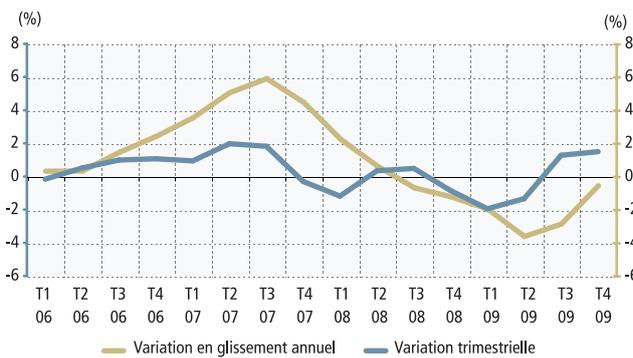


Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2009

Prix - Au cours du 4^{ème} trimestre 2009, les prix des biens immobiliers résidentiels ont augmenté de 1,5% d'un trimestre à l'autre, en relation avec la hausse de 2,4% des prix des appartements et de 0,3% de ceux des maisons, ceux des villas ayant baissé de 4,2%. En comparaison annuelle, les prix des actifs immobiliers demeurent globalement inférieurs de 0,5% à ceux observés au même trimestre de l'année dernière. Par région, la baisse, en glissement annuel, a été tirée par les régions de Tadla-Azilal, Chaouia-Ouadigha, Sous-Massa-Darâa et Meknès-Tafilalt, les autres régions ayant enregistré des hausses comprises entre 0,7% et 16,5%.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



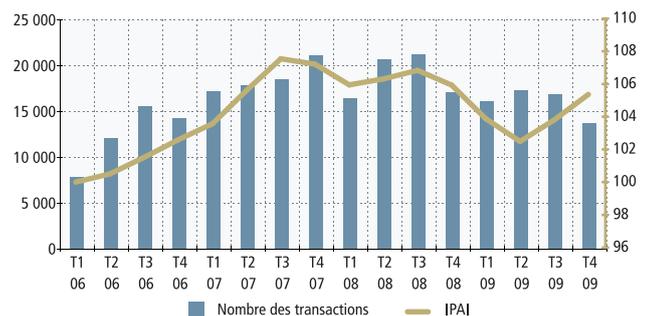
Volumes - Les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont enregistré, au cours du 4^{ème} trimestre 2009, une baisse de 18,7% sur un an, pour s'établir à 13 653 transactions. Ce repli du nombre de ventes concerne aussi bien les appartements que les maisons et les villas et touche l'ensemble des régions dans des proportions différentes.

- Redressement progressif des prix immobiliers au cours des deux derniers trimestres, comme le montre les évolutions d'un trimestre à l'autre.
- Atténuation de la baisse des prix, en glissement annuel.
- Forte disparité de l'évolution des prix immobiliers au niveau régional.
- Baisse du nombre des transactions au 4^{ème} trimestre 2009, au niveau des différentes catégories de logements.

EN BREF

	Variation (%)	
	T4-09 / T3-09	T4-09 / T4-08
National	1,5 ↑	-0,5 ↓
- Appartements	2,4 ↑	0,1 ↑
- Maisons	0,3 ↑	-1,2 ↓
- Villas	-4,1 ↓	-0,4 ↓

IPAI et Nombre de transactions



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

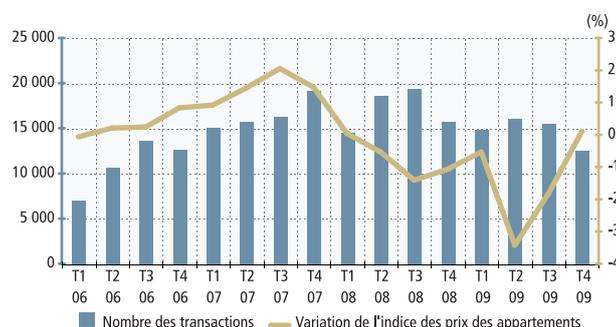
Tendance globale par catégorie de logement

APPARTEMENTS

Les prix des appartements ont progressé de 2,4% au 4^{ème} trimestre 2009 après une hausse de 1,3% un trimestre auparavant, tandis que sur un an, les prix ont quasiment stagné. Par ville, les prix ont baissé, d'un trimestre à l'autre, à Agadir, Marrakech et Meknès, alors qu'ils ont progressé dans les autres villes.

Le volume des ventes des appartements, qui représente 89% de l'ensemble des transactions, a connu une contraction de 19,3% d'un trimestre à l'autre, pour atteindre 12 564 unités. En cumul annuel, le nombre des appartements vendus a atteint 59 112 unités, en recul de 13,5% par rapport à 2008. Ce repli a touché les différentes régions dans des proportions inégales.

Appartements vendus



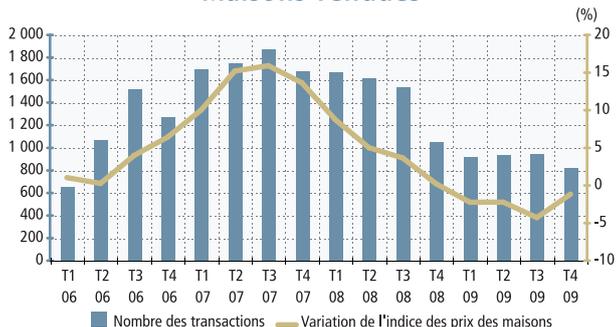
	Valeur	Variation (%)	
		T4-09 / T3-09	T4-09 / T4-08
Indice	102	2,4	0,1
Nombre de transactions	12 564	-19,3	-20,1

MAISONS

La baisse des prix des maisons, entamée le 1^{er} trimestre 2009, s'est poursuivie au cours du 4^{ème} trimestre 2009 pour atteindre -1,2% sur un an, alors que d'un trimestre à l'autre, les prix ont progressé de 0,3%. La baisse des prix a été observée dans les villes de Meknès, Kénitra, Agadir et Rabat, alors que la hausse a notamment concerné les villes de Casablanca, El Jadida et Tanger.

Parallèlement, le marché des maisons, qui représente environ 9% du marché national, a enregistré 826 transactions, en repli de 21,7% sur un an et de 13,4% d'un trimestre à l'autre.

Maisons vendues



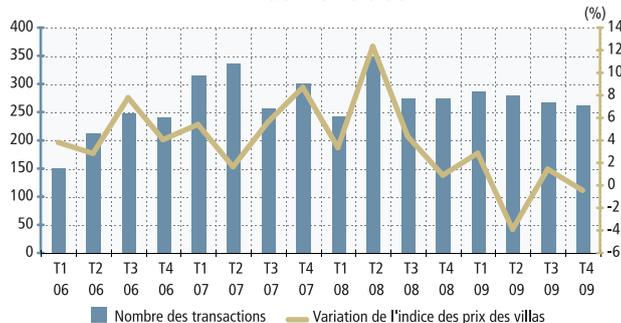
	Valeur	Variation (%)	
		T4-09 / T3-09	T4-09 / T4-08
Indice	119	0,3	-1,2
Nombre de transactions	826	-13,4	-21,7

VILLAS

Après une reprise enregistrée le trimestre précédent, les prix des villas se sont contractés au 4^{ème} trimestre 2009 de 0,4% sur un an et de 4,1% d'un trimestre à l'autre.

Parallèlement, le marché des villas, qui représente 2% du marché national, a enregistré 264 transactions, en baisse de 4,2% sur un an et de 1,7% d'un trimestre à l'autre.

Villas vendues



	Valeur	Variation (%)	
		T4-09 / T3-09	T4-09 / T4-08
Indice	114	-4,1	-0,4
Nombre de transactions	264	-1,7	-4,2

Tendance régionale

Régions	Indice	Variation (%)	
		T4-09/ T3-09	T4-09/ T4-08
Chaouia-Ourdigha	112,6	-5,8	6,8
Doukkala-Abda	104,1	9,0	12,3
Fès-Boulmane	117,4	0,8	9,8
Gharb-Charda-Beni Hssen	96,3	6,4	-9,6
Grand Casablanca	99,0	2,8	-0,6
Guelmim-Es Smara	116,2	2,8	3,5
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	127,3	4,5	5,5
Meknès-Tafilalt	121,9	-2,7	0,5

Régions	Indice	Variation (%)	
		T4-09/ T3-09	T4-09/ T4-08
Marrakech-Tensift-El Haouz	96,0	0,7	-7,5
Oriental	127,3	8,3	24,1
Oued Eddahab-Lagouira	105,1	0,8	1,1
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	120,6	1,2	4,6
Souss-Massa-Drâa	104,1	-5,3	-3,6
Tadla-Azilal	112,5	-7,5	-6,8
Tanger-Tétouan	106,9	3,8	0,5
Taza-Al Hoceima-Taounate	129,7	16,5	1,7

Tendance par ville et par catégorie de logement

Villes	Catégorie de logement	Indice	Variation (%)	
			T4-09/ T3-09	T4-09/ T4-08
Agadir	Appartement	102,2	1,4	6,8
	Maison	106,8	-3,5	-9,7
	Villa	-	-	-
	Global	103,0	-0,8	3,0
Casablanca	Appartement	97,0	2,1	0,2
	Maison	120,8	11,2	-2,8
	Villa	129,3	20,5	13,9
	Global	98,8	3,1	0,1
El Jadida	Appartement	91,7	4,3	3,6
	Maison	127,1	19,9	-17,3
	Villa	-	-	-
	Global	93,8	4,1	1,8
Fès	Appartement	117,0	1,6	15,2
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Global	116,4	1,6	14,6
Kénitra	Appartement	83,2	9,8	-18,1
	Maison	114,8	-3,3	-5,5
	Villa	120,6	-14,9	3,3
	Global	91,0	6,4	-13,8

Villes	Catégorie de logement	Indice	Variation (%)	
			T4-09/ T3-09	T4-09/ T4-08
Marrakech	Appartement	91,7	-2,0	-9,6
	Maison	106,3	1,9	-6,2
	Villa	133,1	26,1	13,4
	Global	95,9	0,1	-7,5
Meknès	Appartement	126,5	-0,6	15,4
	Maison	123,1	-9,7	-8,0
	Villa	-	-	-
	Global	117,7	-8,2	-3,2
Oujda	Appartement	120,2	-7,6	-2,4
	Maison	128,0	0,9	11,5
	Villa	-	-	-
	Global	126,5	0,0	10,3
Rabat	Appartement	124,3	4,5	6,2
	Maison	95,0	-3,4	-13,3
	Villa	136,7	22,9	15,1
	Global	116,1	3,2	2,2
Tanger	Appartement	109,4	2,0	5,6
	Maison	112,4	7,9	-1,6
	Villa	-	-	-
	Global	107,6	3,3	2,2

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

Evolution du marché immobilier en 2009

Prix - Après une hausse de 4,8% en 2007 et une quasi-stagnation en 2008, l'indice des prix des actifs immobiliers résidentiels, tiré principalement par celui des appartements, s'est replié de 2,2% en 2009.

Au niveau régional, toutefois, des hausses comprises entre 1,5% et 8,9% ont été observées notamment dans les grandes villes des régions de l'Oriental et Chaouia-Ouadigha, la baisse ayant particulièrement concerné les grandes villes des régions de Gharb-Chrarda-Beni Hsein, Tadla-Azilal et Marrakech-Tensift-Al Haouz.

Par catégorie de biens immobiliers, les prix des appartements se sont inscrits en baisse pour la deuxième année consécutive, soit -1,4% en 2009 après -0,7% en 2008. Ce mouvement baissier des prix des appartements au niveau national tient essentiellement au recul observé dans les grandes villes des régions de Gharb-Chrarda-Beni Hsein, l'Oriental, du Grand Casablanca et de Marrakech-Tensift-Al Haouz, qui a plus que compensé les hausses observées notamment dans les grandes villes des régions de Souss-Massa-Darâa, Meknès-Tafilalt et Taza-Al Hoceima-Taounate.

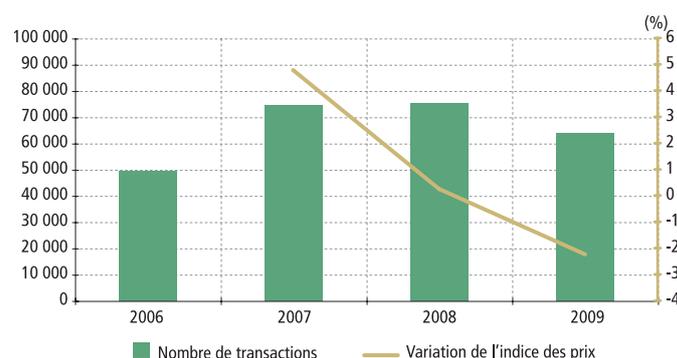
De même, les prix des maisons ont diminué de 2,5% après une augmentation de 4,3% en 2008, alors que ceux des villas se sont stabilisés en 2009 après la hausse de 5% réalisée en 2008.

Volume - En 2008, le marché immobilier a enregistré une stabilité des ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC, après l'expansion de 50% en 2007. En 2009, le nombre des ventes s'est replié de 15,3% pour s'établir à 63 848 unités, tout en restant comparable à la moyenne observée entre 2006 et 2009.

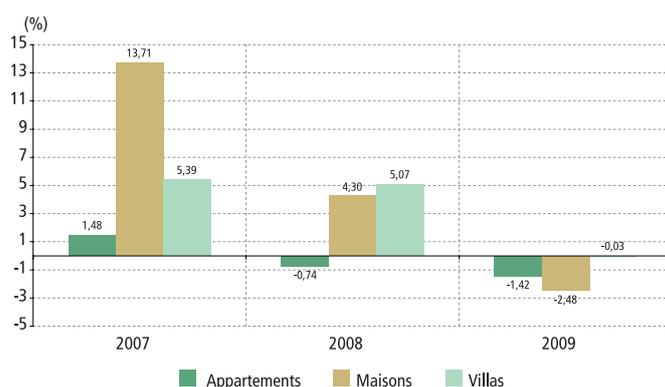
Le recul des ventes a concerné l'ensemble des catégories de logements. En effet, les appartements, qui font l'objet de 90% des transactions, ont connu une baisse d'environ 13,5% en 2009 après un accroissement de 50% et de 3% respectivement en 2007 et 2008. Les baisses les plus marquées du nombre de transactions ont été enregistrées dans les grandes villes des régions de Souss-Massa-Darâa, Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et Meknès-Tafilalt alors que les hausses les plus importantes ont été observées dans les grandes villes des régions de Doukkala-Abda et Marrakech-Tensift-Al Haouz.

De même, le volume des ventes de maisons et celui des villas ont baissé respectivement de 38,4% et de 3,7% en 2009, particulièrement dans les grandes villes des régions de Souss-Massa-Darâa et Gharb-Chrarda-Beni Hsein.

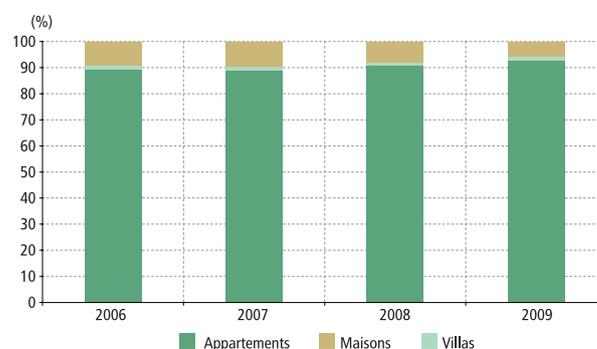
Logements résidentiels vendus



Variation des indices des prix des logements par catégorie



Structure des ventes par catégorie de logement



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