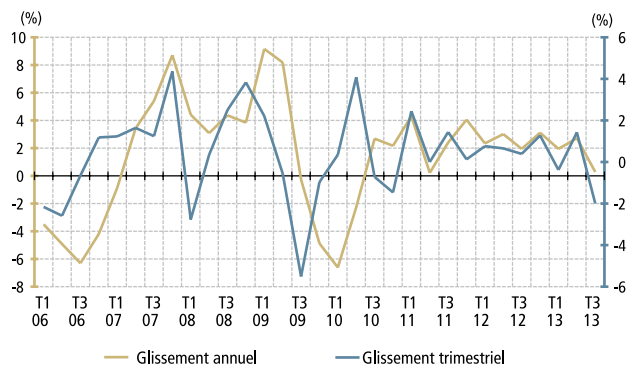


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

**Prix** - Au cours du troisième trimestre 2013, les prix des actifs immobiliers ont enregistré une baisse de 1,9% par rapport au trimestre précédent, mais restent, toutefois, en hausse de 0,4% par rapport à leur niveau un an auparavant.

Par région, les augmentations les plus importantes ont concerné l'Oriental, Tanger-Tétouan et Doukkala-Abda. En revanche, certaines régions ont connu des baisses dont les plus importantes ont été relevées au niveau de Chaouia Ourdigha et Tadla-Azilal.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



- Diminution trimestrielle de 1,9% des prix des actifs immobiliers, recouvrant une baisse des prix des biens résidentiels et du foncier, et une hausse de ceux des biens commerciaux.
- Accroissement annuel de 0,4% de l'IPAI.
- Repli de 5,3% du volume des transactions en glissement annuel et de 17,6% d'un trimestre à l'autre.

IPAI	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
<b>Global</b>	0,4 ↑	-1,9 ↓
<b>Résidentiel</b>	0,5 ↑	-0,8 ↓
Appartement	1,2 ↑	-0,1 ↓
Maison	-1,2 ↓	-3,9 ↓
Villa	-4,1 ↓	1,6 ↑
<b>Foncier</b>	0,4 ↑	-5,8 ↓
<b>Commercial</b>	0,4 ↑	3,5 ↑
Local commercial	0,1 ↑	3,1 ↑
Bureau	3,4 ↑	8,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
<b>Global</b>	-5,3 ↓	-17,6 ↓
<b>Résidentiel</b>	-5,7 ↓	-17,2 ↓
Appartement	-4,6 ↓	-17,2 ↓
Maison	-20,4 ↓	-19,2 ↓
Villa	6,0 ↑	-11,6 ↓
<b>Foncier</b>	-6,8 ↓	-18,3 ↓
<b>Commercial</b>	4,6 ↑	-19,0 ↓
Local commercial	3,2 ↑	-16,9 ↓
Bureau	16,9 ↑	-32,4 ↓

**Volumes** - Les données arrêtées 35 jours après la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 indiquent que les ventes de biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont reculé de 5,3% en glissement annuel et de 17,6% d'un trimestre à l'autre, s'établissant à 23.741.

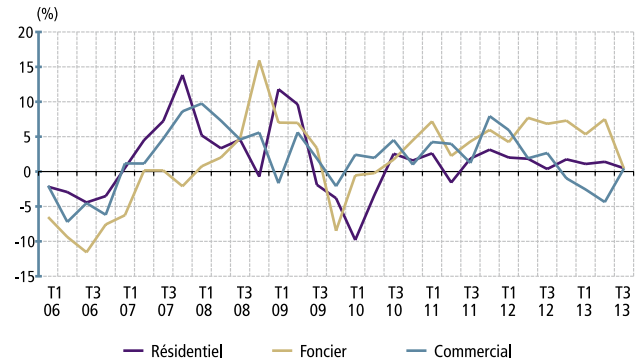
## 2. Tendence par catégorie

En glissement annuel, les prix des biens résidentiels ont enregistré une augmentation de 0,5% après celle de 1,4% un trimestre auparavant, en relation avec l'accroissement de 1,2% des prix des appartements. En revanche, les prix des maisons et des villas ont accusé des baisses de 1,2% et 4,1% respectivement. D'un trimestre à l'autre, les prix des appartements et des maisons ont connu des diminutions de 0,1% et 3,9%, ceux des villas, ayant, en revanche enregistré une progression de 1,6%. Concernant les prix des biens fonciers, ils ont cru de 0,4% en comparaison annuelle et régressé de 5,8% d'un trimestre à l'autre. Ceux des biens commerciaux ont, pour leur part, progressé de 0,4% en glissement annuel et 3,5% d'un trimestre à l'autre.

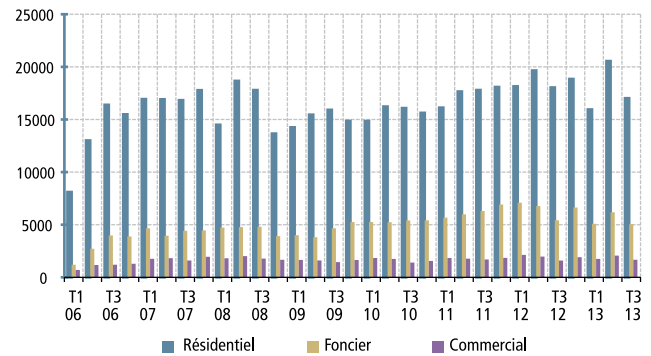
Pour ce qui est du nombre de transactions des biens résidentiels, à l'exception des villas qui ont enregistré un accroissement de 6% en glissement annuel, les autres catégories ont accusé une baisse en comparaison aussi bien annuelle que trimestrielle. Le nombre de transactions des biens fonciers a quant à lui régressé de 6,8% sur un an et de 18,3% sur un trimestre, alors que celui relatif aux biens commerciaux, a progressé de 4,6% en glissement annuel et diminué de 19% d'un trimestre à l'autre.

Concernant la structure des transactions, les biens résidentiels ont constitué 71,7% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. La part des terrains urbains s'est établie à 21%, alors que celle des biens commerciaux s'est située à 7%.

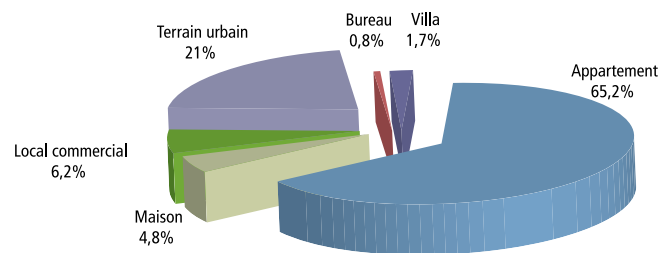
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Evolution du nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégories



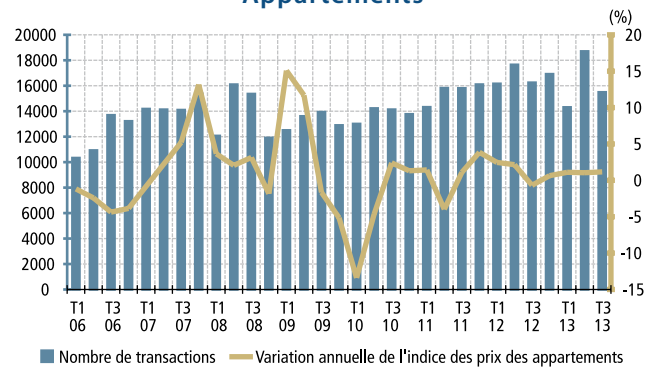
### RESIDENTIEL

2

**APPARTEMENTS** : En glissement annuel, les prix des appartements ont progressé de 1,2% au lieu de 1% un trimestre auparavant. D'un trimestre à l'autre, ces prix ont connu une baisse de 0,1%, après une hausse de 0,3%.

Représentant 65,2% du nombre de transactions au cours de ce trimestre, le nombre d'appartements vendus a régressé de 4,6% d'une année à l'autre et de 17,2% sur un trimestre, s'établissant à 15.486.

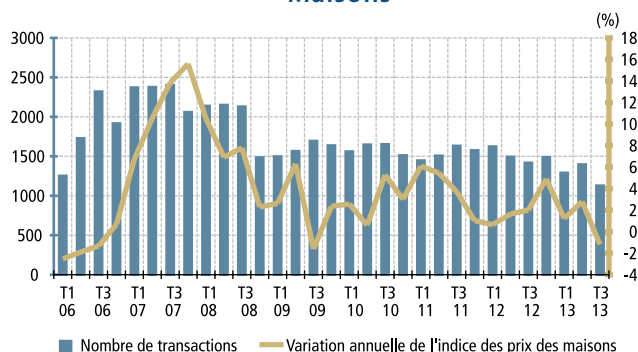
Evolution des prix et du volume des transactions Appartements



Appartements vendus	(%) Variation	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Indice des prix	1,2	-0,1
Nombre de transactions	-4,6	-17,2

**MAISONS** : Les prix des maisons ont accusé un repli de 1,2% en glissement annuel, après une augmentation de 2,8% le trimestre précédent. D'un trimestre à l'autre, ces prix se sont contractés de 3,9% après une hausse de 4,7%. Quant au nombre de transactions portant sur cette catégorie de biens, il s'est établi à 1128, en recul de 20,4% en glissement annuel et 19,2% d'un trimestre à l'autre.

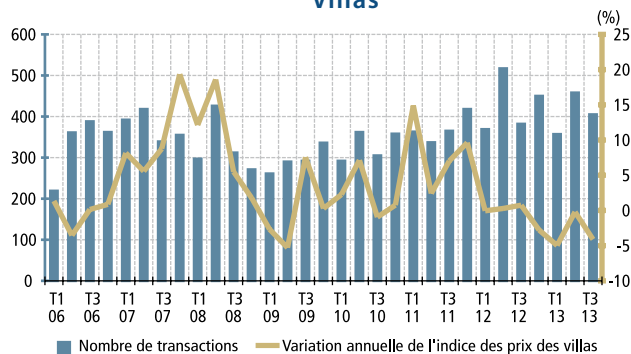
### Evolution des prix et du volume des transactions Maisons



Maisons vendues	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Indice des prix	-1,2	-3,9
Nombre de transactions	-20,4	-19,2

**VILLAS** : Les prix des villas ont diminué de 4,1% d'une année à l'autre malgré leur augmentation de 1,6% sur un trimestre. Le nombre de transactions sur cette catégorie de biens a progressé de 6% en variation annuelle et régressé de 11,6% d'un trimestre à l'autre, s'établissant à 405.

### Evolution des prix et du volume des transactions Villas



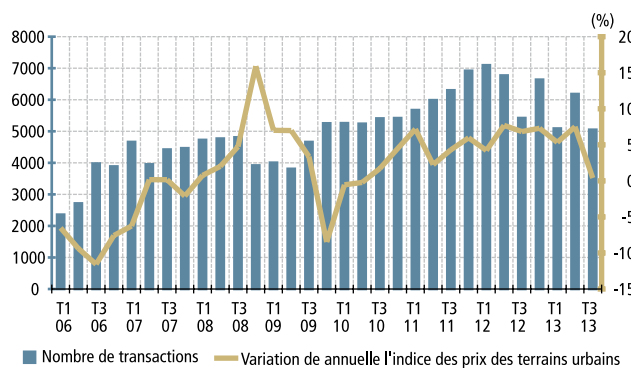
Villas vendues	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Indice des prix	-4,1	1,6
Nombre de transactions	6	-11,6

## FONCIER

**TERRAINS URBAINS** : Les prix des terrains urbains ont reculé de 5,8% d'un trimestre à l'autre, mais restent en hausse de 0,4% par rapport à leur niveau un an auparavant.

Représentant 21% du nombre total, les transactions portant sur les terrains urbains se sont repliées de 6,8% en glissement annuel et de 18,3% en variation trimestrielle.

### Evolution des prix et du volume des transactions Terrains urbains



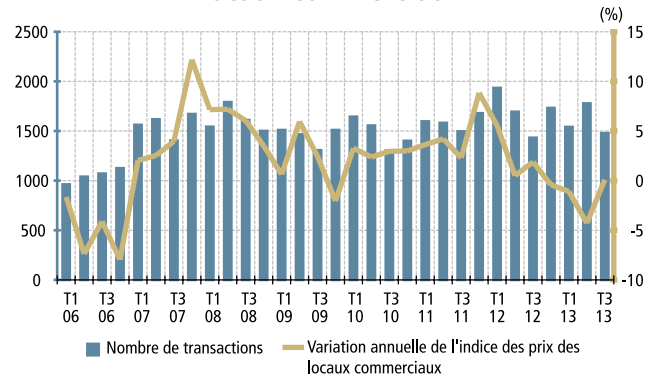
Terrains urbains vendus	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Indice des prix	0,4	-5,8
Nombre de transactions	-6,8	-18,3

**LOCAUX COMMERCIAUX :** Les prix des locaux commerciaux ont augmenté de 0,1% par rapport à l'année précédente et de 3,1% d'un trimestre à l'autre. Parallèlement, le volume de transactions s'est accru de 3,2% comparativement à l'année précédente, malgré sa baisse de 16,9% depuis un trimestre.

**BUREAUX :** Concernant les prix des bureaux, ils se sont accrus de 3,4% en glissement annuel et de 8,9% d'un trimestre à l'autre.

Le nombre de transactions les concernant a enregistré une progression de 16,9% sur un an et une diminution d'un trimestre à l'autre de 32,4%.

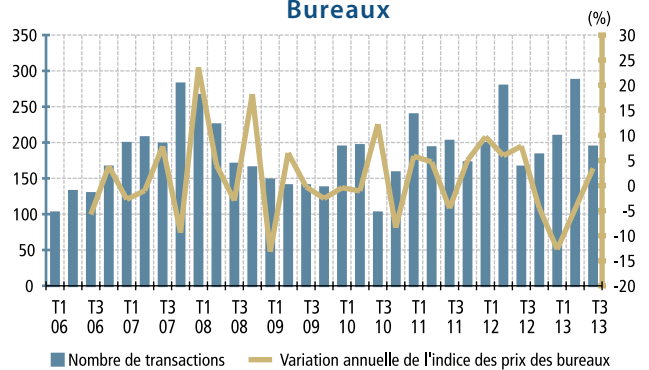
Evolution des prix et du volume des transactions  
Locaux commerciaux



Locaux commerciaux vendus	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13

Indice des prix	0,1	3,1
Nombre de transactions	3,2	-16,9

Evolution des prix et du volume des transactions  
Bureaux



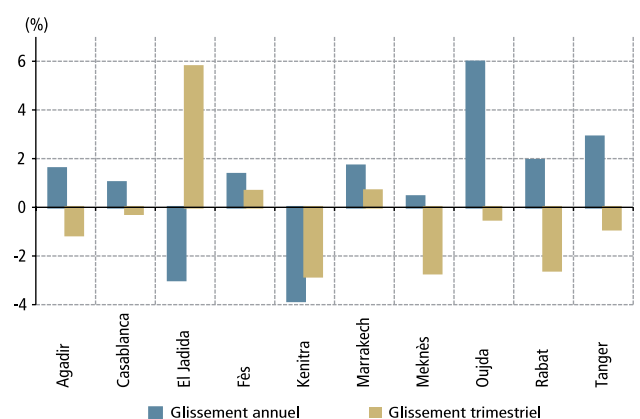
Bureaux vendus	Variation (%)	
	T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13

Indice des prix	3,4	8,9
Nombre de transactions	16,9	-32,4

### 3. Tendances du marché immobilier par ville

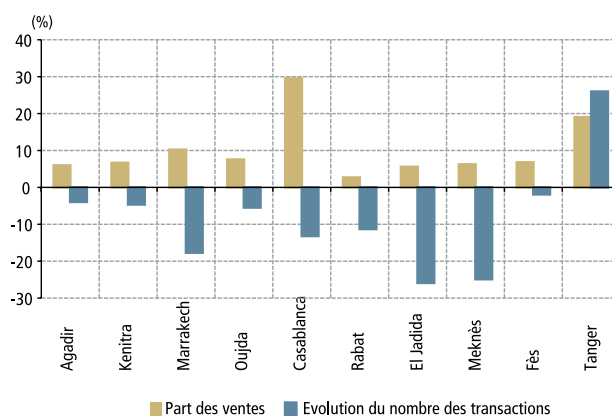
**Prix** - Excepté El Jadida et Kénitra où ils se sont repliés de 3% et 3,8% respectivement, les prix au niveau des autres villes ont enregistré des hausses annuelles comprises entre 0,4% à Meknès et 6% à Oujda.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



**Volume** - A l'exception de Tanger où il a enregistré une hausse de 26%, le nombre de transactions réalisées durant le 3<sup>ème</sup> trimestre s'est contracté en glissement trimestriel à des rythmes allant de 2% à Fès à 26% à El Jadida. La répartition des transactions de biens immobiliers par ville fait ressortir la prédominance des transactions réalisées sur les villes de Casablanca, de Tanger et de Marrakech avec des parts respectives de 30%, 19% et 10%.

### Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Ville	Catégorie de biens	Variation de l'IPAI (en %)	
		T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Agadir	Appartement	1,4	0,1
	Maison	-1,4	-8,5
	Villa	1,0	-12,7
	Terrain urbain	3,6	3,3
	Local commercial	2,7	-7,1
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,6</b>	<b>-1,1</b>
Casablanca	Appartement	1,2	-0,1
	Maison	-3,5	-1,2
	Villa	-16,3	-16,0
	Terrain urbain	6,0	-0,9
	Local commercial	6,0	0,7
	Bureau	3,3	5,7
	<b>Global</b>	<b>1,0</b>	<b>-0,3</b>
El Jadida	Appartement	-5,6	7,8
	Maison	5,2	3,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	5,4	1,6
	Local commercial	-	-
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-3,0</b>	<b>5,8</b>
Fès	Appartement	3,1	-0,8
	Maison	-	-
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,7	0,8
	Local commercial	-2,3	4,4
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,4</b>	<b>0,7</b>
Kénitra	Appartement	-1,2	0,6
	Maison	2,5	11,9
	Villa	-6,3	0,8
	Terrain urbain	-7,8	-6,6
	Local commercial	-11,7	10,1
	Bureau	1,8	9,9
	<b>Global</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,8</b>

Ville	Catégorie de biens	Variation de l'IPAI (en %)	
		T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Marrakech	Appartement	-2,1	0,6
	Maison	2,5	-11,9
	Villa	-	-
	Terrain urbain	8,4	2,4
	Local commercial	4,6	0,5
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>
Meknès	Appartement	9,0	0,7
	Maison	-6,8	-4,9
	Villa	-	-
	Terrain urbain	2,7	-2,8
	Local commercial	-2,3	4,4
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,7</b>
Oujda	Appartement	-9,5	-15,0
	Maison	6,1	-3,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	7,4	2,2
	Local commercial	-6,3	-6,8
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>6,0</b>	<b>-0,5</b>
Rabat	Appartement	3,9	-4,5
	Maison	13,7	10,3
	Villa	-2,6	8,9
	Terrain urbain	-	-
	Local commercial	-4,8	-0,2
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,9</b>	<b>-2,6</b>
Tanger	Appartement	5,2	1,1
	Maison	-3,4	-8,9
	Villa	-	-
	Terrain urbain	5,1	-6,2
	Local commercial	5,0	-1,0
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,9</b>

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

## 4. Tendance régionale des prix sur le marché immobilier

Région	Catégorie de biens	Variation de l'IPAI (en %)	
		T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	-3,4	3,0
	Foncier	-15,3	-38,0
	Commercial	-25,0	-9,0
	<b>Global</b>	<b>-12,9</b>	<b>-27,1</b>
Doukkala-Abda	Résidentiel	-0,3	6,0
	Foncier	8,0	2,4
	Commercial	25,3	-8,9
	<b>Global</b>	<b>2,7</b>	<b>4,3</b>
Fès-Boulmane	Résidentiel	1,0	-2,1
	Foncier	-0,2	0,8
	Commercial	-0,2	0,8
	<b>Global</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,2</b>
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	-0,5	-1,4
	Foncier	-7,5	-0,4
	Commercial	-7,5	-6,7
	<b>Global</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,5</b>
Grand Casablanca	Résidentiel	0,5	-0,7
	Foncier	3,4	-1,2
	Commercial	2,3	1,9
	<b>Global</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,5</b>
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	-0,4	-0,5
	Foncier	0,9	0,2
	Commercial	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	0,4	0,3
	Foncier	0,4	-0,2
	Commercial	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	-1,6	-3,5
	Foncier	3,1	-1,6
	Commercial	-3,1	3,0
	<b>Global</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,9</b>

Région	Catégorie de biens	Variation de l'IPAI (en %)	
		T3-13/ T3-12	T3-13/ T2-13
Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	0,7	-0,2
	Foncier	7,9	2,1
	Commercial	9,2	2,9
	<b>Global</b>	<b>2,2</b>	<b>1,0</b>
Oriental	Résidentiel	3,2	-4,7
	Foncier	2,7	2,3
	Commercial	-13,7	-38,3
	<b>Global</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,7</b>
Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	0,8	-0,6
	Foncier	0,4	0,1
	Commercial	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,1</b>
Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	-2,1	-3,5
	Foncier	0,1	4,6
	Commercial	-8,1	-5,0
	<b>Global</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>
Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	-0,5	-0,6
	Foncier	0,5	0,1
	Commercial	-1,7	3,6
	<b>Global</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
Tadla-Azilal	Résidentiel	-4,6	-1,0
	Foncier	-7,5	-8,5
	Commercial	-	-
	<b>Global</b>	<b>-7,2</b>	<b>-5,3</b>
Tanger-Tétouan	Résidentiel	2,2	-1,0
	Foncier	4,8	-5,9
	Commercial	6,2	3,6
	<b>Global</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,9</b>
Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	-8,2	-7,3
	Foncier	1,3	-3,3
	Commercial	-24,3	18,3
	<b>Global</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,4</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. Ces indices trimestriels, 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).

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.

#### 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<sup>er</sup>, Rabat-Maroc  
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85  
www.ancfcc.gov.ma