

1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2013

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a accusé une diminution de 0,4%, recouvrant des baisses de 1,4% pour le résidentiel et de 1,1% pour le commercial ainsi qu'un accroissement de 1,5% des prix du foncier. Au niveau des principales villes, les prix ont enregistré des hausses allant de 0,3% à Casablanca à 3,6% à Rabat et des baisses variant entre 0,4% à Kenitra et 3,2% à El Jadida.

En ce qui concerne le nombre de transactions, il s'est amélioré de 4,4%, traduisant notamment la hausse du nombre des ventes ayant porté sur les biens résidentiels avec 3,6% et sur le foncier avec 7,7%. Par ville, cette évolution s'explique notamment par les hausses de 10,1% enregistrées à Casablanca et de 15% à Rabat. En revanche, des baisses de 6,5% et de 2,7% ont été enregistrées à Kenitra et à Agadir respectivement.

En glissement annuel, l'IPAI s'est replié de 1,4%, sous l'effet de la diminution de 1,7% des prix du résidentiel. Les prix du commercial, quant à eux, ont affiché une légère hausse de 0,2%, tandis que ceux du foncier sont restés inchangés. Cette évolution, recouvre des baisses des prix allant de 0,5% à Tanger à 7,7% à El Jadida et des hausses variant entre 0,3% à Marrakech et 3,1% à Casablanca.

S'agissant du volume de transactions, il s'est contracté de 5,2%, avec des replis de 1,4% pour le résidentiel, de 14,5% pour le foncier et de 9,5% pour le commercial. Dans les grandes villes, les baisses les plus fortes ont été enregistrées à Meknès (40,8%), Agadir (22,8%) et Kenitra (17,8%). En revanche, des hausses ont été constatées dans plusieurs villes, notamment à Marrakech et à Oujda, avec des taux respectifs de 12% et 10,8%.

- Baisse de 0,4% des prix des actifs immobiliers en comparaison trimestrielle, recouvrant une diminution des prix des biens résidentiels et commerciaux et une hausse des actifs fonciers.
- Repli de 1,4% des prix, en glissement annuel, résultat d'une régression des prix des actifs résidentiels, d'une stagnation de ceux du foncier et d'un accroissement de ceux des biens commerciaux.
- Le volume global des transactions s'est accru de 4,4% d'un trimestre à un autre, mais reste en baisse de 5,2% en glissement annuel.

IPAI	Variation (%)	
	T4-13/ T3-13	T4-13/ T4-12
Global	-0,4 ↓	-1,4 ↓
Résidentiel	-1,4 ↓	-1,7 ↓
Appartement	-1,4 ↓	-2,3 ↓
Maison	-2,4 ↓	-0,8 ↓
Villa	1,5 ↑	0,0 →
Foncier	1,5 ↑	0,0 →
Commercial	-1,1 ↓	0,2 ↑
Local commercial	0,7 ↑	0,4 ↑
Bureau	-11,9 ↓	-1,4 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-13/ T3-13	T4-13/ T4-12
Global	4,4 ↑	-5,2 ↓
Résidentiel	3,6 ↑	-1,4 ↓
Appartement	3,8 ↑	0,5 ↑
Maison	0,0 →	-22,8 ↓
Villa	8,5 ↑	1,8 ↑
Foncier	7,7 ↑	-14,5 ↓
Commercial	1,7 ↑	-9,5 ↓
Local commercial	0,6 ↑	-12,9 ↓
Bureau	32,4 ↑	1,8 ↑

EN BREF

2. Tendances par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix de vente des biens résidentiels se sont repliés de 1,4%, sous l'effet des baisses de 1,4% et de 2,4% de ceux des appartements et des maisons respectivement. En revanche, les prix des villas ont progressé de 1,5%. Quant au nombre de transactions, il s'est amélioré de 3,6% en relation avec la hausse des ventes des appartements de 3,8% et des villas de 8,5%.

En glissement annuel, les prix se sont repliés de 1,7%, sous l'effet de la baisse de 2,3% des prix des appartements et de 0,8% de ceux des maisons. Les prix des villas, pour leur part, sont restés au même niveau qu'un an auparavant.

Pour ce qui est du nombre de transactions, et en dépit de sa hausse trimestrielle, il reste en baisse de 1,4%, suite au repli de 22,8% des ventes des maisons.

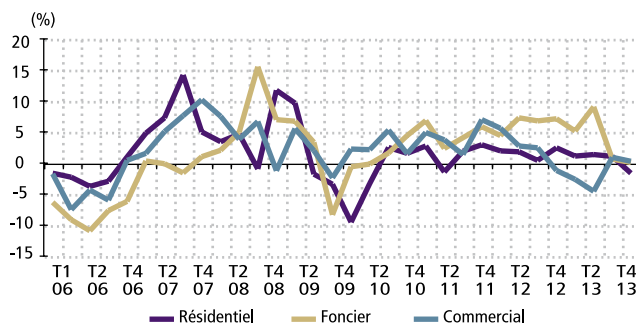
Commercial

En glissement trimestriel, les prix des actifs immobilier à usage commercial, se sont inscrits en baisse de 1,1%, en relation principalement avec le repli de 11,9% des prix des bureaux. Parallèlement, les prix des locaux commerciaux se sont appréciés de 0,7%.

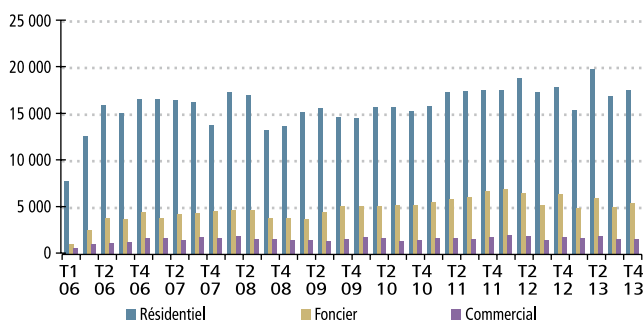
Quant au volume de transactions, il s'est amélioré de 1,7% suite à la hausse de 32,4% des ventes de bureaux et dans une moindre mesure de celles des locaux commerciaux, de 0,6%.

En glissement annuel, les prix des biens commerciaux se sont accrus de 0,2%, recouvrant une hausse de ceux des locaux commerciaux de 0,4% et un recul de ceux des bureaux de 1,4%. En parallèle, le nombre de transactions a diminué de 9,5%, suite au repli de 12,9% de celles portant sur les locaux commerciaux, alors que les ventes de bureaux ont progressé de 1,8%.

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

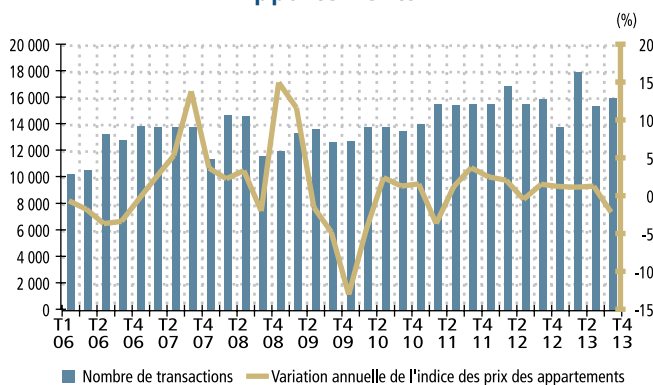


Evolution du nombre de transactions



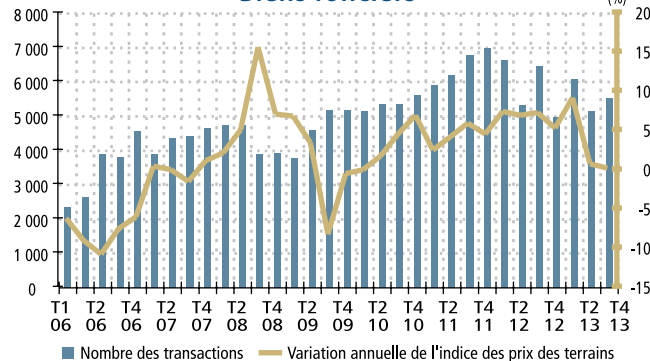
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



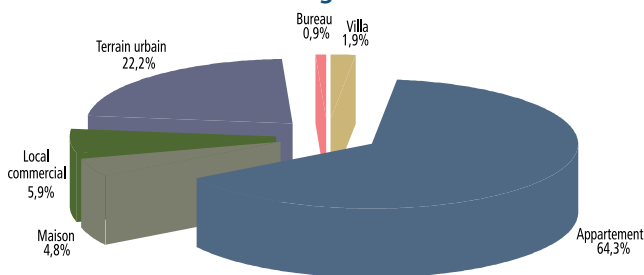
Foncier

En glissement trimestriel, les prix du foncier ont crû de 1,5% et le nombre de transactions s'est amélioré de 7,7%.

En glissement annuel, les prix ont stagné tandis que le nombre de ventes a enregistré une baisse de 14,5%.

Globalement, la structure des transactions n'a pas connu de changements importants au T4-2013. Ainsi, les ventes portant sur les appartements ont représenté 64,3% des ventes contre 22% pour les terrains urbains, 5,9% pour les locaux commerciaux et 4,8% pour les maisons.

Répartition des transactions immobilières par catégories



3. Tendence du marché immobilier par ville

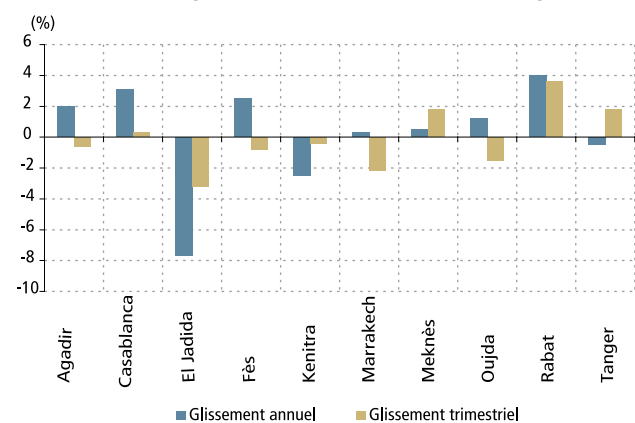
En glissement trimestriel, l'IPAI a enregistré des hausses allant de 0,3% à Casablanca à 3,6% à Rabat et des baisses variant entre 0,4% à Kenitra et 3,2% à El Jadida.

La hausse des prix à Casablanca s'explique principalement par l'augmentation de 1% des prix de ventes des appartements, tandis que la progression des prix à Rabat trouve son origine dans l'appréciation des prix aussi bien des appartements de 2,7% que du foncier de 17,3%. En revanche les baisses au niveau de Kenitra et d'EL Jadida, sont liées à celles des prix des appartements avec des taux de 2,6% et 1,9% respectivement.

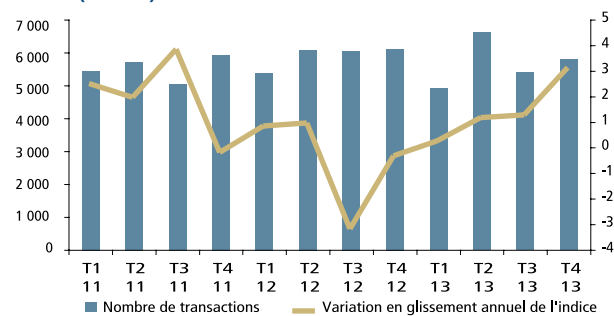
S'agissant du volume de transactions, il a affiché une hausse de 10,1% à Casablanca, résultat de la progression de 12,3% des ventes des appartements. De même, à Rabat, les transactions ont progressé de 15%, en relation avec l'accroissement qu'ont connu les ventes des terrains urbains. En revanche, au niveau de Kenitra et d'Agadir, les ventes ont reculé de 6,5% et de 2,7% respectivement, traduisant une contraction des ventes des appartements de 27,2% et 8,2% respectivement.

En glissement annuel, l'évolution de l'IPAI au niveau global, traduit notamment des replis de 0,5% à Tanger et de 7,7% à El Jadida. A l'inverse, les prix ont augmenté de 0,3% à Marrakech, de 3,1% à Casablanca et de 4% à Rabat.

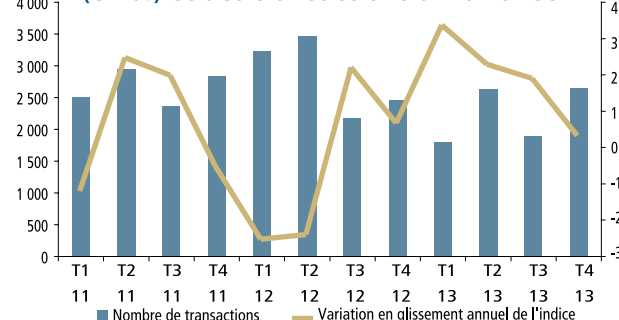
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



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



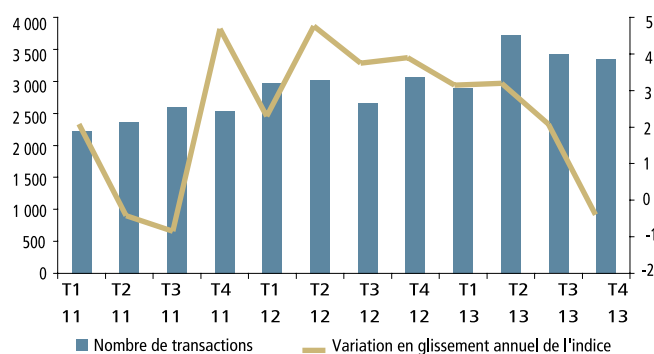
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



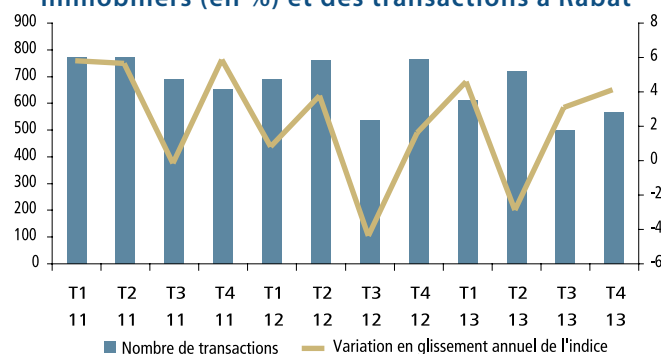
La hausse de l'IPAI au niveau de Casablanca traduit notamment la progression qu'ont connu les prix des appartements de 4,1%, tandis qu'au niveau de Marrakech et en dépit de la diminution des prix de cette catégorie d'actifs de 1,9%, l'évolution globale de l'indice, reflète la progression des prix des terrains urbains de 2,2% et de ceux des maisons de 5,1%. Concernant la ville de Tanger, la baisse des prix recouvre le repli de ceux des terrains urbains de 4% et des maisons de 0,7%, ainsi que l'accroissement de ceux des appartements de 1,5%. Pour Rabat, l'IPAI s'est accru de 4%, sous l'effet de la progression des prix du résidentiel, notamment ceux des appartements, établie à 8,1%.

En ce qui concerne les transactions, les baisses les plus fortes ont été enregistrées au niveau des villes de Meknès (40,8%), Agadir (22,8%) et Kenitra (17,8%). En revanche, les ventes ont augmenté de 12% à Marrakech et de 10,8% à Oujda. Pour les autres villes, les ventes réalisées à Casablanca sont restées quasiment inchangées, tandis qu'au niveau de Marrakech, elles ont cru de 12%, suite notamment à l'accroissement de 37,7% des ventes de terrains urbains. Les transactions réalisées à Tanger et Rabat, quant à elles, se sont contractées de 7,1% et 24% respectivement, reflétant le recul des ventes des locaux commerciaux à Tanger et des appartements à Rabat.

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 (%)	
		T4-13/ T3-13	T4-13/ T4-12
Agadir	Appartement	-2,4	-1,1
	Maison	-3,5	-7,1
	Villa	-11,7	-14,2
	Terrain urbain	0,6	9,8
	Local commercial	3,8	20,4
	Bureau	-	-
	Global	-0,6	2,0
Casablanca	Appartement	1,0	4,1
	Maison	-4,6	-1,8
	Villa	28,7	7,4
	Terrain urbain	-1,6	-4,5
	Local commercial	-0,3	1,8
	Bureau	-18,1	3,5
	Global	0,3	3,1
El Jadida	Appartement	-2,6	-8,4
	Maison	-8,1	17,3
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,7	-8,0
	Local commercial	9,5	-2,8
	Bureau	-	-
Global	-3,2	-7,7	
Fès	Appartement	-0,5	-1,4
	Maison	-	-
	Villa	2,5	4,2
	Terrain urbain	-0,2	3,6
	Local commercial	-1,8	1,9
	Bureau	-18,0	-5,3
Global	-0,8	2,5	
Kénitra	Appartement	-1,9	-1,7
	Maison	-5,7	-7,6
	Villa	0,6	-10,8
	Terrain urbain	17,2	8,5
	Local commercial	-16,8	-9,9
	Bureau	12,4	16,1
Global	-0,4	-2,5	

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T4-13/ T3-13	T4-13/ T4-12
Marrakech	Appartement	-1,9	-1,9
	Maison	-8,8	5,1
	Villa	-5,2	-2,2
	Terrain urbain	-1,0	2,2
	Local commercial	-1,9	0,8
	Bureau	-	-
	Global	-2,2	0,3
Meknès	Appartement	-7,4	-4,8
	Maison	-8,6	-13,4
	Villa	-	-
	Terrain urbain	10,3	8,5
	Local commercial	-1,5	11,9
	Bureau	-	-
Global	1,8	0,5	
Oujda	Appartement	5,0	6,3
	Maison	4,0	-7,1
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,4	-0,9
	Local commercial	-	-
	Bureau	16,1	25,7
Global	-1,5	1,2	
Rabat	Appartement	2,7	8,1
	Maison	-10,3	10,2
	Villa	-2,5	2,5
	Terrain urbain	17,3	-6,5
	Local commercial	11,8	7,0
	Bureau	-	-
Global	3,6	4,0	
Tanger	Appartement	1,5	1,5
	Maison	4,5	-0,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	1,2	-4,0
	Local commercial	5,3	19,7
	Bureau	-	-
Global	1,8	-0,5	

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, par région 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, régions et/ou certains trimestres.

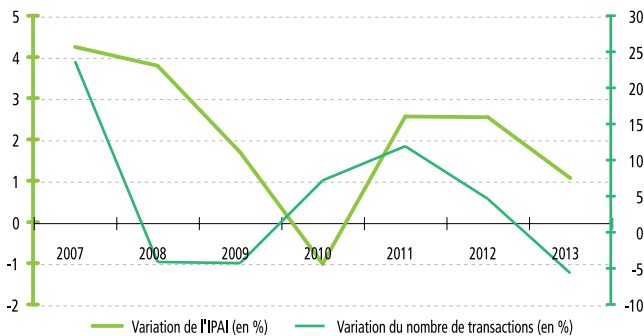
Le document de référence exposant la méthodologie détaillée de l'élaboration de l'IPAI est disponible sur les sites de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC.

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

Evolution du marché immobilier en 2013

En 2013, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est accru de 1,1%, après 2,6% en 2012, en relation avec la décélération des prix du foncier de 6,2% à 3,9% et de ceux des biens résidentiels de 1,5% à 0,4%. L'évolution des prix des biens résidentiels traduit principalement le ralentissement de la progression des prix des appartements de 1,2% à 0,3% et des maisons de 2,2% à 0,8%. Quant aux prix des biens commerciaux, ils ont accusé une baisse de 1,8% après une progression de 2,4% en 2012, en relation avec le recul de ceux des locaux commerciaux de 1,5% et des bureaux de 3,4%.

Evolution annuelle de l'IPAI et du nombre de transactions



Par ville, les prix au niveau de Tanger ont connu une décélération de leur rythme de progression, revenant de 3,7% à 2,3%. Parallèlement, les villes de Casablanca et Marrakech ont enregistré des augmentations des prix de 1,5% et 1,7% respectivement, après des contractions de 0,5% et 0,9% en 2012. Pour ce qui est de la ville de Rabat, l'indice des prix immobiliers a progressé de 1,9% après 0,6% en 2012.

S'agissant du nombre de transactions, il s'est replié de 5,6% en 2013 après un accroissement de 4,8% en 2012, sous l'effet notamment de la diminution de 2,5% des ventes de biens résidentiels après une hausse de 5% en 2012.

La baisse du nombre de transactions portant sur les biens résidentiels s'explique par le recul de 1,2% des ventes d'appartements, après une hausse de 5,4%, et le repli des ventes de maisons de 16,9%, après la contraction de 1,5% en 2012.

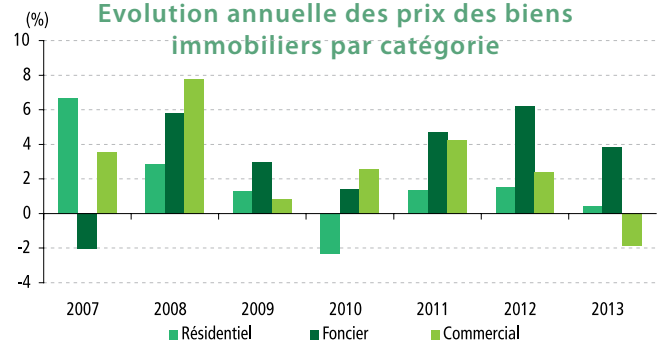
EN BREF

- Décélération du rythme de progression des prix des biens immobiliers en 2013 de 2,6% à 1,1%.
- Baisse du volume des transactions de 5,6%, après une hausse de 4,8% en 2012.

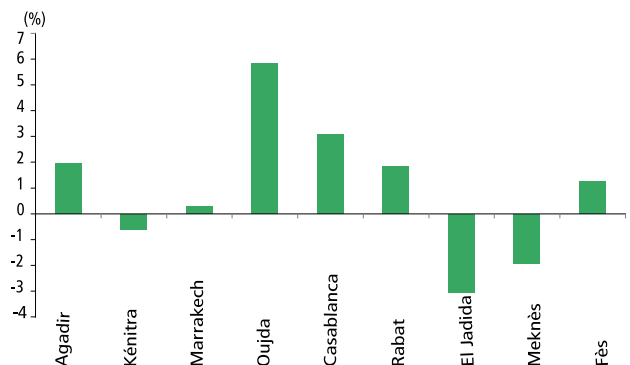
IPAI	Variation par rapport à 2012 (%)
Global	1,1 ↑
Résidentiel	0,4 ↑
Appartement	0,3 ↑
Maison	0,8 ↑
Villa	-2,2 ↓
Foncier	3,9 ↑
Commercial	-1,8 ↓
Local commercial	-1,5 ↓
Bureau	-3,4 ↓

Nombre de transactions	Variation par rapport à 2012 (%)
Global	-5,6 ↓
Résidentiel	-2,5 ↓
Appartement	-1,2 ↓
Maison	-16,9 ↓
Villa	-0,4 ↓
Foncier	-14,4 ↓
Commercial	-4,8 ↓
Local commercial	-6,8 ↓
Bureau	-0,4 ↓

Evolution annuelle des prix des biens immobiliers par catégorie



Evolution annuelle de l'IPAI par ville



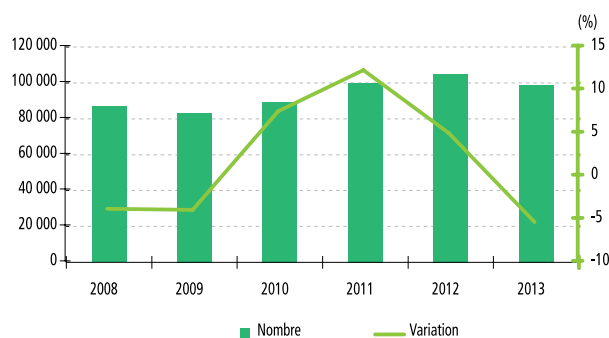
Concernant les ventes des actifs commerciaux, elles ont accusé une baisse de 4,8%, après une hausse de 5,6% en 2012, suite au recul aussi bien des ventes de locaux commerciaux de 6,8% que de celles des bureaux de 0,4%.

En ce qui concerne le foncier, le nombre de transactions a régressé de 14,4% en 2013 après une progression de 3,8% en 2012.

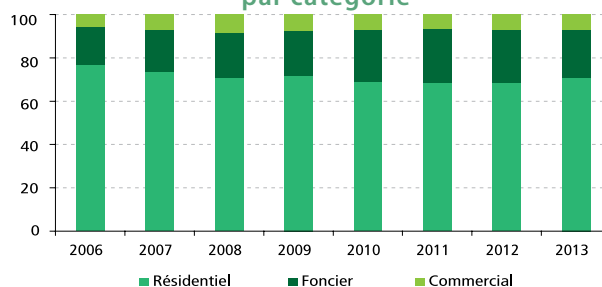
L'examen de la structure des transactions immobilières en 2013, indique que celle-ci n'a pas connu de changement important. Ainsi, les ventes des biens résidentiels ont représenté 71% des transactions et celles de terrains, 22% contre 7% pour les locaux commerciaux.

Par ville, le nombre de transactions est resté quasiment à son niveau de 2012 à Casablanca, tandis qu'au niveau de Marrakech, les ventes ont accusé une régression de 20,6%, avec notamment une baisse de 28,1% des transactions portant sur les appartements. Concernant la ville de Tanger, la hausse des transactions portant sur les appartements (7,8%) et les locaux commerciaux (26,5%) s'est traduite par une progression du volume global de 8,2%, alors qu'au niveau de Rabat, les ventes se sont contractées de 12,7%, en liaison avec le recul de celles portant sur les appartements de 14,8% et sur les terrains urbains de 32,4%.

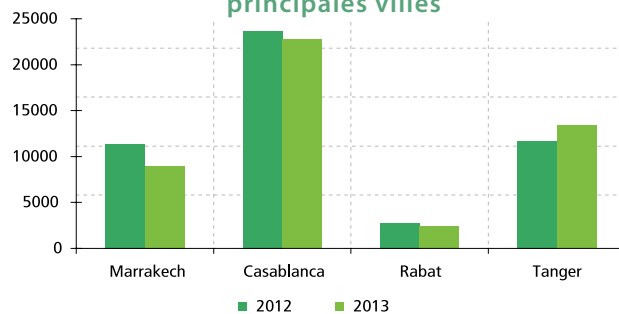
Evolution annuelle du nombre de transactions immobilières



Structure des ventes immobilières par catégorie



Nombre de transactions au niveau des principales villes



BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc
Tél. (212) 5 37 57 41 04/05 . Fax (212) 5 37 57 41 11
deri@bkam.ma
www.bkam.ma

AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

Angle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1^{er}, Rabat-Maroc
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85
www.ancfcc.gov.ma