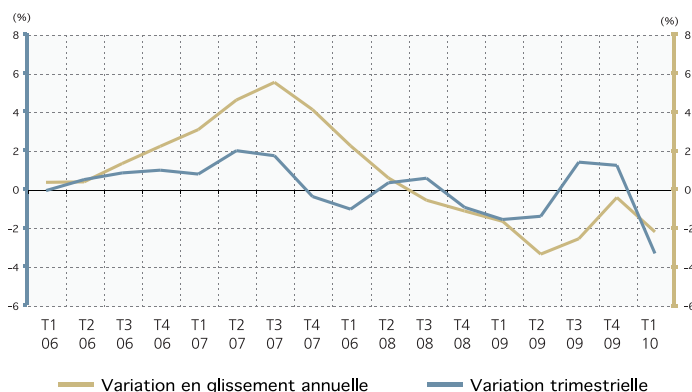


1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2010

Prix - Les prix des actifs immobiliers résidentiels, qui avaient augmenté, d'un trimestre à l'autre, de 1,4% et de 1,2% respectivement au cours du 3^{ème} et du 4^{ème} trimestre 2009, se sont inscrits en baisse au 1^{er} trimestre 2010. Ils se sont en effet repliés de 3,3%, en liaison avec la baisse de 3,6% des prix des appartements, de 2,9% des maisons et de 6% des villas. En glissement annuel, les prix des biens immobiliers résidentiels demeurent également inférieurs de 2,2%, à ceux observés au même trimestre un an auparavant.

Par région, les tendances des prix ne sont pas uniformes. Des baisses assez marquées, en glissement annuel, ont été observées dans les régions de Gharb-Chrarda-Beni Hssen, Meknès-Tafilalt, et Marrakech-Tensift-Al Haouz, alors que des hausses importantes ont été relevées dans les régions de Fès-Boulemane, l'Oriental et Taza-Al-Houceima-Taounate. Les autres régions ont connu des variations des prix allant de -2,6% à +5%

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



EN BREF

- Repli des prix immobiliers au cours du 1^{er} trimestre 2010 aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel.
- Par catégorie, seuls les prix des maisons ont légèrement augmenté en rythme annuel.
- Forte disparité de l'évolution des prix immobiliers au niveau régional.
- Baisse du nombre des transactions pour les différentes catégories de logements.

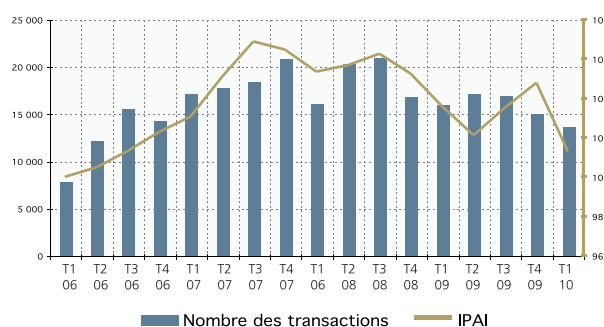
IPAI	Variation (%)	
	T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
National	-3,3 ↓	-2,2 ↓
- Appartements	-3,6 ↓	-3,2 ↓
- Maisons	-2,9 ↓	0,7 ↑
- Villas	-6,0 ↓	-5,3 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
National	-2,7 ↓	-1,4 ↓
- Appartements	-1,6 ↓	-1,2 ↓
- Maisons	-12,1 ↓	-4,5 ↓
- Villas	-17,5 ↓	-0,8 ↓

Volumes - Selon les données arrêtées 35 jours après le premier trimestre, les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont connu au cours du 1^{er} trimestre 2010, une baisse de 1,4% sur un an, pour s'établir à près de 15 520 transactions. Ce repli des ventes a concerné les trois catégories de logements, toutefois, à des degrés divers.

Au niveau régional, les ventes ont reculé dans les régions de Marrakech-Tensift-Al Haouz, l'Oriental, Rabat-Salé-Zemmour-Zaer, Tadla-Azilal, Tanger-Tétouan, et Fès-Boulemane, les autres régions ayant connu des augmentations des ventes.

IPAI et Nombre de transactions



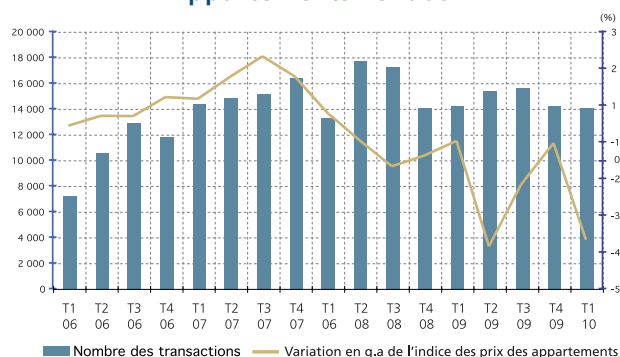
2. Tendence globale par catégorie de logement

APPARTEMENTS

Les prix des appartements se sont inscrits en repli de 3,6% au 1^{er} trimestre 2010 après les hausses de 1,5% et de 1,4% respectivement au 3^{ème} et au 4^{ème} trimestre 2009. Sur un an, les prix ont également reculé de 3,2%. Cette baisse a concerné toutes les villes à l'exception de celles d'Agadir, de Fès et de Rabat.

Le volume des ventes des appartements, qui ont représenté près de 93% des transactions, a connu une contraction globale de 1,2% en glissement annuel, pour atteindre 14 074 unités. Par région, les baisses les plus marquées du nombre de transactions ont été enregistrées dans les régions de Marrakech-Tensift-Al Haouz, et de Rabat-Salé-Zemmour-Zaer alors que des hausses importantes ont été observées au niveau du Gharb-Chrarda-Beni Hssen et de Taza-Al Houceima-Taounate.

Appartements vendus



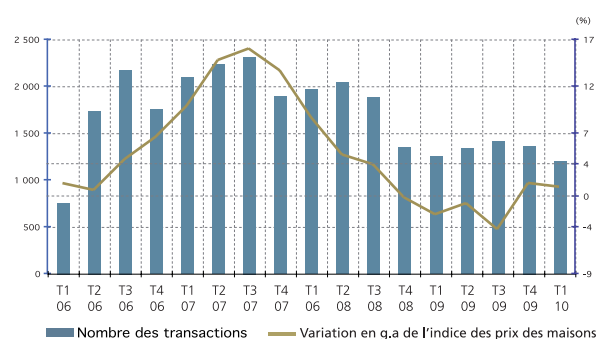
	Valeur	Variation (%)	
		T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
Indice des prix	97,2	-3,6	-3,2
Nombre de transactions	14 074	-1,6	-1,2

MAISONS

Après la hausse de 1,8% le trimestre précédent, les prix des maisons ont baissé de 2,9% au 1^{er} trimestre 2010. En revanche, ils ont progressé de 0,7% en rythme annuel, en liaison avec la hausse des prix dans les villes de Rabat, de Kénitra et de Tanger. La baisse des prix a été observée notamment dans les villes de Meknès, de Casablanca, de Marrakech et d'El Jadida.

Le marché des maisons, qui représente environ 5,5% du marché national, a enregistré plus de 1 200 transactions, en repli de 4,5% sur un an et de 12,1% d'un trimestre à l'autre.

Maisons vendues



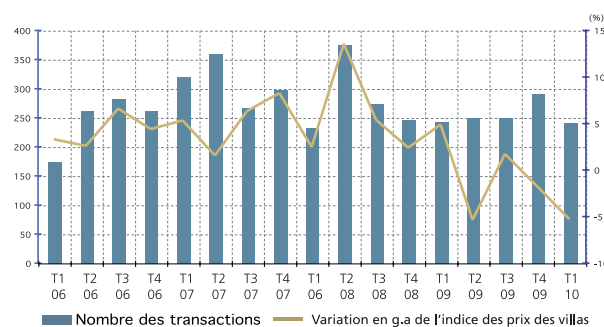
	Valeur	Variation (%)	
		T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
Indice des prix	116	-2,9	0,7
Nombre de transactions	1202	-12,1	-4,5

VILLAS

Les prix des villas se sont contractés de 6% d'un trimestre à l'autre et de 5,3% sur un an. A l'exception de la ville d'Agadir où les prix des villas ont augmenté en glissement annuel, les autres villes pour lesquelles l'indice est calculé, ont connu un repli des prix.

Le marché des villas, qui représente moins de 2% du marché national, a enregistré 241 transactions, en recul de 17,5% d'un trimestre à l'autre et de 0,8% sur un an.

Villas vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
Indice des prix	107	-6,0	-5,3
Nombre de transactions	241	-17,5	-0,8

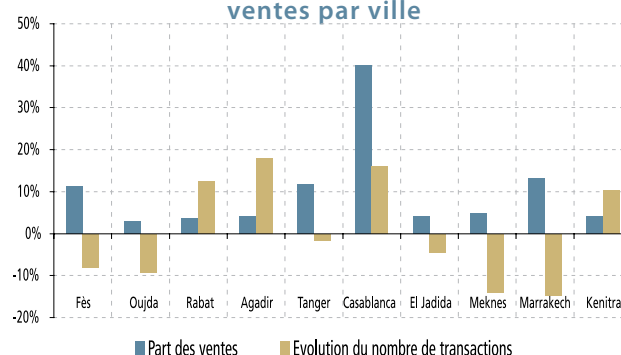
3. Tendance du marché immobilier par ville

Prix - Les prix des actifs immobiliers résidentiels ont évolué de manière différenciée selon les villes. Ils ont augmenté, d'un trimestre à l'autre, dans les villes de Rabat, d'Oujda, de Fès et d'Agadir, stagné dans les villes de Casablanca et de Tanger et baissé dans les autres villes.

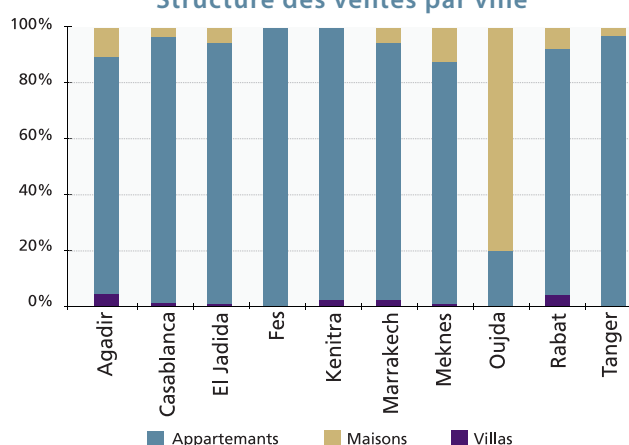
Volume - Sur les dix villes concernées par l'analyse, le volume des ventes a progressé à Casablanca qui a représenté 40% des ventes. En revanche, le volume des ventes a reculé notamment à Marrakech, à Meknès et à Oujda, dont les parts ont atteint respectivement 13%, 5% et 3% des transactions.

La structure des ventes des biens immobiliers résidentiels au cours du 1^{er} trimestre 2010 confirme la prédominance des cessions d'appartements. En effet, à l'exception de la ville d'Oujda pour laquelle les maisons dominent, les appartements ont représenté au moins 85% des transactions dans les autres villes. Les ventes de villas n'ont représenté que 5%, 4% et 2% respectivement du total des transactions à Agadir, à Rabat et à Marrakech.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Structure des ventes par ville



Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T1-10/T4-09	T1-10/T1-09
Agadir	Appartement	109,2	-7,0	2,7
	Maison	-	-	-
	Villa	109,2	-7,0	9,2
	Global	105,9	3,0	-5,1
Casablanca	Appartement	97,1	-0,8	-0,4
	Maison	119,9	4,1	-7,0
	Villa	107,4	-0,8	-8,1
	Global	97,6	-0,1	-0,1
El Jadida	Appartement	89,8	-1,6	-8,6
	Maison	104,7	-9,6	-6,0
	Villa	-	-	-
	Global	93,0	-0,3	-6,0
Fès	Appartement	114,6	-2,1	20,9
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Global	114,5	-1,6	20,5
Kénitra	Appartement	65,6	-20,3	-25,5
	Maison	117,2	0,2	6,3
	Villa	-	-	-
	Global	70,5	-20,6	-23,6

Villes	Catégorie de logement	IPAI	Variation (%)	
			T1-10/T4-09	T1-10/T1-09
Marrakech	Appartement	91,9	-1,0	-4,4
	Maison	108,2	-0,9	-6,6
	Villa	-	-	-
	Global	95,1	-1,6	-3,9
Meknès	Appartement	115,4	-11,3	-6,3
	Maison	118,1	-8,1	-8,1
	Villa	-	-	-
	Global	113,3	-5,3	-6,1
Oujda	Appartement	-	-	-
	Maison	134,0	27,4	-3,1
	Villa	-	-	-
	Global	114,1	-7,8	11,7
Rabat	Appartement	115,9	-5,1	1,0
	Maison	116,8	16,5	22,1
	Villa	97,8	-23,7	-1,9
	Global	114,7	-0,7	4,7
Tanger	Appartement	107,2	-1,0	-0,7
	Maison	107,8	-5,5	2,4
	Villa	-	-	-
	Global	105,2	-2,0	0,0

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

4. Tendance régionale du marché immobilier

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
Chaouia-Ourdigha	111,8	-3,0	-1,5
Doukkala-Abda	98,3	-4,7	-0,8
Fès-Boulmane	115,1	3,4	12,2
Gharb-Charda-Beni Hssen	73,5	-20,9	-21,7
Grand Casablanca	98,2	-1,0	-0,2
Guelmim-Es Smara	111,2	-4,4	0,3
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	118,1	-7,0	0,3
Meknès-Tafilalt	114,8	-6,9	-4,4

Régions	IPAI	Variation (%)	
		T1-10 / T4-09	T1-10 / T1-09
Marrakech-Tensift-El Haouz	95,2	-1,6	-3,3
Oriental	114,1	-7,8	11,7
Oued Eddahab-Lagouira	104,3	-1,3	0,2
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	119,4	-0,5	5,0
Souss-Massa-Drâa	110,6	5,6	-2,6
Tadla-Azilal	122,0	7,3	-0,2
Tanger-Tétouan	105,7	-2,1	-0,3
Taza-Al Hoceima-Taounate	139,4	10,5	10,6

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 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 niveau) 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 peut conduire à ne pas disposer d'indices pour certaines villes, régions et/ou certains trimestres.

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