, qui représentent l'essentiel du volume de transactions, une stagnation de ceux des maisons, et une baisse de 4% des prix des villas. D'un trimestre à l'autre, les prix des biens immobiliers résidentiels se sont également accrus de 2,4%, après 1,1% au trimestre précédent.

Par région, les tendances des prix ne sont pas uniformes. Des hausses importantes, en glissement annuel, ont été relevées dans les régions de Marrakech-Tensift-El Haouz, l'Oriental, Gharb-Charada-Beni Hssen et Tanger-Tétouan, alors que des baisses ont été observées dans les régions de Chaouia-Ourdigha, Fès-Boulmane, Meknès-Tafilalt et Rabat-Salé-Zemmour-Zaër. Les prix dans les autres régions n'ont pas connu de variations significatives.

Indice des prix des actifs immobiliers  
résidentiels (IPAI)



**Volumes** - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC se sont établies à près de 13 000 unités, en baisse de 16,3% d'un trimestre à l'autre. Cette contraction reflète la baisse des ventes des 3 catégories de logements, principalement les appartements. Par région, à l'exception de celle de Tadla-Azilal, où les ventes ont progressé de 66%, les autres régions ont connu des baisses des ventes.

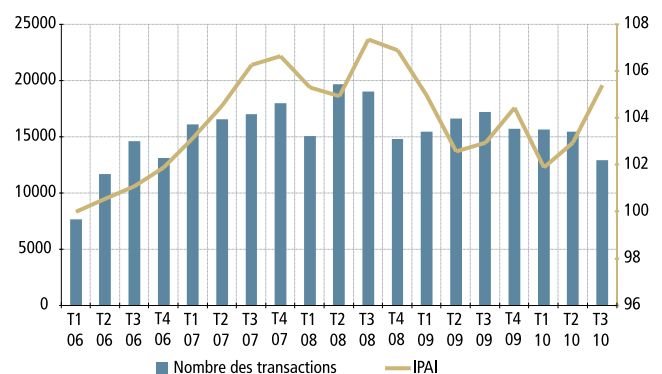
- Poursuite de la hausse des prix immobiliers au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel dans un contexte de baisse du volume des transactions.
- Par catégorie, les prix des appartements ont progressé, ceux des maisons ont quasiment stagné, alors que les prix des villas ont baissé en rythme annuel.

EN BREF

IPAI	Variation (%)	
	T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
<b>National</b>	2,4 ↑	2,4 ↑
- Appartements	3,4 ↑	3,5 ↑
- Maisons	-1,3 ↓	0,3 ↑
- Villas	2,2 ↑	-4,0 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
<b>National</b>	-16,3 ↓	-24,6 ↓
- Appartements	-17,3 ↓	-25,8 ↓
- Maisons	-6,7 ↓	-16,1 ↓
- Villas	-14,1 ↓	-1,6 ↓

IPAI et Nombre de transactions



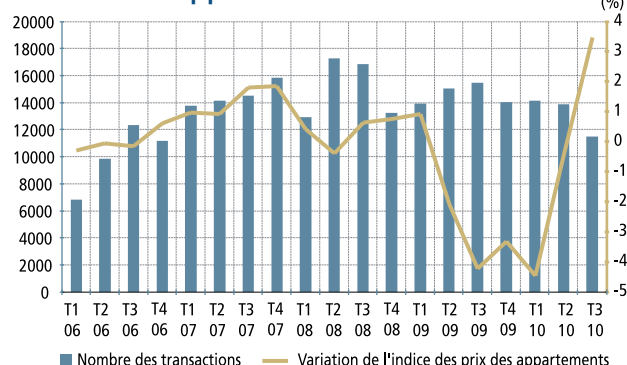
## 2. Tendence globale par catégorie de logement

### APPARTEMENTS

D'un trimestre à l'autre, les prix des appartements ont progressé de 3,4% après une hausse de 0,7% le trimestre précédent. En glissement annuel, ils ont augmenté de 3,5% au lieu d'un recul de 0,5% le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010, reflétant la hausse observée dans toutes les villes à l'exception d'El Jadida, de Marrakech, de Tanger et de Rabat, où les prix ont reculé dans un marché marqué par un nombre limité de vente.

Le volume des ventes d'appartements, qui ont représenté environ 89% des transactions au cours de ce trimestre, s'est chiffré à 11 506 unités, en baisse de 17,3% en variation trimestrielle. Par région, les baisses les plus marquées ont été relevées dans les régions de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et de Fès-Boulmane alors que la hausse la plus importante a été observée au niveau de Tadla-Azilal.

#### Appartements vendus



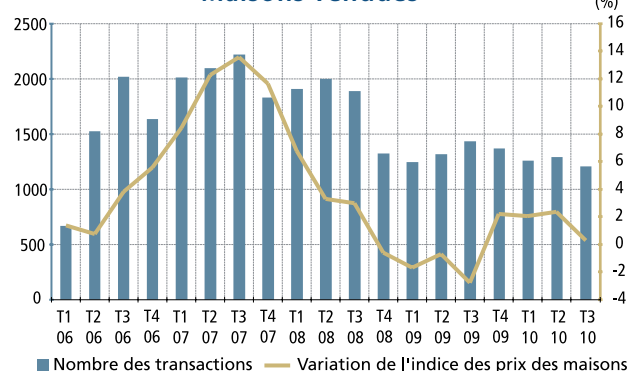
	Valeur	Variation (%)	
		T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Indice des prix	101,9	3,4	3,5
Nombre de transactions	11 506	-17,3	-25,8

### MAISONS

Les prix des maisons se sont inscrits en baisse de 1,3% d'un trimestre à l'autre et ressortent en stagnation en rythme annuel. Les prix dans les villes de Tanger, d'Agadir et de Casablanca ont marqué des fortes baisses par rapport au trimestre précédent.

Les transactions portant sur les maisons, qui représentent environ 9% du marché national, se sont établies à 1 206 transactions, en hausse de 6,7% d'un trimestre à l'autre.

#### Maisons vendues



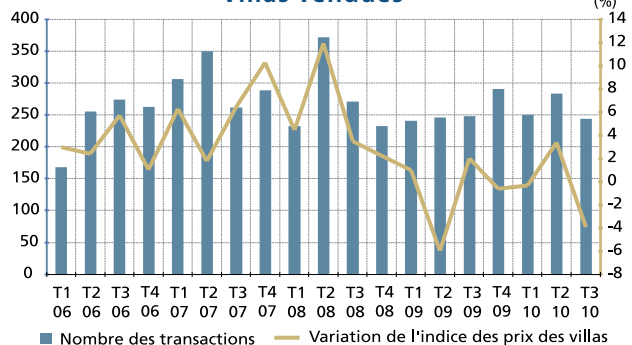
	Valeur	Variation (%)	
		T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Indice des prix	116,9	-1,3	0,3
Nombre de transactions	1 206	-6,7	-16,1

### VILLAS

Les prix des villas ont progressé de 2,2% d'un trimestre à l'autre, mais leur niveau demeure inférieur de 4% à celui observé à la même période de l'année précédente. Par ville, ils ont connu des baisses importantes, en glissement annuel, notamment au niveau de Kénitra et d'Agadir, alors qu'ils ont marqué une hausse de 15,2% à Casablanca.

Le marché des villas, qui représente près de 2% des ventes au plan national, a enregistré 244 transactions, en baisse de 14,1% d'un trimestre à l'autre.

#### Villas vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Indice des prix	112,8	2,2	-4,0
Nombre de transactions	244	-14,1	-1,6

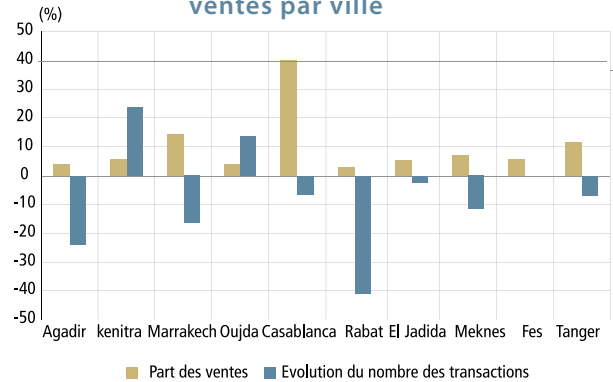
### 3. Tendence du marché immobilier par ville

**Prix** - Les prix des actifs immobiliers résidentiels ont évolué de manière différenciée selon les villes. Ils ont connu des hausses, sur un an, dans les villes d'Agadir, de Casablanca, de Fès, de Kénitra et d'Oujda et ont regressé dans les autres villes.

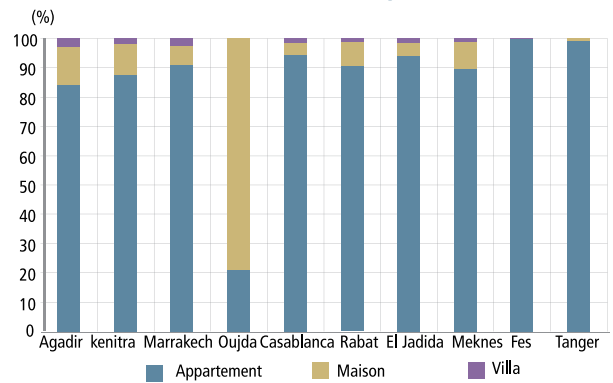
**Volume** - Sur les dix villes couvertes dans cette rubrique, seules les villes de Kénitra et d'Oujda ont connu une hausse trimestrielle du volume des ventes respectivement de 23,8% et 13,5%. Dans les autres villes, notamment à Rabat, à Agadir et à Marrakech, le nombre des transactions s'inscrit en baisse ramenant ainsi leurs parts dans le marché national à respectivement 2,6%, 3,9% et 14,4%.

La structure des ventes de biens immobiliers résidentiels au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 confirme la prédominance des cessions d'appartements. En effet, à l'exception d'Oujda où les ventes ont concerné principalement les maisons, ils ont représenté au moins 83% des transactions dans les autres villes. Les ventes de villas n'ont pas dépassé 3% du total des transactions à Agadir, à Rabat, à Marrakech et à Kénitra.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Structure des ventes par ville



Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Agadir	Appartement	103,6	-5,1	3,5
	Maison	129,2	-8,6	13,4
	Villa	133,0	10,9	-13,3
	<b>Global</b>	<b>110,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>4,2</b>
Casablanca	Appartement	101,0	2,3	4,8
	Maison	118,6	-3,7	9,6
	Villa	127,2	-1,3	15,2
	<b>Global</b>	<b>104,2</b>	<b>1,4</b>	<b>4,2</b>
El Jadida	Appartement	86,9	-1,6	-6,5
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>86,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>-6,5</b>
Fès	Appartement	103,4	0,0	-0,1
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>103,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
Kénitra	Appartement	100,7	35,0	21,6
	Maison	118,5	6,4	3,3
	Villa	125,4	9,7	-6,9
	<b>Global</b>	<b>106,7</b>	<b>24,1</b>	<b>14,7</b>

Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Marrakech	Appartement	89,0	2,2	-11,6
	Maison	106,5	-1,8	2,7
	Villa	104,4	2,3	-2,6
	<b>Global</b>	<b>98,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-5,3</b>
Meknès	Appartement	115,1	9,1	3,8
	Maison	115,9	-4,5	-13,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>116,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,1</b>
Oujda	Appartement	132,8	9,2	8,9
	Maison	128,7	6,1	6,8
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>129,2</b>	<b>5,7</b>	<b>7,6</b>
Rabat	Appartement	115,7	0,3	-2,8
	Maison	99,6	-2,2	1,5
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>107,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,6</b>
Tanger	Appartement	107,3	-6,8	-3,2
	Maison	107,5	-5,6	-3,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>107,4</b>	<b>-6,2</b>	<b>-3,1</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 (%)	
		T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Chaouia-Ourdigha	103,8	1,5	-7,4
Doukkala-Abda	98,2	-0,7	0,0
Fès-Boulmane	104,4	0,2	-1,1
Gharb-Charda-Beni Hssen	108,5	20,1	10,8
Grand Casablanca	104,6	1,2	4,1
Guelmim-Es Smara	119,0	4,1	4,2
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	128,5	6,8	6,9
Meknès-Tafilalt	115,4	-0,2	-2,7

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T3-10/ T2-10	T3-10/ T3-09
Marrakech-Tensift-El Haouz	99,1	-0,5	13,5
Oriental	122,1	5,6	7,7
Oued Eddahab-Lagouira	109,6	1,2	1,2
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	115,0	-3,4	-1,6
Souss-Massa-Drâa	115,2	-3,8	2,6
Tadla-Azilal	113,8	-4,7	0,6
Tanger-Tétouan	105,6	3,2	6,8
Taza-Al Hoceima-Taounate	123,5	-0,8	1,6

### 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  
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