

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2021

Au premier trimestre de 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers est ressorti en stagnation en glissement trimestriel, résultat de la baisse des prix du résidentiel de 0,9% et des hausses de ceux des terrains et des biens à usage professionnel respectivement de 1,4% et de 2,9%. En parallèle, le nombre de transactions a baissé de 17,4% après la hausse exceptionnelle de 43,1% enregistrée au T4-2020, avec toutefois un niveau qui reste supérieur à celui observé avant la crise sanitaire.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 1,8%, avec des hausses de 1,2% pour les actifs résidentiels et de 2,9% pour les terrains et les biens à usage professionnel. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 52% par rapport au T1-2020, avec des augmentations de 42,4% pour le résidentiel, de 76,1% pour les terrains et de 73,5% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-21/ T4-20	T1-21/ T1-20
Global	0,0	1,8 ↑
Résidentiel	-0,9 ↓	1,2 ↑
Appartement	-1,1 ↓	0,9 ↑
Maison	-0,6 ↓	1,8 ↑
Villa	0,8 ↑	4,6 ↑
Foncier	1,4 ↑	2,9 ↑
Professionnel	0,3 ↑	2,9 ↑
Local commercial	-0,9 ↓	3,0 ↑
Bureau	7,5 ↑	1,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-21/ T4-20	T1-21/ T1-20
Global	-17,4 ↓	52,0 ↑
Résidentiel	-21,1 ↓	42,4 ↑
Appartement	-22,0 ↓	42,3 ↑
Maison	-5,5 ↓	38,3 ↑
Villa	-15,1 ↓	59,9 ↑
Foncier	-14,0 ↓	76,1 ↑
Professionnel	2,3 ↑	73,5 ↑
Local commercial	1,2 ↑	72,2 ↑
Bureau	8,6 ↑	81,3 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont diminué de 0,9%, reflétant des baisses de 1,1% pour les appartements et de 0,6% pour les maisons, les prix des villas ayant en revanche progressé de 0,8%. S'agissant du volume des transactions, il a reculé de 21,1%, résultat des régressions des ventes des appartements de 22%, des maisons de 5,5% et des villas de 15,1%.

En glissement annuel, les prix se sont appréciés de 1,2%, en liaison avec les hausses des prix de 0,9% pour les appartements, de 1,8% pour les maisons et de 4,6% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont progressé de 42,4%, avec des augmentations de 42,3% pour les appartements, de 38,3% pour les maisons et de 59,9% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont augmenté de 1,4% alors que les transactions ont régressé de 14%.

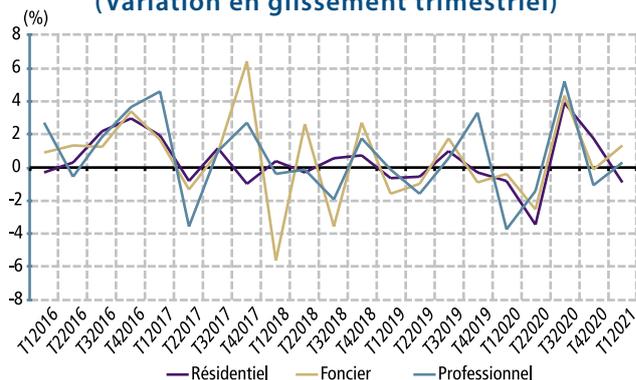
En glissement annuel, les prix du foncier ont progressé de 2,9%. De même, le nombre de transactions a connu une hausse de 76,1%.

Professionnel

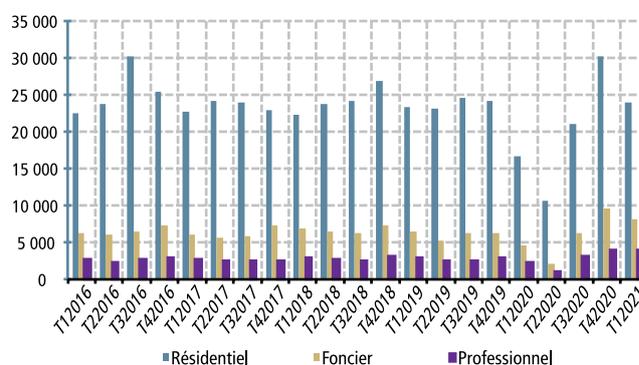
L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu un accroissement de 0,3% d'un trimestre à l'autre, recouvrant une hausse de 7,5% des prix des bureaux et un repli de 0,9% de ceux des locaux commerciaux. Le volume des transactions a, pour sa part, augmenté de 2,3%, résultat d'une progression de 1,2% des ventes des locaux commerciaux et de 8,6% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont enregistré une hausse de 2,9%, reflétant une progression de 3% pour les locaux commerciaux et de 1,9% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont augmenté de 73,5%, avec des hausses de 72,2% des ventes portant sur les locaux commerciaux et de 81,3% de celles des bureaux.

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

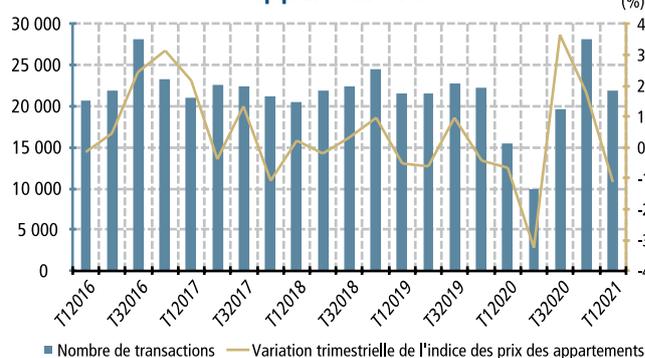


Evolution du nombre de transactions



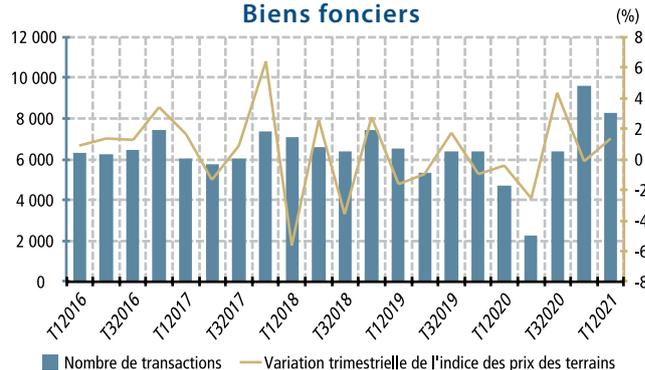
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendance du marché immobilier par ville

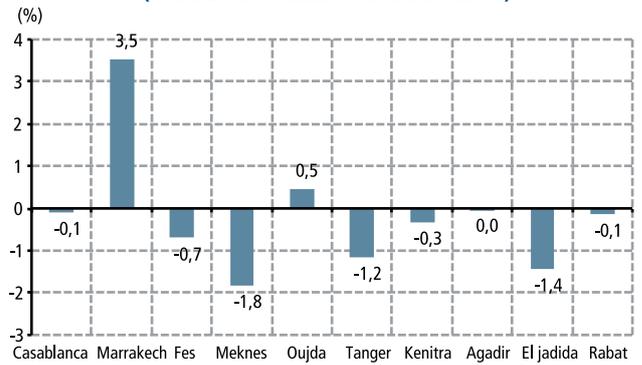
Au niveau de **Rabat**, les prix ont enregistré une quasi-stagnation en glissement trimestriel, recouvrant des baisses de 0,4% pour le résidentiel et de 20,6% pour les biens à usage professionnel et une hausse des prix des terrains de 6,2%. Les transactions ont également diminué de 17%, reflétant des replis des ventes du résidentiel de 19,1% et des biens à usage professionnel de 6,5%. En revanche, les ventes des terrains ont progressé de 7,5%.

A **Casablanca**, les prix sont restés quasiment inchangés d'un trimestre à l'autre. Cette quasi-stagnation recouvre une baisse de 0,8% pour les biens résidentiels et de 2% pour les terrains, ainsi qu'une hausse de 9% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles ont diminué de 28,8% après la hausse importante de 32,1% enregistrée au T4-2020. Le repli des ventes traduit des diminutions de 26,1% pour les biens résidentiels, de 9% pour les terrains et de 9,6% pour les biens à usage professionnel.

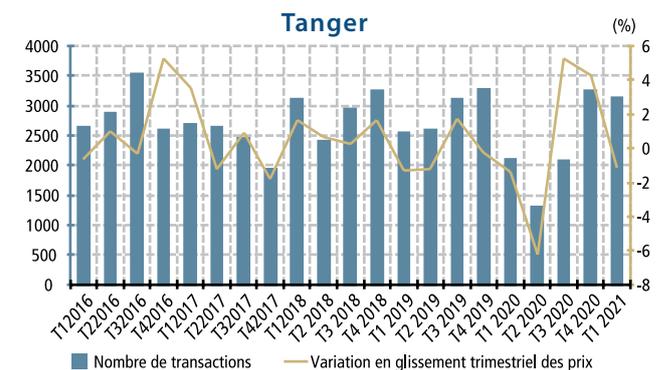
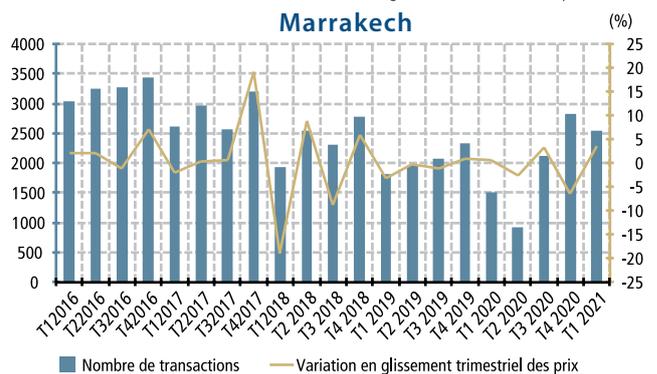
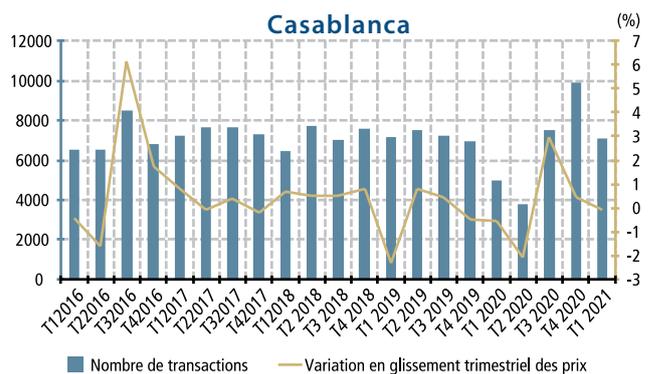
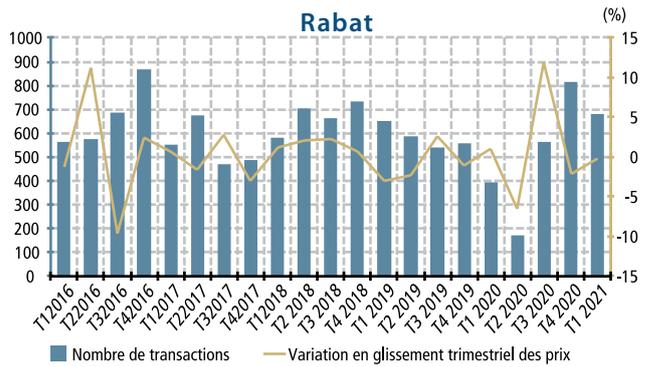
A **Marrakech**, les prix ont enregistré une hausse de 3,5% au premier trimestre 2021, attribuable à celle de 5,6% des prix des terrains. En revanche, les prix du résidentiel et des biens à usage professionnel ont diminué respectivement de 0,3% et de 5,9%. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 10,3%, traduisant des replis de 6,8% de celles des biens résidentiels et de 21% pour les terrains. Cependant, les ventes des biens à usage professionnel ont progressé de 5%.

A **Tanger**, l'indice des prix a marqué un recul de 1,2%, résultat des baisses des prix des biens résidentiels de 2,4% et de ceux des biens à usage professionnel de 9,2%, ceux des terrains ayant, en revanche, augmenté de 1,7%. Les ventes ont, pour leur part, diminué de 3,9%, suite à la baisse de 9% des biens résidentiels. A l'inverse, les ventes des terrains et celles des biens à usage professionnel ont progressé respectivement de 9,8% et de 21,6%.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville
(Variation trimestrielle en %)



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 (%) T1-21/ T4-20		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-21/ T4-20	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-2,5	-25,7	Marrakech	Appartement	-0,6	-4,5
	Maison	-6,5	-18,9		Maison	3,2	-24,2
	Villa	4,8	14,5		Villa	-2,4	-26,0
	Terrain urbain	1,0	-13,8		Terrain urbain	5,6	-21,0
	Local commercial	4,2	-15,6		Local commercial	-5,5	13,6
	Bureau	13,6	-8,3		Bureau	-	-
	Global	0,0	-19,8		Global	3,5	-10,3
Casablanca	Appartement	-0,9	-27,0	Meknès	Appartement	-3,7	-12,4
	Maison	6,3	4,1		Maison	-2,3	1,5
	Villa	-4,4	-12,9		Villa	-5,2	-50,0
	Terrain urbain	-2,0	-9,0		Terrain urbain	-1,8	-16,0
	Local commercial	7,0	-10,2		Local commercial	-0,6	7,9
	Bureau	17,6	-6,1		Bureau	0,9	62,5
	Global	-0,1	-28,8		Global	-1,8	-10,6
El Jadida	Appartement	-1,2	5,3	Oujda	Appartement	3,4	-30,4
	Maison	-6,2	11,8		Maison	-3,5	7,1
	Villa	10,0	-27,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	-6,8	17,7		Terrain urbain	2,1	-8,2
	Local commercial	-5,7	-18,9		Local commercial	-25,3	-19,5
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-1,4	-12,6		Global	0,5	-13,5
Fès	Appartement	-4,3	-28,5	Rabat	Appartement	-0,1	-22,1
	Maison	1,5	-55,2		Maison	3,4	-12,8
	Villa	36,3	-43,3		Villa	-2,0	35,5
	Terrain urbain	0,9	-31,4		Terrain urbain	6,2	7,5
	Local commercial	-1,0	1,6		Local commercial	-18,9	20,6
	Bureau	23,3	-16,5		Bureau	-	-
	Global	-0,7	-25,8		Global	-0,1	-17,0
Kénitra	Appartement	0,0	-8,2	Tanger	Appartement	-2,7	-9,7
	Maison	4,7	-15,6		Maison	-4,4	3,3
	Villa	-11,6	-33,3		Villa	0,1	62,5
	Terrain urbain	-2,0	-13,1		Terrain urbain	1,7	9,8
	Local commercial	-5,9	17,2		Local commercial	-11,3	14,8
	Bureau	-7,4	68,7		Bureau	17,8	72,0
	Global	-0,3	-4,0		Global	-1,2	-3,9

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 niveau), 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.