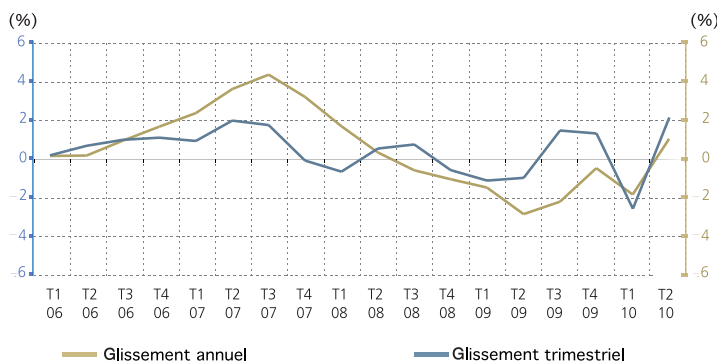


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010

**Prix** - Après le mouvement baissier, en glissement annuel, entamé depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, les prix des actifs immobiliers résidentiels se sont inscrits en hausse de 1,4% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010. Cet accroissement de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) recouvre à la fois une progression de 3% des prix des appartements, une stagnation de ceux des maisons, et, une baisse de 3% des prix des villas. D'un trimestre à l'autre, les prix des biens immobiliers résidentiels ont augmenté de 2,2%, après une baisse de 3,2% au trimestre précédent.

Par région, les tendances des prix ne sont pas uniformes. Des baisses, en glissement annuel, ont été observées dans les régions de Gharb-Chrarda-Beni Hssen, Fès-Boulmane, et Taza-Al Hoceima-Taounate, alors que des hausses importantes ont été relevées dans les régions de Grand Casablanca, l'Oriental et Tanger-Tétouan. Les prix dans les autres régions n'ont pas connu de variations significatives.

### Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



### EN BREF

- Hausse des prix immobiliers au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel.
- Par catégorie, les prix des appartements ont progressé, ceux des maisons ont stagné, alors que les prix des villas ont baissé en rythme annuel.
- Baisse du nombre des transactions pour les différentes catégories de logements, à l'exception des villas.

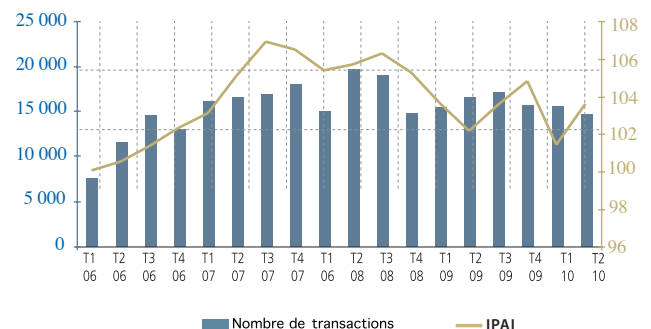
IPAI	Variation (%)	
	T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
<b>National</b>	2,2 ↑	1,4 ↑
- Appartements	3,8 ↑	3,0 ↑
- Maisons	1,4 ↑	0,1 ↑
- Villas	-1,3 ↓	-3,0 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
<b>National</b>	-5,7 ↓	-11,2 ↓
- Appartements	-6,6 ↓	-12,2 ↓
- Maisons	0,8 ↑	-3,9 ↓
- Villas	11,0 ↑	11,5 ↑

**Volumes** - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du deuxième trimestre, les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont connu une baisse de 5,7% d'un trimestre à l'autre, pour s'établir à près de 14 735 transactions. Ce repli est lié exclusivement à la baisse des ventes des appartements, les ventes des villas et des maisons ayant enregistré respectivement des hausses de 11% et de 0,8% d'un trimestre à l'autre.

Au niveau régional, les ventes ont reculé dans les régions de Gharb-Chrarda-Beni Hssen, l'Oriental, Rabat-Salé-Zemmour-Zaer, Tadla-Azilal, et Taza-Al Hoceima-Taounate, les autres régions ayant connu des hausses des ventes.

### IPAI et Nombre de transactions



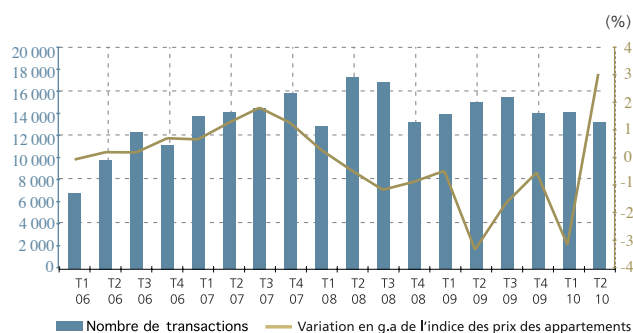
## 2. Tendance globale par catégorie de logement

### APPARTEMENTS

D'un trimestre à l'autre, les prix des appartements ont progressé de 3,8% après une baisse de 3,6% le trimestre précédent, tandis que sur un an, ils ont augmenté de 3% au lieu d'une contraction de 3,2% le 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Cette hausse a concerné toutes les villes à l'exception d'El Jadida et de Fès, où les prix ont reculé dans un marché marqué par un nombre de ventes relativement faible.

Le volume des ventes des appartements, qui ont représenté environ 90% des transactions au cours de ce trimestre, a connu une contraction globale de 6,6% en variation trimestrielle, pour revenir à 13 221 unités. Par région, les baisses les plus marquées ont été enregistrées dans les régions de Souss-Massa-Drâa et de Fès-Boulmane alors que la hausse la plus importante a été observée au niveau de Meknès-Tafilalt.

#### Appartements vendus



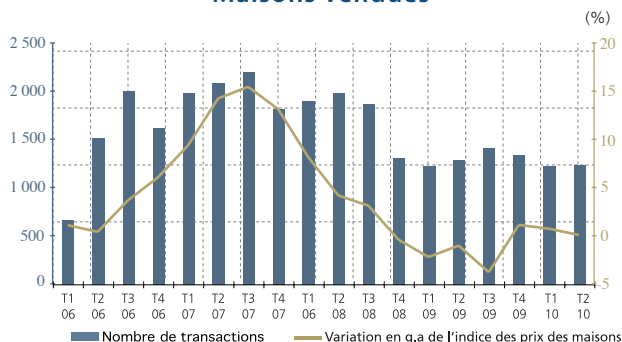
	Valeur	Variation (%)	
		T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Indice des prix	101,0	3,8	3,0
Nombre de transactions	13 221	-6,6	-12,2

### MAISONS

Bien qu'en stagnation d'un trimestre à l'autre, les prix des maisons ressortent en hausse de 1,4% en rythme annuel, en liaison avec l'augmentation des prix dans les villes d'Oujda, de Rabat, et de Tanger.

Les transactions portant sur les maisons, qui représentent environ 8% du marché national, se sont établies à 1 242 transactions, en repli de 3,8% sur un an et en hausse de 0,8% d'un trimestre à l'autre.

#### Maisons vendues



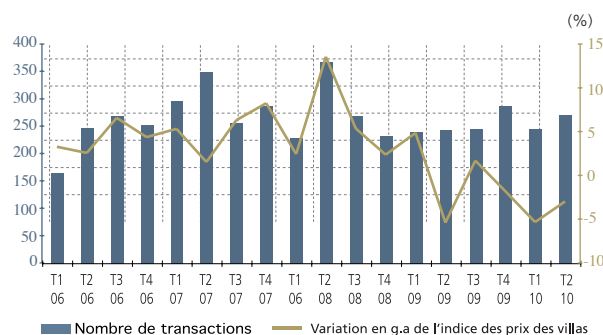
	Valeur	Variation (%)	
		T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Indice des prix	118,1	1,4	0,1
Nombre de transactions	1 242	0,8	-3,9

### VILLAS

Les prix des villas se sont repliés de 1,3% d'un trimestre à l'autre et de 3% sur un an, tirés essentiellement par la baisse de 8,4% des prix, en glissement annuel, dans la ville de Kenitra. Les autres villes, pour lesquelles l'indice est calculé, ont connu une progression des prix, mais avec un nombre réduit de transactions.

Le marché des villas, qui représente près de 2% du marché national, a enregistré 272 transactions, en hausse de 11% d'un trimestre à l'autre et de 11,5% sur un an.

#### Villas vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Indice des prix	105,7	-1,3	-3,0
Nombre de transactions	272	11,0	11,5

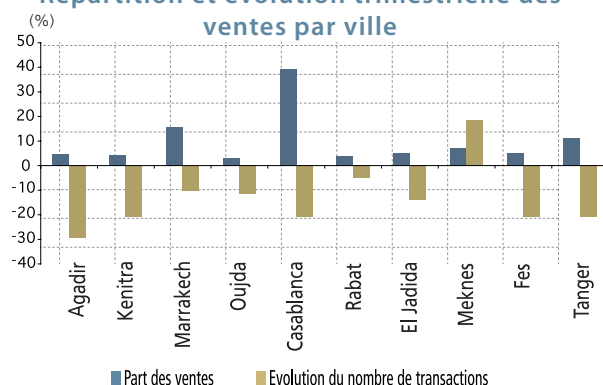
### 3. Tendence du marché immobilier par ville

**Prix** - Les prix des actifs immobiliers résidentiels ont évolué de manière différenciée selon les villes. Ils ont baissé, d'un trimestre à l'autre, dans les villes de Fès, de Kenitra, d'El Jadida et Marrakech et ont augmenté dans les autres villes.

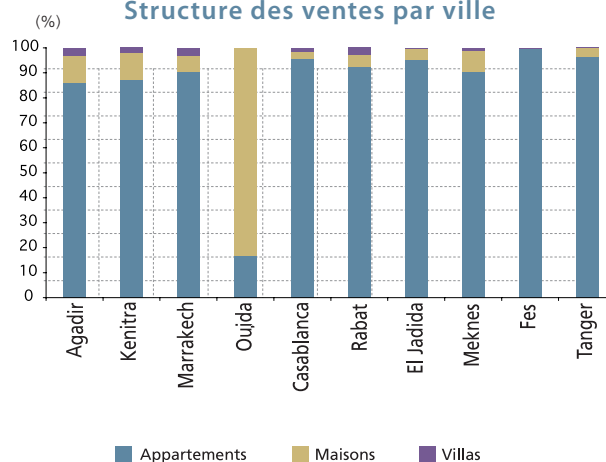
**Volume** - Sur les dix villes couvertes dans cette rubrique, seule la ville de Meknès a connu une hausse trimestrielle de 18,4% du volume des ventes. Dans les autres villes, notamment à Agadir, à Fès et à Casablanca, le nombre des transactions s'inscrit en baisse ramenant ainsi leurs parts dans le marché national respectivement à 4,7%, 5,2% et 39,3% des transactions.

La structure des ventes des biens immobiliers résidentiels au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 confirme la prédominance des cessions d'appartements. En effet, à l'exception de la ville d'Oujda, les appartements ont représenté au moins 85% des transactions. Les ventes de villas n'ont pas dépassé 3% du total des transactions à Agadir, à Rabat, à Marrakech et à Kenitra.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Structure des ventes par ville



Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Agadir	Appartement	99,2	1,6	2,2
	Maison	107,6	-3,4	-2,0
	Villa	116,3	1,9	9,9
	<b>Global</b>	<b>226,1</b>	<b>3,0</b>	<b>6,4</b>
Casablanca	Appartement	110,8	2,3	8,8
	Maison	123,6	9,0	2,5
	Villa	129,2	4,3	25,5
	<b>Global</b>	<b>111,7</b>	<b>2,7</b>	<b>8,6</b>
El Jadida	Appartement	81,7	-10,7	-7,9
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>81,7</b>	<b>-10,7</b>	<b>-7,9</b>
Fès	Appartement	109,0	-17,1	-17,8
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>109,0</b>	<b>-17,1</b>	<b>-17,8</b>
Kénitra	Appartement	110,4	2,0	-1,4
	Maison	109,5	-10,1	-9,9
	Villa	122,1	12,3	-8,4
	<b>Global</b>	<b>110,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,5</b>

Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Marrakech	Appartement	99,2	1,6	-2,2
	Maison	104,0	-3,4	-2,0
	Villa	116,3	1,9	9,9
	<b>Global</b>	<b>101,2</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,7</b>
Meknès	Appartement	121,6	-2,6	0,2
	Maison	122,5	8,3	-0,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>117,6</b>	<b>4,2</b>	<b>0,5</b>
Oujda	Appartement	136,5	-2,4	1,8
	Maison	1227	-4,8	11,0
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>124,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>9,6</b>
Rabat	Appartement	116,9	-1,3	2,3
	Maison	101,0	-14,1	7,1
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>116,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,3</b>
Tanger	Appartement	129,0	3,8	12,7
	Maison	113,3	-1,5	6,7
	Villa	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>117,4</b>	<b>1,4</b>	<b>8,0</b>

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

## 4. Tendance régionale du marché immobilier

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Chaouia-Ourdigha	116,9	-1,6	-0,2
Doukkala-Abda	86,8	-12,0	-3,2
Fès-Boulmane	121,4	-2,2	-4,9
Gharb-Charda-Beni Hssen	110,4	-0,7	-4,6
Grand Casablanca	111,8	2,5	7,6
Guelmim-Es Smara	112,0	3,9	-0,1
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	117,7	6,5	-0,2
Meknès-Tafilalt	118,1	4,2	1,9

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T2-10/ T1-10	T2-10/ T2-09
Marrakech-Tensift-El Haouz	101,2	0,8	-1,7
Oriental	114,2	0,3	4,8
Oued Eddahab-Lagouira	106,2	1,2	0,0
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	120,0	-2,0	-0,6
Souss-Massa-Drâa	123,7	-0,4	0,9
Tadla-Azilal	120,1	-3,7	0,8
Tanger-Tétouan	117,2	1,1	6,5
Taza-Al Hoceima-Taounate	111,0	-15,7	-4,6

### 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