

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

En glissement trimestriel, les prix des actifs immobiliers (IPAI) ont stagné au T1-2014. Cette évolution recouvre une baisse de 0,4% des prix du résidentiel et des accroissements de 0,4% pour le foncier et de 3,8% pour le commercial. Par ville, les prix ont enregistré des progressions allant de 0,5% à Fès, à 5,6% à El Jadida et des baisses variant entre 0,9% à Rabat et 4,6% à Marrakech.

S'agissant du volume des transactions, il a enregistré une diminution de 2,6%, avec des baisses respectives de 3,3% et 6,3% pour le résidentiel et le foncier, et une augmentation de 16,9% pour les biens à usage professionnel. Par ville, l'évolution du nombre de transactions traduit principalement des baisses de 0,7% à Marrakech, de 20,1% à Oujda et de 17,1% à Tanger. En revanche, les ventes se sont inscrites en hausse de 2% à Casablanca et de 7,6% à Rabat.

En glissement annuel, l'IPAI s'est légèrement accru de 0,1%, suite à la hausse de 4,4% des prix des biens à usage professionnel et de 0,8% de ceux des terrains urbains. Quant à l'indice du résidentiel, il a enregistré une baisse de 0,1%. Dans les principales villes, les prix ont diminué de 5,8% à El Jadida, de 2% à Marrakech et de 1,3% à Kénitra et ont connu des augmentations dans les autres villes, allant de 0,2% à Casablanca à 5% à Agadir.

En parallèle, le nombre de transactions a enregistré une hausse de 10,1%, avec un accroissement des ventes de toutes les catégories de biens immobiliers, soit 10% pour le résidentiel, 8,1% pour le foncier et 16% pour le commercial.

- Stagnation des prix des actifs immobiliers d'un trimestre à l'autre, avec une baisse des prix du résidentiel et un accroissement de ceux du foncier et biens commerciaux.
- Légère augmentation de 0,1% des prix en comparaison annuelle, résultat de l'augmentation de ceux des terrains urbains et des locaux commerciaux et de la diminution des prix des actifs résidentiels.
- Le volume global des transactions a accusé une diminution de 2,6% en glissement trimestriel, mais reste supérieur de 10,1% par rapport à son niveau enregistré sur la même période de 2013.

IPAI	Variation (%)	
	T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
<b>Global</b>	0,0 →	0,1 ↑
<b>Résidentiel</b>	-0,4 ↓	-0,1 ↓
Appartement	0,5 ↑	-0,2 ↓
Maison	-3,3 ↓	-0,1 ↓
Villa	-3,5 ↓	-1,6 ↓
<b>Foncier</b>	0,4 ↑	0,8 ↑
<b>Commercial</b>	3,8 ↑	4,4 ↑
Local commercial	3,1 ↑	4,3 ↑
Bureau	8,6 ↑	7,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
<b>Global</b>	-2,6 ↓	10,1 ↑
<b>Résidentiel</b>	-3,3 ↓	10,0 ↑
Appartement	-2,4 ↓	12,5 ↑
Maison	-11,5 ↓	-17,9 ↓
Villa	-12,7 ↓	16,9 ↑
<b>Foncier</b>	-6,3 ↓	8,1 ↑
<b>Commercial</b>	16,9 ↑	16,0 ↑
Local commercial	15,7 ↑	14,3 ↑
Bureau	24,9 ↑	28,3 ↑

EN BREF

## 2. Tendance globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, l'indice des actifs résidentiels a baissé de 0,4%, traduisant une diminution des prix de 3,3% pour les maisons et de 3,5% pour les villas. En revanche, les prix des appartements se sont accrus de 0,5%. Quant au nombre de ventes, il a accusé un repli de 3,3% reflétant le recul de celles concernant les appartements de 2,4%, les maisons de 11,5% et les villas de 12,7%.

En glissement annuel, les prix se sont légèrement dépréciés de 0,1%, traduisant la baisse de ceux des appartements, des maisons et des villas. Le nombre de transactions a, quant à lui, augmenté de 10%, suite principalement à l'augmentation de 12,5% des ventes des appartements.

### Foncier

En glissement trimestriel, les prix ont augmenté de 0,4%, tandis que le nombre des transactions s'est replié de 6,3%.

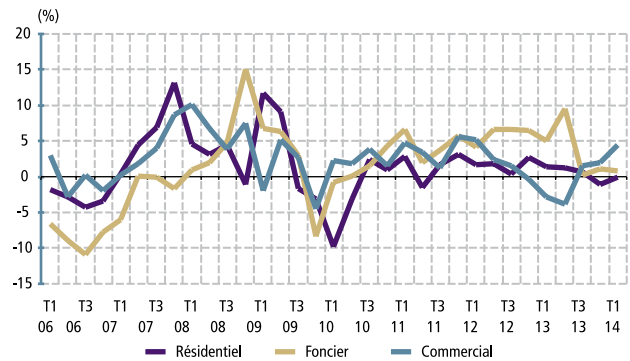
En glissement annuel, les prix et le nombre des ventes se sont accrus respectivement de 0,8% et de 8,1%.

### Commercial

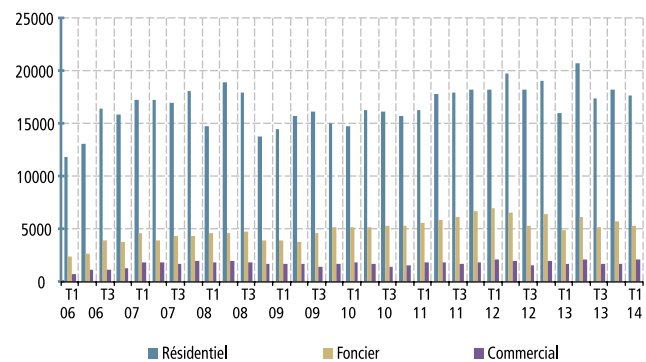
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont crû de 3,8%, avec des hausses de 3,1% pour les locaux commerciaux et de 8,6% pour les bureaux. Parallèlement, les transactions ont augmenté de 16,9%, reflétant un accroissement de 15,7% des ventes des locaux commerciaux et de 24,9% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix se sont également appréciés de 4,4%, suite à l'augmentation de ceux des locaux commerciaux et des bureaux de 4,3% et 7,9% respectivement. S'agissant des ventes, leur nombre s'est amélioré de 16%, en liaison avec des augmentations de 14,3% du nombre de transactions concernant les locaux commerciaux et de 28,3% de celui des bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégorie (en glissement annuel)

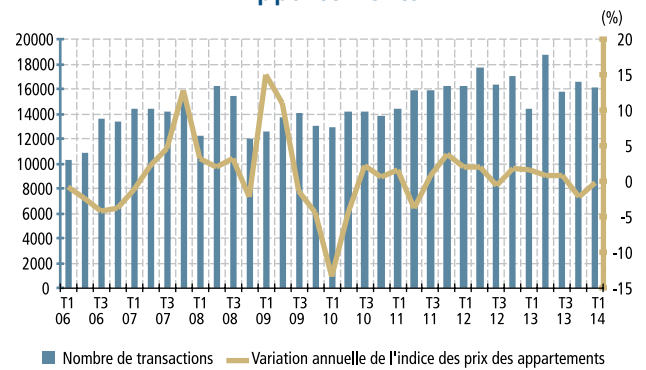


Evolution du nombre de transactions



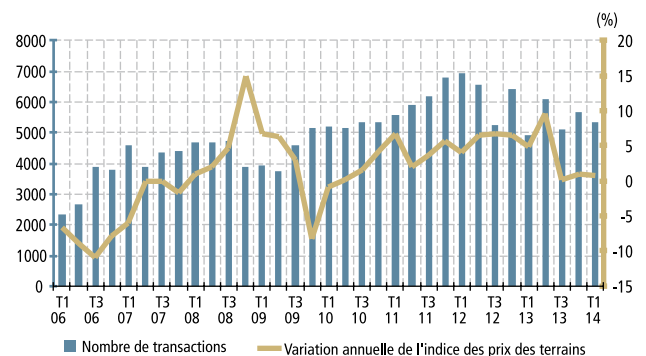
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

#### Appartements



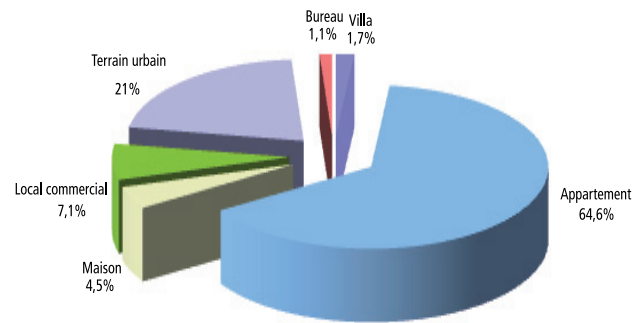
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

#### Biens fonciers



Concernant la structure des transactions, les biens résidentiels constituent 70,8% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec une part de 64,6% pour les appartements. Quant aux terrains urbains, ils représentent 21% du total des transactions contre 8,2% pour les locaux professionnels.

### Répartition des transactions immobilières par catégories



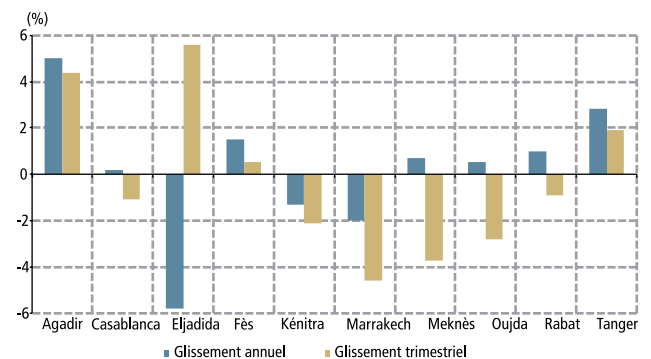
## 3. Tendances du marché immobilier par ville

En glissement trimestriel, les prix des actifs immobiliers ont enregistré des augmentations au niveau d'El Jadida (5,6%), Agadir (4,4%) et Tanger (1,9%). Au niveau des autres villes, les prix n'ont pas connu de changements importants à Rabat et Fès et ont accusé des baisses de 4,6% à Marrakech, de 3,7% à Meknès, de 2,8% à Oujda, de 2,1% à Kénitra et de 1,1% à Casablanca.

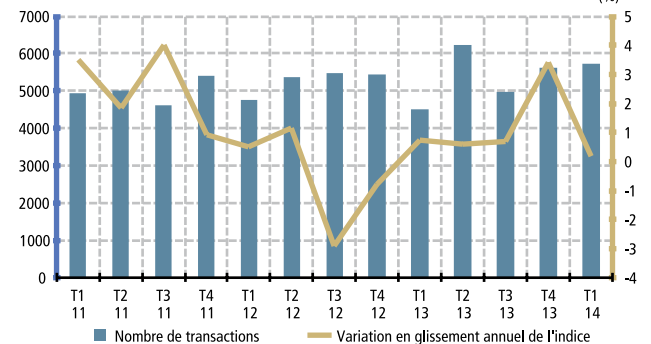
Si la hausse de l'IPAI à El-Jadida et à Agadir a concerné toutes les catégories de biens immobiliers, celle enregistrée à Tanger traduit essentiellement le renchérissement des terrains et des locaux commerciaux. Au niveau de Casablanca et Meknès, la baisse des prix trouve son origine principalement dans le repli qu'ont connu les prix de ventes des appartements et des terrains urbains. Quant aux prix à Kénitra et Oujda, leur évolution s'explique principalement par la régression de ceux des appartements et des maisons, alors qu'à Marrakech ce sont principalement les terrains urbains qui ont contribué à la diminution des prix de l'immobilier.

En ce qui concerne les transactions, elles ont enregistré des baisses significatives à Tanger (17,1%), Oujda (20,1%) et Agadir (7,7%), en relation avec la contraction des ventes de l'ensemble des catégories de biens. Quant à la ville de Kénitra, elle a connu un recul des ventes moins important (2,6%), sous l'effet du fléchissement des transactions concernant les terrains urbains, après la hausse très importante enregistrée un trimestre auparavant. En revanche les ventes ont augmenté de 2% à Casablanca, en relation avec la hausse de celles des locaux commerciaux et des biens fonciers,

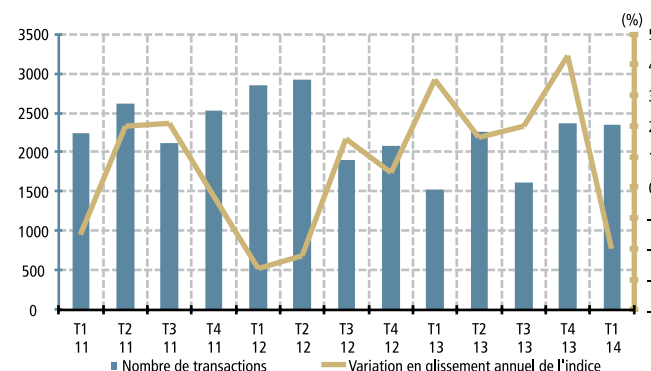
### Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



### Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



### Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



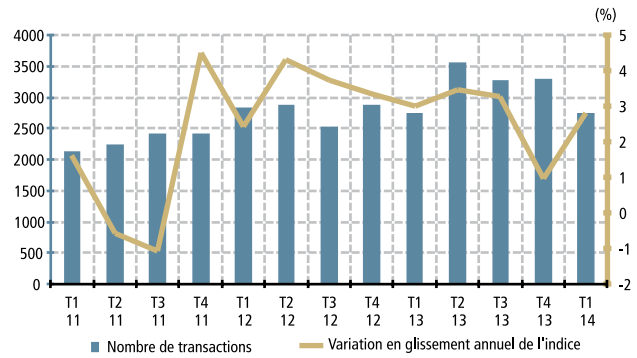
et de 7,6% à Rabat, suite à l'accroissement des transactions portant sur les appartements.

En glissement annuel, l'évolution de l'IPAI au niveau global, traduit notamment des replis de 2% à Marrakech, de 5,8% à El-Jadida et de 1,3% à Kénitra. A l'inverse, les prix ont augmenté de 2,8% à Tanger, de 5% à Agadir et de 1,5% à Fès. Dans les villes de Rabat, Casablanca, Meknès et Oujda, les hausses ont été de moindre ampleur, ne dépassant pas le seuil de 1%.

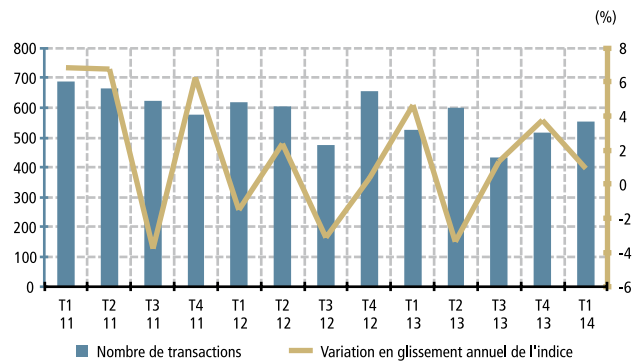
Au niveau de Kénitra, le repli des prix a concerné notamment les biens résidentiels. Alors qu'à Marrakech et El-Jadida, la baisse de l'indice reflète principalement le recul des prix des terrains. S'agissant de Tanger, la hausse des prix a concerné l'ensemble des catégories, alors qu'à Fès et Agadir, c'est essentiellement le renchérissement des terrains qui explique la hausse de l'indice global dans ces deux villes.

S'agissant du volume de transactions, les hausses les plus fortes ont été enregistrées au niveau des villes de Marrakech (55,2%), Casablanca (27,4%), Agadir (24,1%). Alors qu'au niveau d'El-Jadida et Fès, les ventes ont accusé des baisses respectives de 4,1% et 11,1%.

### Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Tanger



### Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



# Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
Agadir	Appartement	3,8	7,3
	Maison	1,6	-3,8
	Villa	-	-
	Terrain urbain	5,7	9,2
	Local commercial	16,0	-1,7
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>4,4</b>	<b>5,0</b>
Casablanca	Appartement	-1,0	0,1
	Maison	-2,3	-0,4
	Villa	-17,1	-3,4
	Terrain urbain	-9,3	-7,1
	Local commercial	1,6	4,0
	Bureau	9,8	5,5
	<b>Global</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,2</b>
El Jadida	Appartement	6,9	3,0
	Maison	3,2	-7,6
	Villa	-	-
	Terrain urbain	0,6	-15,1
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>5,6</b>	<b>-5,8</b>
Fès	Appartement	-0,3	0,9
	Maison	18,5	-8,4
	Villa	-	-
	Terrain urbain	4,0	3,4
	Local commercial	2,5	6,5
	Bureau	-7,7	-7,6
	<b>Global</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>
Kénitra	Appartement	-1,6	-2,5
	Maison	-11,5	-8,7
	Villa	-18,7	-5,2
	Terrain urbain	3,0	2,7
	Local commercial	-2,6	-15,2
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,3</b>

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T1-14/ T4-13	T1-14/ T1-13
Marrakech	Appartement	0,8	-1,3
	Maison	7,3	9,1
	Villa	14,8	11,2
	Terrain urbain	-17,9	-8,4
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,0</b>
Meknès	Appartement	-1,2	-2,9
	Maison	-2,4	0,6
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-4,7	3,3
	Local commercial	-1,6	-6,7
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,7</b>
Oujda	Appartement	-6,5	0,0
	Maison	-7,9	-2,5
	Villa	-	-
	Terrain urbain	1,2	3,4
	Local commercial	-	-
	Bureau	14,5	6,4
	<b>Global</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,5</b>
Rabat	Appartement	-2,3	-1,2
	Maison	9,1	3,8
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-	-
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,0</b>
Tanger	Appartement	-2,0	3,0
	Maison	-4,1	4,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	6,3	5,0
	Local commercial	6,8	11,1
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>

## 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 celle des prix 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 le 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.

(-) : Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé.