

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2020

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a baissé de 3,3%, recouvrant des diminutions de 3,8% pour les prix du résidentiel, de 3% pour ceux du foncier et de 0,9% pour ceux des biens à usage professionnel.

Concernant le volume des transactions, il a enregistré une régression de 42,8%, traduisant le recul des ventes de l'ensemble des catégories, soit 38,2% pour le résidentiel, 53,7% pour les terrains et 54,2% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont connu une baisse de 3,3%, avec des replis de 4% pour les actifs résidentiels, de 2,7% pour les terrains et de 1,3% pour les biens à usage professionnel. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 56,1% par rapport au même trimestre de l'année dernière, résultat des reculs de 55,3% pour le résidentiel, de 59,1% pour les terrains et de 57,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-20/ T1-20	T2-20/ T2-19
Global	-3,3 ↓	-3,3 ↓
Résidentiel	-3,8 ↓	-4,0 ↓
Appartement	-3,7 ↓	-3,7 ↓
Maison	-5,1 ↓	-6,7 ↓
Villa	-0,8 ↓	-3,1 ↓
Foncier	-3,0 ↓	-2,7 ↓
Professionnel	-0,9 ↓	-1,3 ↓
Local commercial	-1,5 ↓	-1,9 ↓
Bureau	1,4 ↑	2,5 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-20/ T1-20	T2-20/ T2-19
Global	-42,8 ↓	-56,1 ↓
Résidentiel	-38,2 ↓	-55,3 ↓
Appartement	-37,2 ↓	-54,9 ↓
Maison	-59,0 ↓	-66,6 ↓
Villa	-17,9 ↓	-44,5 ↓
Foncier	-53,7 ↓	-59,1 ↓
Professionnel	-54,2 ↓	-57,2 ↓
Local commercial	-54,4 ↓	-56,4 ↓
Bureau	-52,9 ↓	-61,1 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont diminué de 3,8%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 3,7% pour les appartements, de 5,1% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a reculé de 38,2%, résultat des régressions des ventes des appartements de 37,2%, des maisons de 59% et des villas de 17,9%.

En glissement annuel, les prix se sont dépréciés de 4%, en liaison avec les replis de 3,7% des prix des appartements, de 6,7% pour les maisons et de 3,1% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont baissé de 55,3%, avec des reculs de 54,9% pour les appartements, de 66,6% pour les maisons et de 44,5% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 3% et les transactions ont régressé de 53,7%.

En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 2,7%. De même, le nombre de transactions a connu une baisse de 59,1%.

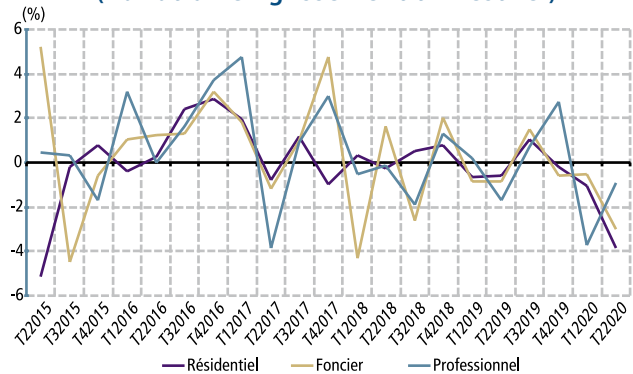
Commercial

L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu un recul de 0,9% d'un trimestre à l'autre, recouvrant une diminution de 1,5% des prix des locaux commerciaux et une hausse de 1,4% de ceux des bureaux.

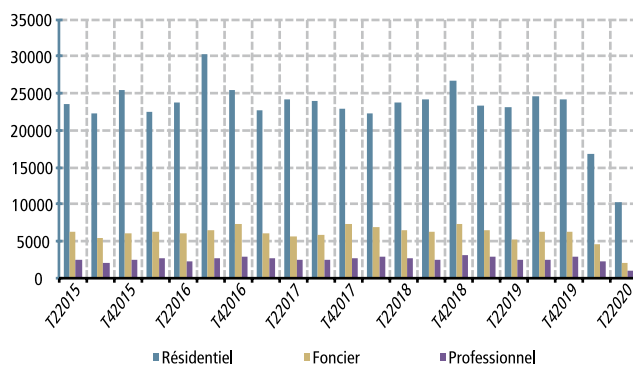
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 1,3%, reflétant une baisse de 1,9% pour les locaux commerciaux, les prix des bureaux ayant, en revanche, progressé de 2,5%. En ce qui concerne les transactions, elles ont régressé de 57,2%, avec des diminutions de 56,4% des ventes portant sur les locaux commerciaux et de 61,1 de celles des bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)

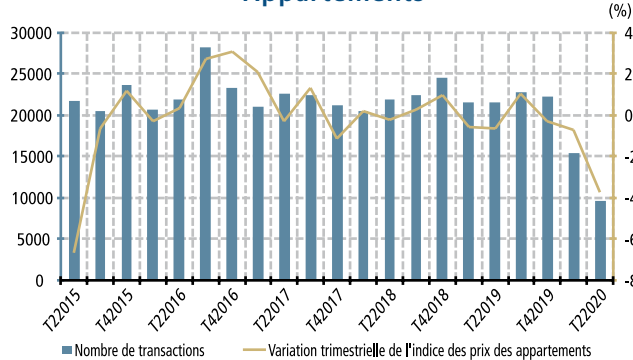


Evolution du nombre de transactions



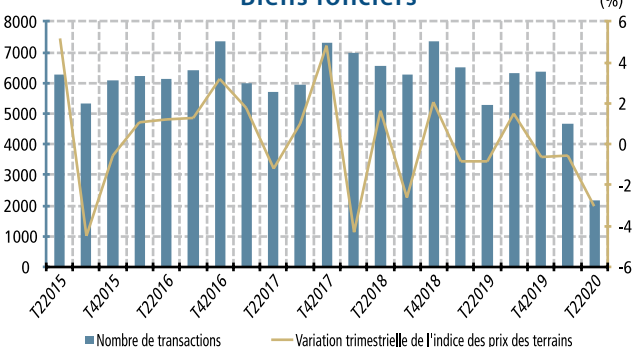
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

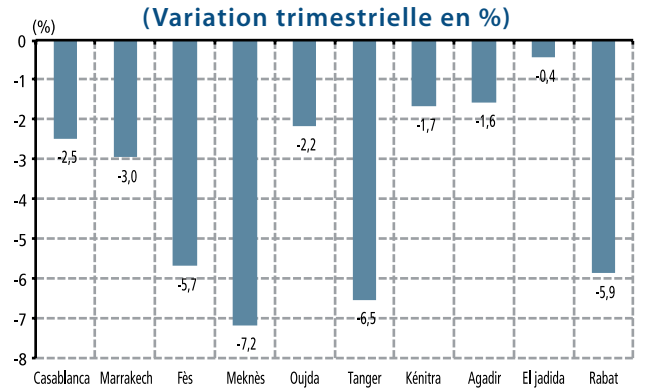
Au niveau de **Rabat**, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel, de 22,7% pour les terrains et de 52,2% pour les biens à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont diminué de 2,5% d'un trimestre à l'autre, recouvrant une baisse de 3,4% pour le résidentiel, ainsi que des hausses respectives des terrains et des biens à usage professionnel de 1,3% et de 3,3%. S'agissant des ventes, elles ont baissé de 27,4% traduisant des diminutions de 21,8% pour les biens résidentiels, de 47,9% pour les terrains et de 49% pour les biens à usage professionnel.

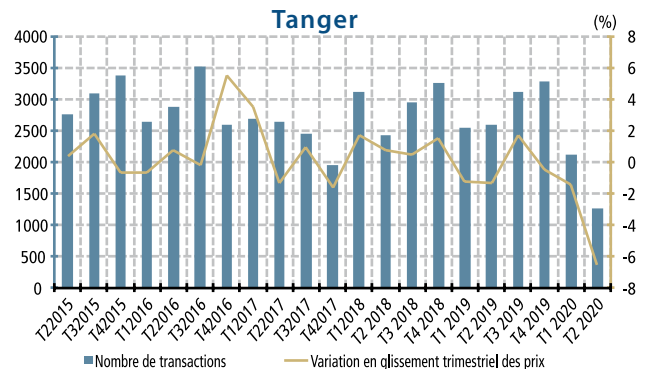
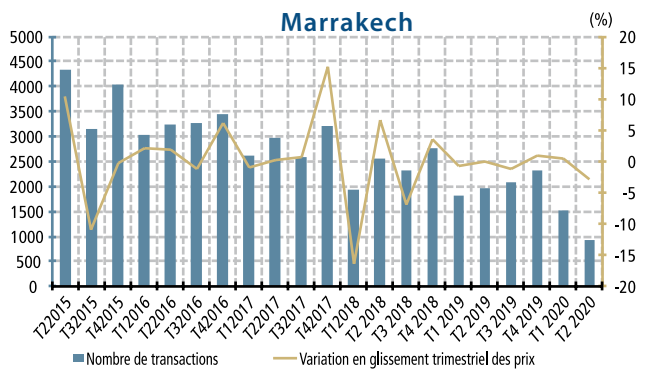
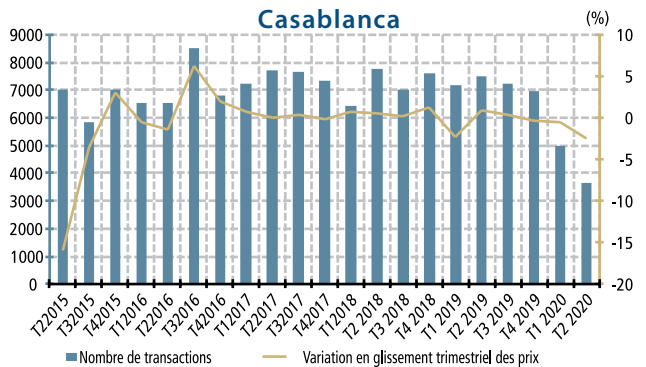
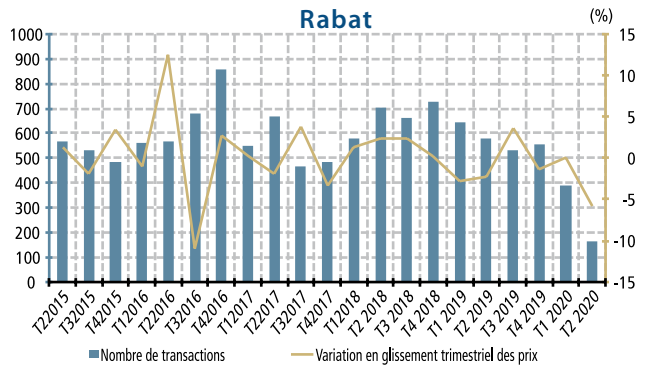
A **Marrakech**, les prix ont enregistré un repli de 3% au deuxième trimestre 2020, résultat des baisses de 2,6% pour le résidentiel, de 4,7% pour les terrains et de 2,7% pour les biens à usage professionnels. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 39,6% traduisant des reculs de celles portant sur toutes les catégories, avec notamment 25% pour le résidentiel, 68,6% pour les terrains et 54,1% pour les biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix a marqué une baisse de 6,5%, reflétant des replis des prix pour toutes les catégories, soit 8,7% pour les biens résidentiels, 5,1% pour les terrains et 8,1 pour les biens à usage professionnel. De même, les ventes ont diminué de 40,2%, résultat des baisses de 38,8% pour le résidentiel, de 41,7% pour les terrains et de 53,4% pour les biens à usage professionnel.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T2-20/ T1-20	Transactions T2-20/ T1-20			Prix T2-20/ T1-20	Transactions T2-20/ T1-20
Agadir	Appartement	-6,3	-50,4	Marrakech	Appartement	-1,8	-26,7
	Maison	0,7	-47,9		Maison	-12,6	-73,5
	Villa	5,1	-72,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,1	-28,8		Terrain urbain	-4,7	-68,6
	Local commercial	-0,7	-67,3		Local commercial	-2,5	-53,8
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-1,6	-48,5		Global	-3,0	-39,6
Casablanca	Appartement	-3,2	-20,4	Meknès	Appartement	-5,5	-34,4
	Maison	-6,8	-65,5		Maison	-8,0	-66,7
	Villa	-2,4	-25,3		Villa	5,4	-63,6
	Terrain urbain	1,3	-47,9		Terrain urbain	-9,7	-57,7
	Local commercial	2,2	-50,6		Local commercial	0,1	-57,5
	Bureau	6,8	-37,2		Bureau	-	-
	Global	-2,5	-27,4		Global	-7,2	-44,9
El Jadida	Appartement	0,4	-52,7	Oujda	Appartement	-4,3	-41,0
	Maison	-8,7	-13,6		Maison	-2,5	-57,8
	Villa	2,0	-68,8		Villa	-	-
	Terrain urbain	3,4	-51,2		Terrain urbain	-0,6	-52,5
	Local commercial	-	-		Local commercial	11,9	-18,8
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-0,4	-51,1		Global	-2,2	-48,8
Fès	Appartement	-8,6	-55,1	Rabat	Appartement	-7,4	-59,6
	Maison	-7,6	-86,7		Maison	8,5	-70,6
	Villa	-	-		Villa	-1,5	-50,0
	Terrain urbain	-1,3	-54,6		Terrain urbain	3,8	-22,7
	Local commercial	3,5	-64,3		Local commercial	-8,7	-42,1
	Bureau	-14,9	-58,7		Bureau	-	-
	Global	-5,7	-56,6		Global	-5,9	-57,1
Kénitra	Appartement	-1,8	-39,9	Tanger	Appartement	-9,9	-37,7
	Maison	-0,6	-50,0		Maison	-12,3	-68,7
	Villa	-2,4	-50,0		Villa	51,2	-30,0
	Terrain urbain	0,7	-43,4		Terrain urbain	-5,1	-41,7
	Local commercial	-3,4	-37,9		Local commercial	-12,0	-55,5
	Bureau	-2,5	-41,5		Bureau	33,9	-22,2
	Global	-1,7	-41,0		Global	-6,5	-40,2

NOTE TECHNIQUE

Les indices des prix des actifs immobiliers (IPAI) ont été élaborés 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, ces indices, qui ont pour base 100 en 2006, sont calculés 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.

Ce dispositif permet de retracer l'évolution au niveau national et par grande ville des prix des biens immobiliers des trois grandes catégories, en l'occurrence le résidentiel, le foncier et le commercial, ainsi que ceux des six catégories : appartement (local d'habitation situé dans un immeuble collectif et comportant une ou plusieurs pièces), maison (local d'habitation individuel, sans jardin, constitué d'un ou plusieurs niveaux), villa (local d'habitation individuel avec jardin), terrain urbain (lot de terrain se situant dans le périmètre urbain), local commercial (espace aménagé pour exercer une activité commerciale) et bureau (local de travail).

Il est à noter que ces indices sont calculés sur la base des données arrêtées 35 jours après la fin du 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 des indices pour certaines villes, et/ou catégories et/ou trimestres.

Le document de référence exposant la méthodologie détaillée de l'élaboration de l'IPAI est disponible sur les sites de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC.

(-) : L'IPAI n'est pas calculé pour certaines ventilations lorsque le seuil minimum en termes de transactions n'est pas atteint.