

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2024

Au premier trimestre de 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 0,4%, recouvrant des progressions de 0,2% des prix du résidentiel et de 2,6% de ceux des biens à usage professionnel. Les prix des terrains ayant en revanche reculé de 0,1%. En parallèle, le nombre de transactions a connu une baisse trimestrielle de 13,8%, reflétant des diminutions de 14,3% pour les biens résidentiels, de 10,4% pour les terrains et de 17% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une progression de 0,8% au T1-2024, en lien avec les hausses des prix du résidentiel (0,7%) et de ceux des terrains (1,2%). En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont stagné par rapport à T1-2023. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué une diminution de 3,1%, recouvrant des baisses de 3,1% pour les biens résidentiels et de 14,8% pour les biens à usage professionnel. Les ventes des terrains ont, à l'inverse, augmenté de 3,6%.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-24/ T4-23	T1-24/ T1-23
Global	0,4 ↑	0,8 ↑
Résidentiel	0,2 ↑	0,7 ↑
Appartement	0,6 ↑	0,8 ↑
Maison	-1,1 ↓	0,1 ↑
Villa	-2,3 ↓	-0,2 ↓
Foncier	-0,1 ↓	1,2 ↑
Professionnel	2,6 ↑	0,0 ■
Local commercial	0,7 ↑	-1,5 ↓
Bureau	11,1 ↑	6,5 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-24/ T4-23	T1-24/ T1-23
Global	-13,8 ↓	-3,1 ↓
Résidentiel	-14,3 ↓	-3,1 ↓
Appartement	-13,9 ↓	-2,2 ↓
Maison	-21,3 ↓	-13,7 ↓
Villa	-18,5 ↓	-21,6 ↓
Foncier	-10,4 ↓	3,6 ↑
Professionnel	-17,0 ↓	-14,8 ↓
Local commercial	-19,9 ↓	-16,3 ↓
Bureau	-1,6 ↓	-7,5 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une hausse de 0,2%, en lien avec la hausse de 0,6% des prix des appartements, contre des baisses de 1,1 % pour les maisons et de 2,3 % pour les villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 14,3%, recouvrant des baisses de 13,9% pour les appartements, de 21,3% pour les maisons et de 18,5% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,7%, résultat de la hausse des prix de 0,8% pour les appartements et de 0,1% pour les maisons. A l'inverse, les prix des villas ont reculé de 0,2%. Quant aux transactions, elles ont reculé de 3,1%, avec des baisses de 2,2% pour les appartements, de 13,7 % pour les maisons et de 21,6 % pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont diminué de 0,1% et le nombre de transactions a baissé de 10,4% par rapport au trimestre précédent.

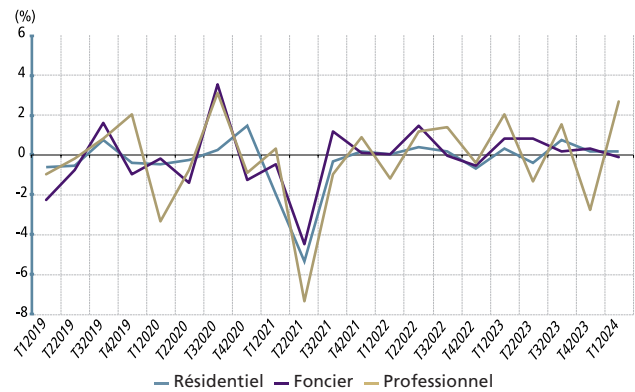
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 1,2%, et le nombre de transactions a progressé de 3,6%.

Professionnel

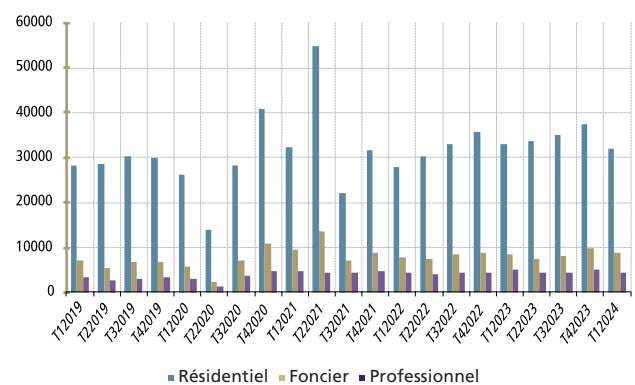
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a augmenté de 2,6%, résultat des hausses de 11,1% pour les bureaux et de 0,7% pour les locaux commerciaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré un repli de 17%, reflétant des baisses de 19,9% pour les locaux commerciaux et de 1,6% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix sont globalement restés stables, avec un recul de 1,5 % pour les locaux commerciaux et une hausse de 6,5 % pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont reculé de 14,8%, reflétant des baisses de 16,3% des ventes des locaux commerciaux et de 7,5% de celles des bureaux.

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

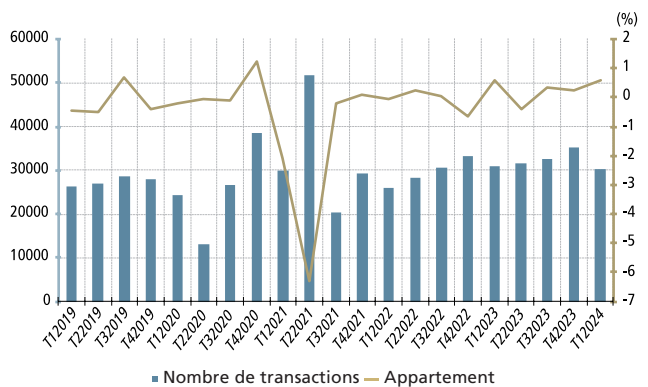


Variation du nombre de transactions

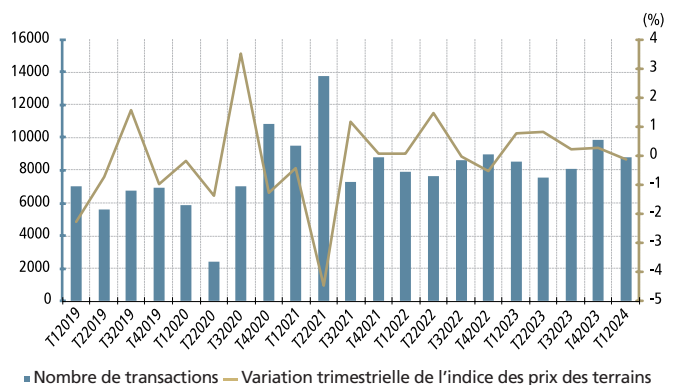


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

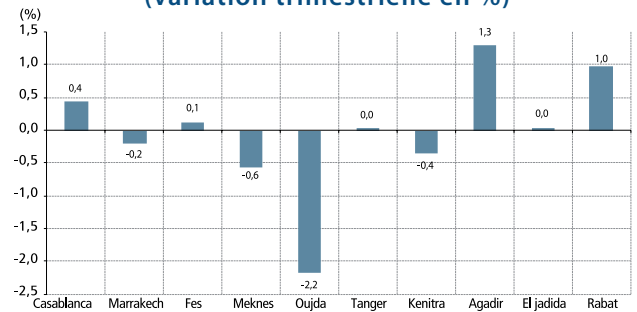
A **Rabat**, les prix ont augmenté de 1%, en lien avec la hausse des prix des biens résidentiels (0,9%) et de ceux des actifs à usage professionnel (9,8%). Les prix des terrains ayant en revanche reculé de 3,5%. Pour leur part, les transactions ont reculé de 18,2%, avec des baisses de 18,5% pour les biens résidentiels, de 30,2% pour les terrains et une hausse de 10,3% pour les actifs à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont enregistré une hausse de 0,4%, reflétant des augmentations de 0,4% pour le résidentiel et de 4,5% pour les biens à usage professionnel et une baisse de 4,9% pour les terrains. De même, les ventes ont connu une baisse de 23,2%, reflétant les replis des transactions des biens résidentiels (25,3%), de celles des terrains (7,5%) et de celles des actifs à usage professionnel (19,5%).

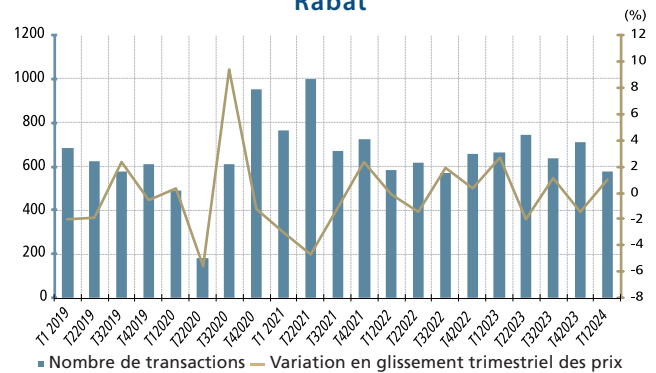
A **Marrakech**, les prix ont connu une baisse de 0,2% en lien avec le recul de 1,4% de ceux des terrains. Ceux des biens résidentiels et des actifs à usage professionnel ayant augmenté respectivement de 0,3% et de 3,9%. En parallèle, les transactions ont connu une baisse de 28,4%, reflétant des baisses de 32,4% des ventes des biens résidentiels, de 16,5% de celles des terrains et de 16,5% de celles des biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix a connu une stagnation, avec des baisses de 1,4% des prix du foncier et de 5% de ceux des actifs à usage professionnel et une stagnation de ceux du résidentiel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une diminution de 12,8%, recouvrant des replis de 14,7% pour le résidentiel, de 2,5% pour les terrains et de 10,7% pour les biens à usage professionnel.

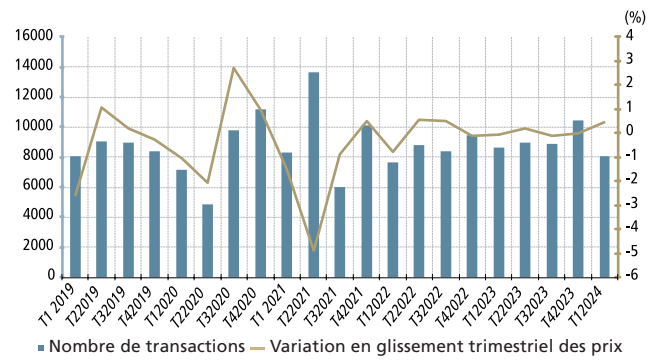
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



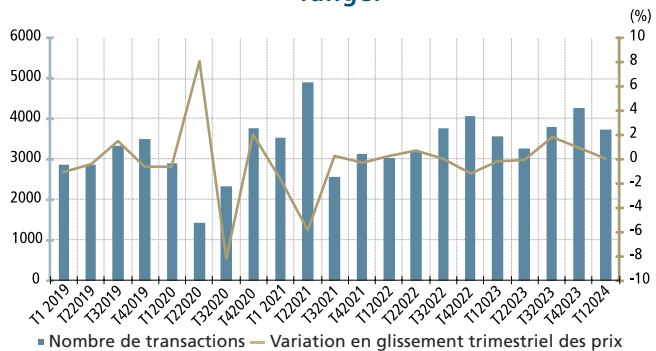
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



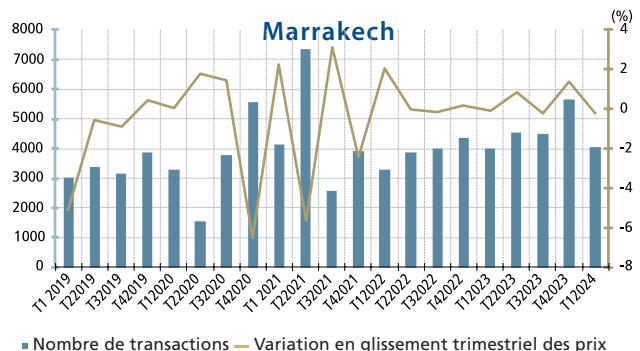
Casablanca



Tanger



Marrakech



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-24/ T4-23		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-24/ T4-23	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,6	-24,7	Marrakech	Appartement	1,1	-34,4
	Maison	-3,0	-13,6		Maison	-3,3	6,4
	Villa	0,7	-28,3		Villa	-3,9	-23,4
	Terrain urbain	0,6	-3,8		Terrain urbain	-1,4	-16,5
	Local commercial	4,7	-14,3		Local commercial	3,3	-18,0
	Bureau	-	-13,5		Bureau	7,1	-12,1
	Global	1,3	-19,8		Global	-0,2	-28,4
Casablanca	Appartement	0,6	-24,9	Meknès	Appartement	-1,7	-11,7
	Maison	-2,0	-35,8		Maison	-1,6	-37,6
	Villa	-4,7	-26,2		Villa	-	-
	Terrain urbain	-4,9	-7,5		Terrain urbain	0,7	2,6
	Local commercial	0,8	-25,3		Local commercial	-0,3	-41,1
	Bureau	16,2	4,4		Bureau	-4,7	-34,1
	Global	0,4	-23,2		Global	-0,6	-13,5
El Jadida	Appartement	-0,5	-11,9	Oujda	Appartement	-0,9	-17,8
	Maison	-8,7	-28,9		Maison	-0,1	-22,9
	Villa	4,9	-34,7		Villa	-13,9	20,0
	Terrain urbain	-5,0	20,7		Terrain urbain	-3,2	-14,1
	Local commercial	11,5	-47,3		Local commercial	4,6	-37,1
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,0	-9,1		Global	-2,2	-17,1
Fès	Appartement	-0,4	22,9	Rabat	Appartement	1,9	-17,9
	Maison	15,9	22,2		Maison	-3,9	-15,9
	Villa	-5,7	-27,3		Villa	1,0	-27,1
	Terrain urbain	0,8	5,6		Terrain urbain	-3,5	-30,2
	Local commercial	-2,7	-2,9		Local commercial	12,9	-8,7
	Bureau	-3,9	8,2		Bureau	0,3	83,3
	Global	0,1	14,0		Global	1,0	-18,2
Kénitra	Appartement	-0,6	-13,9	Tanger	Appartement	0,5	-14,7
	Maison	2,9	-13,5		Maison	2,4	-13,1
	Villa	6,5	26,1		Villa	-10,0	-37,5
	Terrain urbain	1,0	16,2		Terrain urbain	-1,4	-2,5
	Local commercial	-9,7	-16,9		Local commercial	-5,3	-8,9
	Bureau	13,0	19,7		Bureau	-2,6	-18,8
	Global	-0,4	-8,9		Global	0,0	-12,8

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.