

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2023

Au deuxième trimestre de 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une légère baisse trimestrielle de 0,3%, recouvrant des diminutions de 0,5% des prix du résidentiel et de 0,4% des biens à usage professionnel et une hausse de 0,3% des prix des terrains. En parallèle, le nombre de transactions a connu une baisse de 12%, reflétant un repli de 10,3% pour les biens résidentiels, de 15,7% pour les terrains et de 16,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une quasi-stagnation au T2-2023, reflétant les progressions des prix des terrains (0,9%) et des biens à usage professionnel (2,1%) et la baisse des prix des biens résidentiels (0,5%). Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué un recul de 4,9%, recouvrant des baisses de 4,7% pour les biens résidentiels, de 6,9% pour les terrains et de 3,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-23/ T1-23	T2-23/ T2-22
Global	-0,3 ↓	0,1 ↑
Résidentiel	-0,5 ↓	-0,5 ↓
Appartement	-0,5 ↓	-0,4 ↓
Maison	0,0 ■	0,7 ↑
Villa	-1,5 ↓	-5,7 ↓
Foncier	0,3 ↑	0,9 ↑
Professionnel	-0,4 ↓	2,1 ↑
Local commercial	-0,3 ↓	2,4 ↑
Bureau	0,5 ↑	0,6 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-23/ T1-23	T2-23/ T2-22
Global	-12,0 ↓	-4,9 ↓
Résidentiel	-10,3 ↓	-4,7 ↓
Appartement	-10,5 ↓	-4,8 ↓
Maison	-4,4 ↓	-5,9 ↓
Villa	-12,7 ↓	7,9 ↑
Foncier	-15,7 ↓	-6,9 ↓
Professionnel	-16,9 ↓	-3,2 ↓
Local commercial	-18,8 ↓	-7,5 ↓
Bureau	-7,2 ↓	21,0 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont baissé de 0,5%, en relation avec les diminutions de 0,5% des prix des appartements et de 1,5% de ceux des villas. Les prix des maisons ayant, en revanche, stagné. De même, les transactions ont connu un repli de 10,3%, recouvrant des baisses de 10,5% pour les appartements, de 4,4% pour les maisons et de 12,7% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,5%, résultat de la baisse de 0,4% des prix des appartements et de 5,7% de ceux des villas et de la hausse de 0,7% de ceux des maisons. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un repli de 4,7%, reflétant des diminutions de 4,8% pour les appartements et de 5,9% pour les maisons et une progression de 7,9% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,3% et le nombre de transactions a connu une baisse de 15,7% d'un trimestre à l'autre.

En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 0,9%, et le nombre de transactions a baissé de 6,9%.

Professionnel

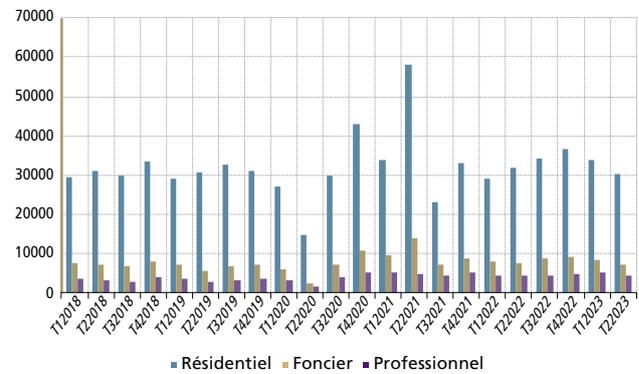
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché une baisse de 0,4%, recouvrant un recul de 0,3% pour les locaux commerciaux et un accroissement de 0,5% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 16,9%, reflétant une diminution de 18,8% pour les locaux commerciaux et de 7,2% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 2,1%, avec une hausse de 2,4% pour les locaux commerciaux et de 0,6% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont affiché un recul de 3,2%, reflétant une diminution de 7,5% des ventes des locaux commerciaux et une progression de 21% de celles des bureaux.

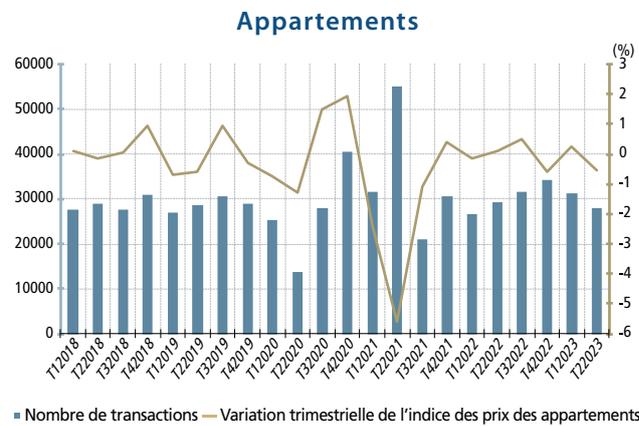
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



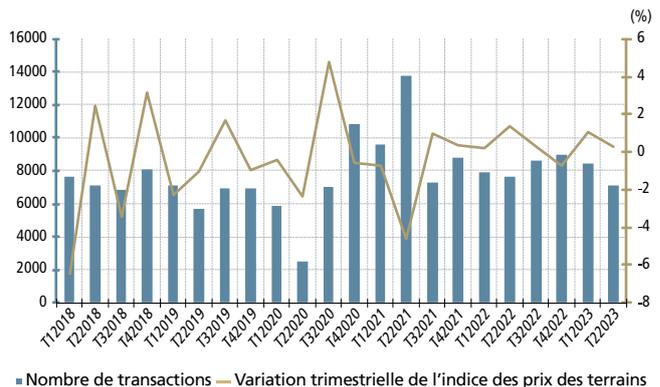
Evolution du nombre de transactions



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



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

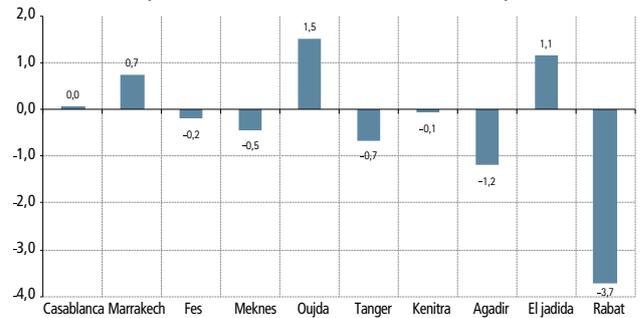
A **Rabat**, les prix ont reculé de 3,7%, en lien avec les baisses de 3,5% des prix des biens résidentiels et de 9,8% de ceux des terrains. A l'inverse, les prix des actifs à usage professionnel se sont appréciés de 0,6%. Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse trimestrielle de 8,3%, recouvrant une progression de 11,2% pour les biens résidentiels et des baisses de 21,1% pour les terrains et de 2% pour les actifs à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont stagné d'un trimestre à l'autre, reflétant une diminution de 0,7% pour le résidentiel et des hausses de 4,7% pour les terrains et de 1,7% pour les biens à usage professionnel. En parallèle, les ventes ont marqué un repli de 13,1%, reflétant les baisses de 14% des transactions des biens résidentiels, de 19,7% de celles des terrains et de 4,3% de celles des actifs à usage professionnel.

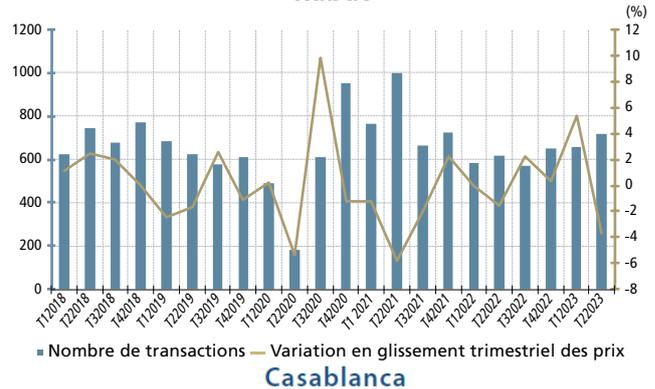
A **Marrakech**, les prix ont connu une hausse de 0,7%, recouvrant des accroissements de 0,6% des prix des biens résidentiels, de 0,5% de ceux des terrains et de 1,2% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont enregistré une hausse de 5,4%, en lien avec la progression de 11,5% des ventes des biens résidentiels. En revanche, les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont reculé respectivement de 0,8% et de 21,9%.

A **Tanger**, l'indice des prix s'est replié de 0,7%, en relation avec les baisses de 0,6% des prix du résidentiel et de 2,2% de ceux des terrains. Les prix des actifs à usage professionnel ayant progressé de 3,6%. Pour leur part, les ventes ont enregistré un recul de 15,9%, recouvrant des replis de 14% pour le résidentiel, de 26,9% pour les terrains et de 8,8% pour les biens à usage professionnel.

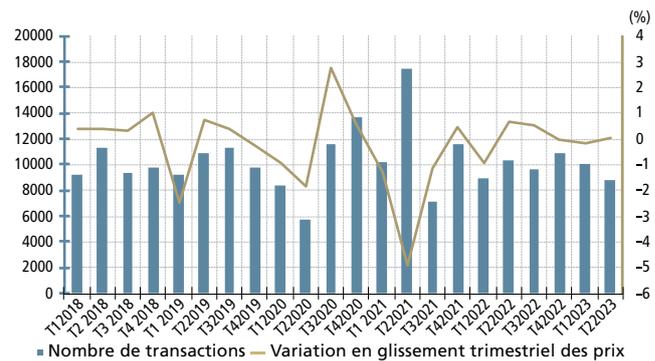
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



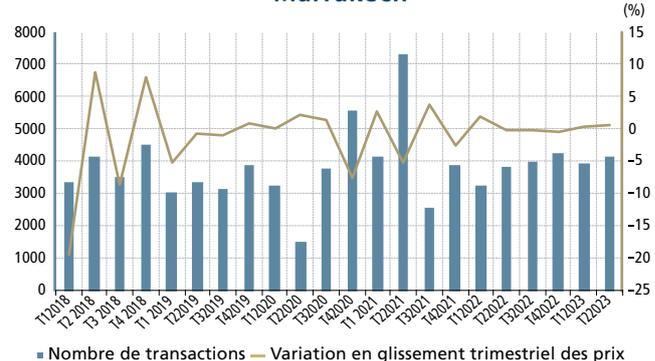
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



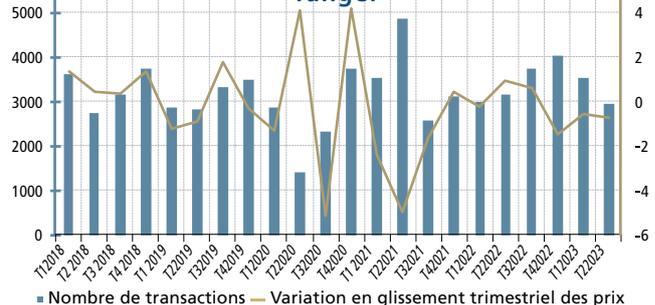
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-23/ T1-23		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-23/ T1-23	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-2,2	-0,7	Marrakech	Appartement	-0,8	12,0
	Maison	3,5	15,1		Maison	2,8	16,2
	Villa	1,2	-10,3		Villa	5,0	-11,8
	Terrain urbain	-0,5	-32,0		Terrain urbain	0,5	-0,8
	Local commercial	1,3	-11,4		Local commercial	1,4	-11,3
	Bureau	30,3	-23,6		Bureau	-8,2	-41,8
	Global	-1,2	-6,4		Global	0,7	5,4
Casablanca	Appartement	-0,7	-14,7	Meknès	Appartement	-1,0	-25,2
	Maison	0,9	13,0		Maison	1,8	-17,5
	Villa	-4,4	-10,9		Villa	-22,2	-75,0
	Terrain urbain	4,7	-19,7		Terrain urbain	-1,2	-21,4
	Local commercial	0,8	-12,5		Local commercial	3,2	-21,1
	Bureau	0,2	29,7		Bureau	30,3	-10,0
	Global	0,0	-13,1		Global	-0,5	-23,7
El Jadida	Appartement	0,0	-22,8	Oujda	Appartement	1,2	-18,2
	Maison	1,9	-11,4		Maison	1,7	-12,7
	Villa	25,5	-28,6		Villa	-	-
	Terrain urbain	3,3	-16,2		Terrain urbain	2,5	-7,9
	Local commercial	-9,1	35,9		Local commercial	7,5	4,8
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,1	-18,8		Global	1,5	-11,3
Fès	Appartement	-1,0	-16,1	Rabat	Appartement	-4,2	9,5
	Maison	-13,8	-66,7		Maison	-3,4	78,3
	Villa	-3,4	66,7		Villa	-0,3	-4,9
	Terrain urbain	1,6	-10,1		Terrain urbain	-9,8	-21,1
	Local commercial	2,0	-30,0		Local commercial	-0,6	-17,4
	Bureau	1,0	10,2		Bureau	-	-
	Global	-0,2	-16,5		Global	-3,7	8,3
Kénitra	Appartement	0,5	-21,5	Tanger	Appartement	-0,2	-14,1
	Maison	4,4	-20,0		Maison	-0,3	-8,7
	Villa	-9,9	-24,0		Villa	-23,1	-15,8
	Terrain urbain	1,3	-38,6		Terrain urbain	-2,2	-26,9
	Local commercial	-1,8	-36,8		Local commercial	1,5	-3,1
	Bureau	-5,6	-31,0		Bureau	8,9	-34,9
	Global	-0,1	-25,9		Global	-0,7	-15,9

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 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.