

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2024

Au troisième trimestre de 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a accusé une baisse de 0,2%, recouvrant des diminutions de 0,4% des prix des terrains et de 0,7% de ceux des biens à usage professionnel et une stagnation des prix du résidentiel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une diminution de 28,9%, avec des baisses de 30,4% pour les biens résidentiels, de 15,9% pour les terrains et de 41,1% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a reculé, au T3-2024, de 0,4%, en lien avec les baisses de 0,5% des prix des biens résidentiels, de 0,6% de ceux des terrains et de 0,9% de ceux des biens à usage professionnel. De même, le nombre de transactions a affiché un repli de 13,1%, recouvrant des diminutions de 14,8% pour le résidentiel et de 29,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les ventes des terrains ont enregistré une hausse de 3,4%.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-24/ T2-24	T3-24/ T3-23
Global	-0,2 ↓	-0,4 ↓
Résidentiel	0,0 ■	-0,5 ↓
Appartement	0,0 ■	-0,4 ↓
Maison	0,6 ↑	-0,8 ↓
Villa	-0,9 ↓	-1,9 ↓
Foncier	-0,4 ↓	-0,6 ↓
Professionnel	-0,7 ↓	-0,9 ↓
Local commercial	-0,4 ↓	-0,7 ↓
Bureau	-4,0 ↓	-2,4 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-24/ T2-24	T3-24/ T3-23
Global	-28,9 ↓	-13,1 ↓
Résidentiel	-30,4 ↓	-14,8 ↓
Appartement	-31,4 ↓	-14,9 ↓
Maison	-11,2 ↓	-12,0 ↓
Villa	-22,8 ↓	-20,1 ↓
Foncier	-15,9 ↓	3,4 ↑
Professionnel	-41,1 ↓	-29,2 ↓
Local commercial	-43,7 ↓	-31,8 ↓
Bureau	-29,2 ↓	-17,7 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une stagnation, recouvrant une hausse de 0,6% des prix des maisons, une stabilité de ceux des appartements et une baisse de 0,9% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 30,4%, recouvrant des baisses de 31,4% pour les appartements, de 11,2% pour les maisons et de 22,8% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,5%, résultat de la baisse des prix de 0,4% pour les appartements, de 0,8% pour les maisons et de 1,9% pour les villas. En parallèle, les transactions ont baissé de 14,8%, avec des diminutions de 14,9% pour les appartements, de 12% pour les maisons et de 20,1% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont reculé de 0,4 % et le nombre de transactions a baissé de 15,9% par rapport au trimestre précédent.

En glissement annuel, les prix du foncier ont baissé de 0,6% et le nombre de transactions a progressé de 3,4%.

Professionnel

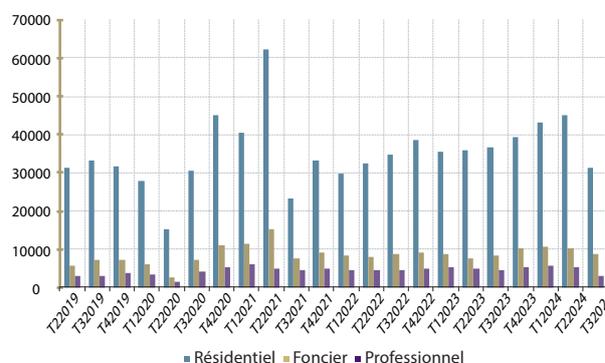
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est replié de 0,7%, reflétant une diminution de 0,4% pour les locaux commerciaux et de 4% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a reculé de 41,1%, reflétant les baisses de 43,7% pour les locaux commerciaux et de 29,2% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,9%, résultat des diminutions de 0,7% pour les locaux commerciaux et de 2,4 % pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont reculé de 29,2%, reflétant des baisses de 31,8% des ventes des locaux commerciaux et de 17,7% de celles des bureaux.

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

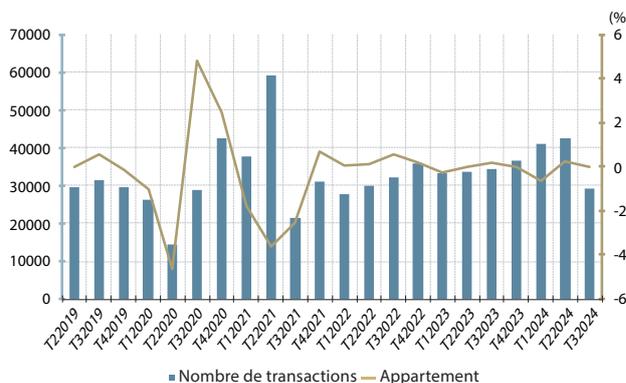


Variation du nombre de transactions

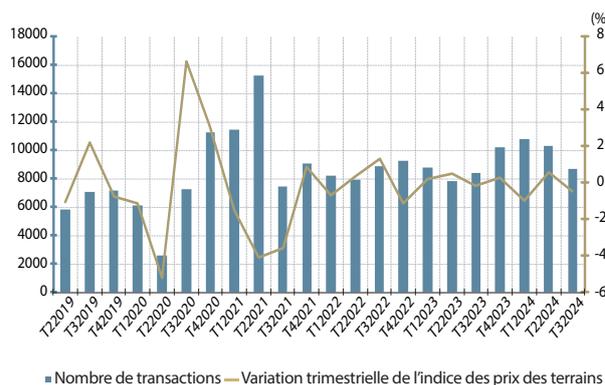


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

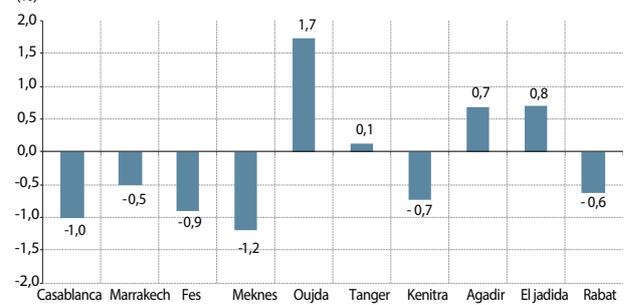
A Rabat, les prix ont enregistré une diminution de 0,6%, avec des baisses de 0,8% des prix des biens résidentiels et de 7,5% de ceux des actifs à usage professionnel et une hausse de 0,8% de ceux des terrains. En parallèle, les transactions ont reculé de 25,1%, avec des baisses de 25% pour les biens résidentiels, de 25,7% pour les terrains et de 26,5% pour les actifs à usage professionnel.

A Casablanca, les prix ont enregistré une baisse de 1%, reflétant des diminutions de 0,5% pour les biens résidentiels, de 2,7% pour les terrains et de 2,2% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont diminué de 30,1%, avec des baisses de 28,6% pour les biens résidentiels, de 41,7% pour les terrains et de 33,3% pour les actifs à usage professionnel.

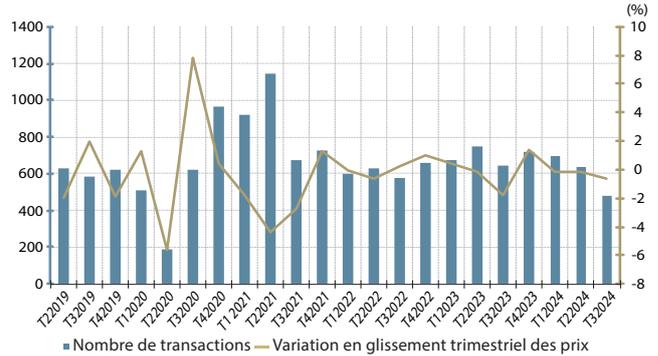
A Marrakech, les prix ont connu une baisse de 0,5%, recouvrant un recul de 1,2% des prix des biens résidentiels et des hausses de 0,1% de ceux des terrains et de 1% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont connu un repli de 53,5%, reflétant des baisses de 56,4% des ventes des biens résidentiels, de 34,1% de celles des terrains et de 65,8% de celles des biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a affiché une progression de 0,1%, en lien avec la hausse de 0,6% des prix du résidentiel. A l'inverse, les prix ont diminué de 3% pour les terrains et de 5,3% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont accusé une diminution de 9,6%, recouvrant des replis de 11,4% pour le résidentiel et de 21,3% pour les biens à usage professionnel et une hausse de 7,1% pour les terrains.

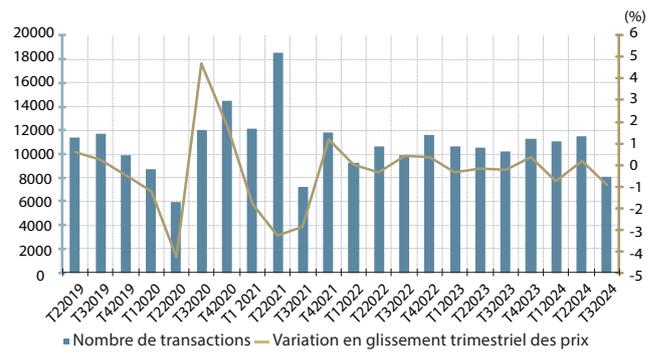
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



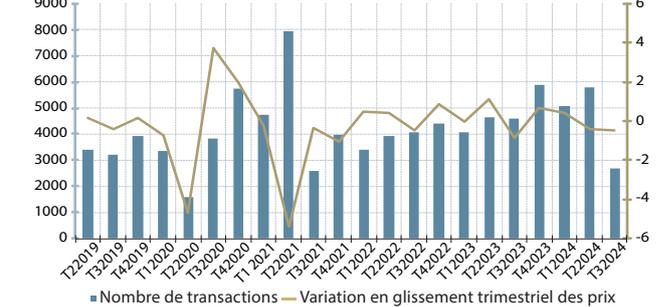
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



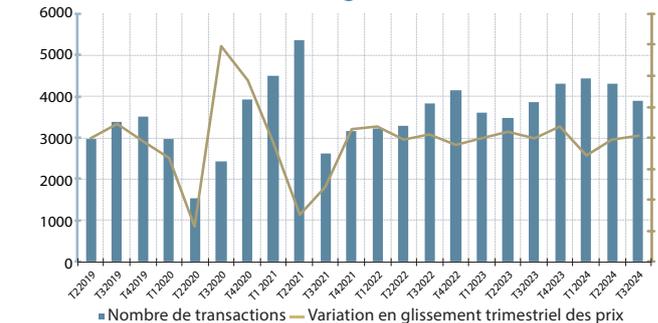
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-24/ T2-24		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-24/ T2-24	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,6	-41,6	Marrakech	Appartement	-0,5	-58,0
	Maison	-3,5	-36,4		Maison	-4,2	-30,7
	Villa	5,4	-23,9		Villa	-0,6	-43,2
	Terrain urbain	8,4	-38,5		Terrain urbain	0,1	-34,1
	Local commercial	-2,5	-70,4		Local commercial	1,4	-76,1
	Bureau	6,6	-66,7		Bureau	-2,2	-6,7
	Global	0,7	-43,1		Global	-0,5	-53,5
Casablanca	Appartement	-0,3	-28,5	Meknès	Appartement	0,2	-42,4
	Maison	-1,5	-31,6		Maison	3,4	0,0
	Villa	-4,2	-28,1		Villa	1,9	-40,0
	Terrain urbain	-2,7	-41,7		Terrain urbain	-3,5	32,6
	Local commercial	-0,7	-38,8		Local commercial	0,3	-47,3
	Bureau	-8,4	-13,9		Bureau	-12,3	-20,0
	Global	-1,0	-30,1		Global	-1,2	-26,3
El Jadida	Appartement	0,4	-22,2	Oujda	Appartement	0,4	-25,4
	Maison	-4,8	-29,2		Maison	-0,1	20,2
	Villa	-1,5	-30,0		Villa	-7,0	0,0
	Terrain urbain	4,3	-22,2		Terrain urbain	2,1	14,3
	Local commercial	0,4	-14,6		Local commercial	-2,2	-67,6
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,8	-21,3		Global	1,7	-2,8
Fès	Appartement	-0,1	-23,3	Rabat	Appartement	-1,3	-23,3
	Maison	1,6	0,0		Maison	-2,3	-50,0
	Villa	-2,0	-61,9		Villa	4,5	-20,4
	Terrain urbain	-0,7	-21,3		Terrain urbain	0,8	-25,7
	Local commercial	1,6	-38,2		Local commercial	-9,5	-36,4
	Bureau	4,2	-57,3		Bureau	-	-
	Global	-0,9	-25,8		Global	-0,6	-25,1
Kénitra	Appartement	-0,4	-17,1	Tanger	Appartement	0,5	-11,1
	Maison	1,7	-5,7		Maison	1,6	-20,9
	Villa	-1,8	35,0		Villa	-1,1	14,3
	Terrain urbain	-1,6	-21,7		Terrain urbain	-3,0	7,1
	Local commercial	-0,7	-45,2		Local commercial	-5,5	-22,8
	Bureau	-0,8	-48,5		Bureau	6,7	-8,7
	Global	-0,7	-21,4		Global	0,1	-9,6

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.