

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2023

Au quatrième trimestre de 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une quasi-stagnation trimestrielle, recouvrant une progression de 0,3% des prix des terrains, une quasi-stabilité de ceux du résidentiel et une baisse de 2,5% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une hausse de 2%, reflétant des hausses de 13,2% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel et une baisse 1,4% pour les biens résidentiels.

En glissement annuel, l'IPAI a marqué une hausse de 1,1% par rapport au T4-2022, recouvrant une appréciation des prix du résidentiel (0,6%) et des terrains (2,1%) et une baisse des prix des biens à usage professionnel (0,4%). Pour ce qui est des transactions, ils ont connu un repli de 3,1%, résultat de la diminution de 4,8% des ventes des biens résidentiels. En revanche, les transactions des terrains ont progressé de 1,6% et celles des biens à usage professionnel de 1%.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-23/ T3-23	T4-23/ T4-22
Global	0,1 ↑	1,1 ↑
Résidentiel	0,1 ↑	0,6 ↑
Appartement	0,3 ↑	0,8 ↑
Maison	-0,1 ↓	1,0 ↑
Villa	-2,3 ↓	-2,1 ↓
Foncier	0,3 ↑	2,1 ↑
Professionnel	-2,5 ↓	-0,4 ↓
Local commercial	-1,4 ↓	0,4 ↑
Bureau	-6,7 ↓	-3,6 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-23/ T3-23	T4-23/ T4-22
Global	2,0 ↑	-3,1 ↓
Résidentiel	-1,4 ↓	-4,8 ↓
Appartement	-1,3 ↓	-4,3 ↓
Maison	-4,7 ↓	-10,7 ↓
Villa	3,7 ↑	-11,9 ↓
Foncier	13,2 ↑	1,6 ↑
Professionnel	8,6 ↑	1,0 ↑
Local commercial	11,3 ↑	-1,3 ↓
Bureau	-3,1 ↓	14,2 ↓

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en hausse de 0,6% comparativement à 2022. Cette appréciation des prix est attribuable aux augmentations de 1,5% des prix des terrains et de 1,8% de ceux des biens à usage professionnel. Les prix des biens résidentiels ayant, en revanche, quasiment stagné. Pour ce qui est du nombre de ventes, il a enregistré un accroissement de 5,1% en 2023, résultat des hausses de 6,3% des ventes des biens résidentiels, de 5,8% de celles des biens à usage professionnel et de 0,3% de celles des terrains.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une quasi-stagnation, recouvrant une hausse de 0,3% des prix des appartements, une quasi-stagnation de ceux des maisons et un repli de 2,3% des prix des villas. A l'inverse, les transactions ont affiché une diminution de 1,4%, recouvrant des baisses de 1,3% pour les appartements et de 4,7% pour les maisons et une hausse de 3,7% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,6%, résultat de la hausse de 0,8% des prix des appartements et de 1% de ceux des maisons et de la baisse de 2,1% des prix des villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un repli de 4,8%, reflétant des diminutions de 4,3% pour les appartements, de 10,7% pour les maisons et de 11,9% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,3% et le nombre de transactions a progressé de 13,2% d'un trimestre à l'autre.

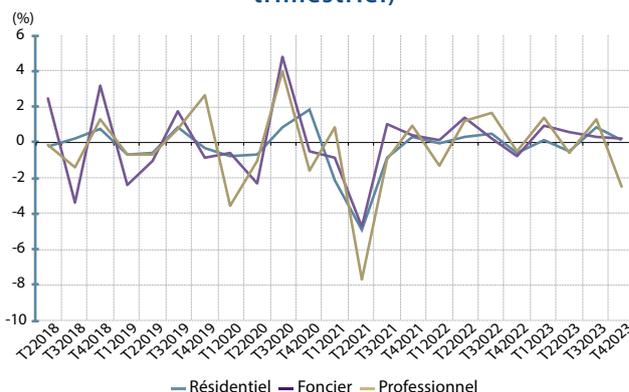
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 2,1% et le nombre de transactions a progressé de 1,6%.

Professionnel

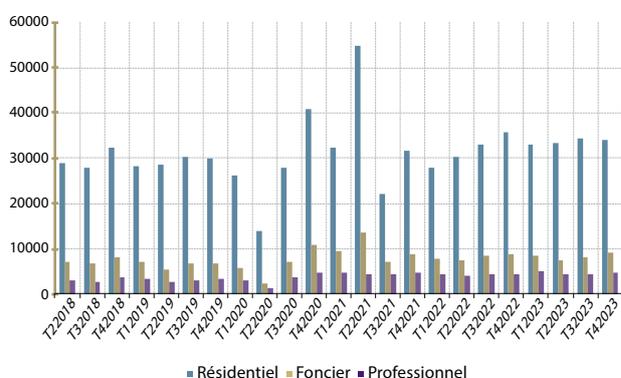
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché un recul de 2,5%, résultat des baisses des prix de 1,4% pour les locaux commerciaux et de 6,7% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré un accroissement de 8,6%, reflétant une hausse de 11,3% pour les locaux commerciaux et une diminution de 3,1% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,4%, avec un recul de 3,6% pour les bureaux et une hausse de 0,4% pour les locaux commerciaux. Pour leur part, les transactions ont affiché une progression de 1%, reflétant une hausse de 14,2% des ventes des bureaux et une baisse de 1,3% de celles des locaux commerciaux.

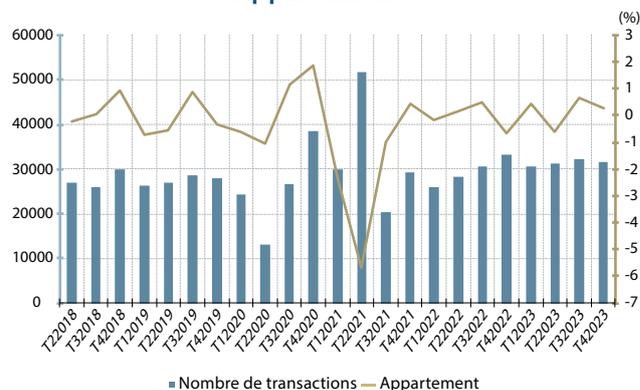
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



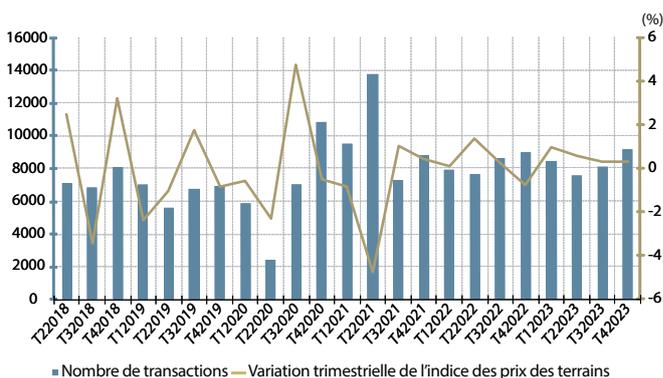
Variation du nombre de transactions



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



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

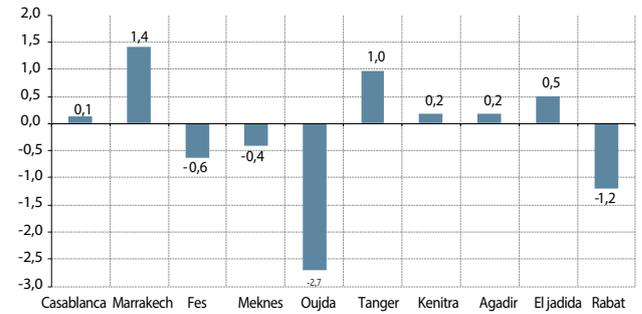
A Casablanca, les prix ont quasiment stagné, reflétant des hausses de 0,3% pour le résidentiel et de 4,3% pour les terrains et une baisse de 4,8% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes, ils ont marqué un accroissement de 4,8%, reflétant des hausses des transactions des biens résidentiels (2,4%), de celles des terrains (30%) et de celles des actifs à usage professionnel (9,4%). Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix ont quasiment stagné et les transactions ont progressé de 2,9%.

A Rabat, les prix ont reculé de 1,2%, en lien avec les baisses des prix des biens résidentiels (0,8%), de ceux des terrains (2,7%) et de ceux des actifs à usage professionnel (3,6%). Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse trimestrielle de 7,1%, recouvrant des accroissements pour les biens résidentiels (4%) et pour les terrains (73,3%) et une stagnation pour les actifs à usage professionnel. Pour l'ensemble de l'année 2023, les prix se sont appréciés de 2,7% et les transactions ont augmenté de 12%.

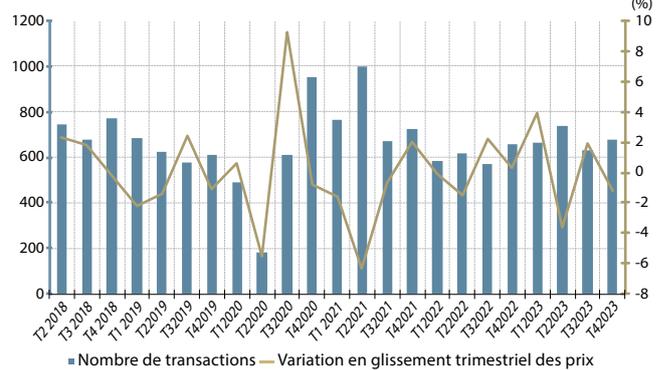
A Marrakech, les prix ont connu une hausse de 1,4%, recouvrant des accroissements de 0,3% des prix des biens résidentiels et de 4% de ceux des terrains et une baisse de 0,3% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont marqué un accroissement de 15,3%, reflétant des hausses de 8,9% des ventes des biens résidentiels, de 44% de celles des terrains et de 24,7% de celles des biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix se sont appréciés de 0,7% et les transactions ont augmenté de 16,5%.

A Tanger, l'indice des prix s'est accru de 1%, en relation avec les hausses des prix de 0,9% pour le résidentiel et les terrains et de 6,4% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une progression de 6,3%, recouvrant des hausses de 5,7% pour le résidentiel, de 2,7% pour les terrains et de 26,8% pour les biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix ont stagné et les transactions ont augmenté de 4,7%.

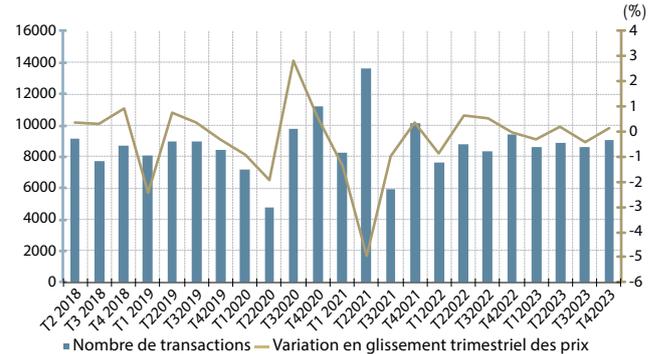
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



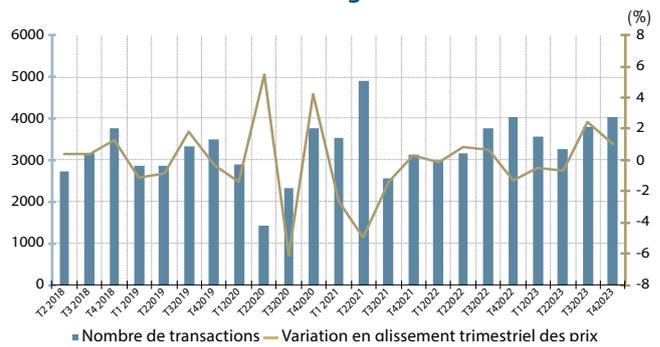
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



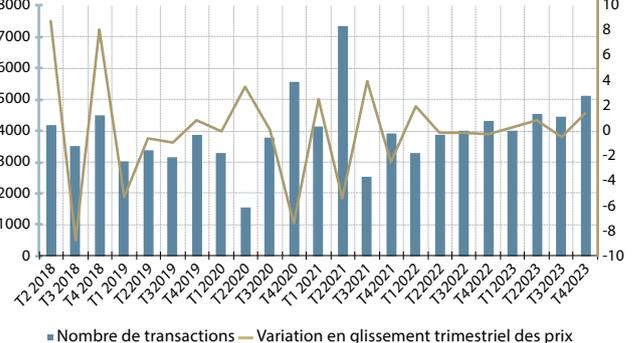
Casablanca



Tanger



Marrakech



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-23/T3-23		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-23/T3-23	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,5	-5,0	Marrakech	Appartement	0,6	11,4
	Maison	-5,0	-1,0		Maison	-1,2	-17,1
	Villa	-4,0	20,0		Villa	-4,6	-19,1
	Terrain urbain	-0,5	14,9		Terrain urbain	4,0	44,0
	Local commercial	2,3	10,4		Local commercial	-0,4	27,6
	Bureau	-	-		Bureau	-8,9	16,3
	Global	0,2	-1,7		Global	1,4	15,3
Casablanca	Appartement	0,2	1,8	Meknès	Appartement	-3,0	-8,9
	Maison	3,7	16,7		Maison	0,3	1,2
	Villa	-3,0	18,2		Villa	-	-
	Terrain urbain	4,3	30,0		Terrain urbain	1,4	10,0
	Local commercial	-1,3	16,1		Local commercial	-3,9	0,0
	Bureau	-12,7	-10,0		Bureau	-6,4	7,7
	Global	0,1	4,8		Global	-0,4	-3,3
El Jadida	Appartement	0,4	-18,3	Oujda	Appartement	-0,8	-5,7
	Maison	8,2	-29,8		Maison	-0,3	-20,1
	Villa	9,9	26,5		Villa	-14,1	-
	Terrain urbain	-0,6	41,5		Terrain urbain	-4,0	-16,4
	Local commercial	-3,6	18,8		Local commercial	5,1	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,5	-8,9		Global	-2,7	-11,8
Fès	Appartement	-2,7	-16,5	Rabat	Appartement	0,0	1,8
	Maison	-14,3	-50,0		Maison	-14,5	22,9
	Villa	9,1	31,3		Villa	0,2	14,6
	Terrain urbain	-0,2	6,1		Terrain urbain	-2,7	73,3
	Local commercial	0,8	-1,0		Local commercial	-4,0	-15,4
	Bureau	-0,7	-40,2		Bureau	-7,1	-
	Global	-0,6	-10,6		Global	-1,2	7,1
Kénitra	Appartement	0,5	-14,7	Tanger	Appartement	1,1	6,4
	Maison	-5,0	-12,7		Maison	0,4	-11,3
	Villa	-4,0	0,0		Villa	2,2	-11,1
	Terrain urbain	-0,5	19,7		Terrain urbain	0,9	2,7
	Local commercial	2,3	19,7		Local commercial	6,4	12,2
	Bureau	-4,0	-8,6		Bureau	4,3	-
	Global	0,2	-7,4		Global	1,0	6,3

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.