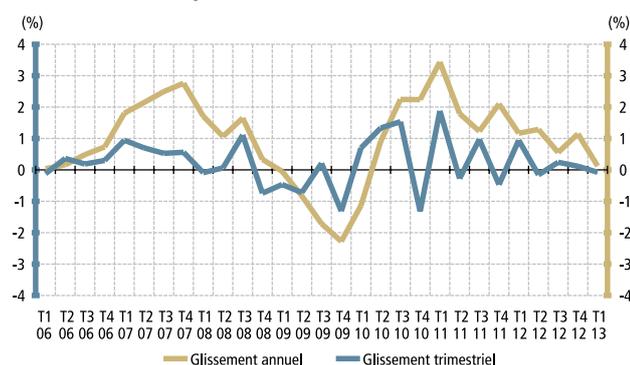


1. Evolution des prix des actifs immobiliers au cours du 1^{er} trimestre 2013

Prix - Au cours du 1^{er} trimestre 2013, les prix des actifs immobiliers ont enregistré globalement une quasi-stagnation par rapport à la même période de l'année 2012. Cette évolution recouvre une hausse des prix des biens résidentiels, une contraction pour le commercial et une quasi-stabilité pour les actifs fonciers. Les augmentations les plus notables ont été relevées à Oujda et Tanger, alors que les diminutions les plus importantes ont été observées à El jadida et Agadir.

D'un trimestre à l'autre, ces prix sont restés également quasi-inchangés, recouvrant une régression des prix des biens fonciers et une progression pour les actifs résidentiels et commerciaux.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



Volumes - Les données arrêtées 35 jours après la fin du 1^{er} trimestre 2013 indiquent que les ventes de biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont reculé de 8,1% en glissement annuel et de 6,7% d'un trimestre à l'autre, atteignant ainsi 26.171 transactions.

- Quasi-stabilité des prix en glissement annuel, résultat d'un accroissement des prix pour le résidentiel, d'un repli pour le commercial et d'une quasi-stagnation pour le foncier.
- Prix des actifs immobiliers quasi-inchangés d'un trimestre à l'autre, avec une baisse des prix des biens fonciers et une hausse pour le résidentiel et le commercial.
- Diminution de 8,1% du volume de transactions en glissement annuel et de 6,7% d'un trimestre à l'autre.

IPAI	Variation (%)	
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12
Global	-0,1 ↓	0,1 ↑
Résidentiel	0,7 ↑	0,5 ↑
Appartement	1,4 ↑	1,4 ↑
Maison	-1,6 ↓	-1,4 ↓
Villa	4,6 ↑	-1,7 ↓
Foncier	-1,8 ↓	-0,2 ↓
Commercial	2,6 ↑	-2,9 ↓
Local commercial	3,7 ↑	-1,0 ↓
Bureau	-3,7 ↓	-12,7 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12
Global	-6,7 ↓	-8,1 ↓
Résidentiel	-6,6 ↓	-5,0 ↓
Appartement	-6,3 ↓	-4,1 ↓
Maison	-6,1 ↓	-13,8 ↓
Villa	-21,3 ↓	-8,4 ↓
Foncier	-7,9 ↓	-14,3 ↓
Commercial	-3,7 ↓	-15,2 ↓
Local commercial	-7,2 ↓	-18,4 ↓
Bureau	29,0 ↑	16,8 ↑

2. Evolution par catégorie

Les prix des biens résidentiels ont enregistré une hausse de 0,5% en glissement annuel après 0,3% un trimestre auparavant. Cette évolution est due à l'accroissement de 1,4% des prix des appartements, ceux des maisons et des villas ayant accusé des baisses respectives de 1,4% et 1,7%. Quant aux prix des biens fonciers, ils ont connu une quasi-stagnation après une progression de 3,5% au 4^{ème} trimestre 2012, alors que les prix des actifs commerciaux ont diminué de 2,9%.

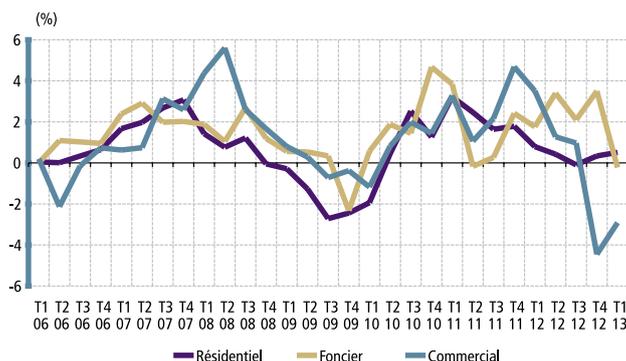
S'agissant du volume de transactions, il a régressé de 5% pour les biens résidentiels, après une hausse de 2,7% le trimestre précédent, atteignant ainsi 18.697 unités. Pour les biens fonciers et commerciaux, ce volume a enregistré des replis respectifs de 14,3% et 15,2%.

D'un trimestre à l'autre, les prix ont augmenté de 1,4% pour les appartements, de 4,6% pour les villas et de 3,7% pour les locaux commerciaux. En revanche, les prix ont baissé de 1,6% pour les maisons, de 1,8% pour les terrains urbains et de 3,7% pour les bureaux.

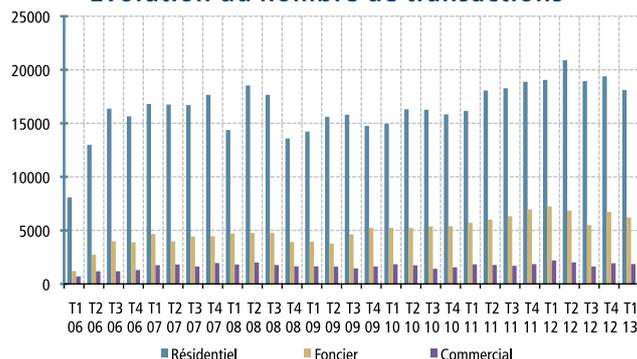
Le nombre de ventes a diminué de 6,6% pour les biens résidentiels, de 7,9% pour les actifs fonciers et de 3,7% pour le commercial.

Concernant la structure des ventes, les biens résidentiels, notamment les appartements, continuent de prédominer avec une part de 69% de l'ensemble des ventes des biens immobiliers. Quant aux terrains urbains, ils représentent 24% des transactions, alors que la part des biens commerciaux dans ces transactions se situe à 7%.

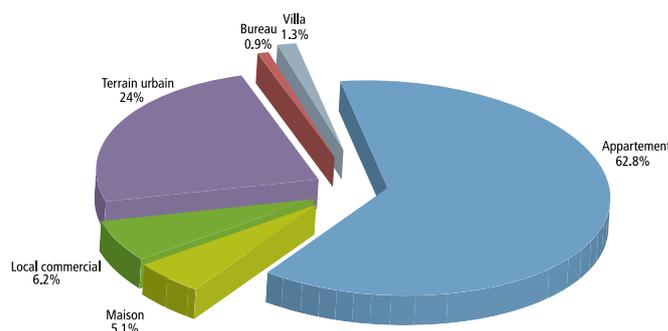
Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



Evolution du nombre de transactions



Répartition des transactions immobilières par catégories



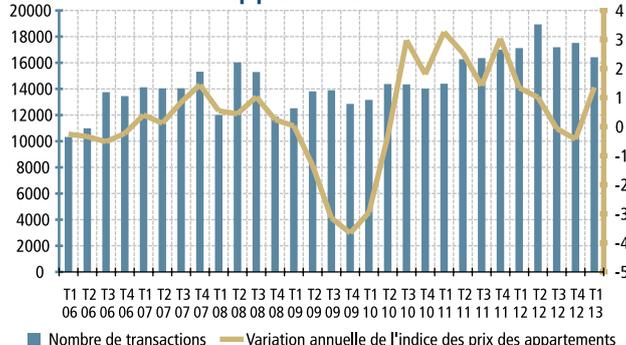
RESIDENTIEL

2

APPARTEMENTS : Après une quasi-stabilité le trimestre précédent, les prix des appartements ont enregistré une hausse de 1,4%, tant en glissement annuel qu'en variation trimestrielle.

Représentant 63% de l'ensemble des transactions, les ventes des appartements ont diminué de 4,1% d'une année à l'autre et de 6,3% en variation trimestrielle, s'élevant ainsi à 16.423 unités.

Evolution des prix et du volume des transactions Appartements



Appartements vendus		Variation (%)	
		T1-13/T4-12	T1-13/T1-12
Indice des prix	103,9	1,4	1,4
Nombre de transactions	16 423	-6,3	-4,1

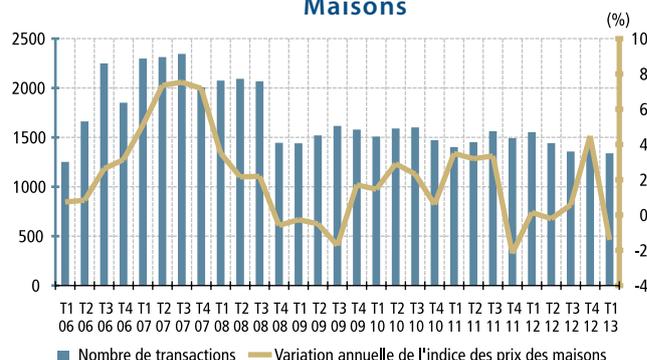
MAISONS : En glissement annuel, les prix des maisons ont reculé de 1,4%, après un accroissement de 4,5% le trimestre précédent. D'un trimestre à l'autre, ces prix ont accusé une baisse de 1,6% après celle de 2,3%, recouvrant des contractions sensibles dans les villes de Casablanca, d'El Jadida et de Marrakech, et des hausses importantes dans les villes d'Oujda et de Tanger.

Quant au nombre de transactions portant sur les maisons, il s'est établi à 1.339, en régression de 13,8% en glissement annuel et de 6,1% par rapport au 4^{ème} trimestre 2012.

VILLAS : Les prix des villas ont diminué de 1,7% d'une année à l'autre et ont augmenté de 4,6% en variation trimestrielle. Par ville, ils ont enregistré une hausse annuelle de 4,9% à Kénitra et des baisses respectives de 6,8%, de 6,3% et de 2% au niveau de Casablanca, Meknès et Marrakech.

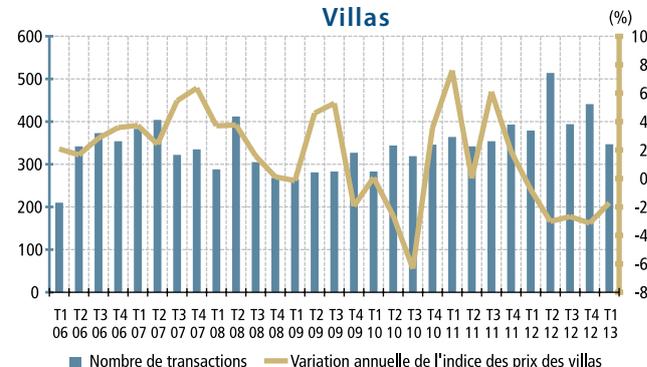
Pour ce qui est du nombre de transactions portant sur les villas, il a régressé de 8,4% sur un an et de 21,3% d'un trimestre à l'autre, atteignant 347 unités.

Evolution des prix et du volume des transactions Maisons



Maisons vendues	Variation (%)	
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12
Indice des prix	112,5	-1,6
Nombre de transactions	1 339	-6,1

Evolution des prix et du volume des transactions Villas



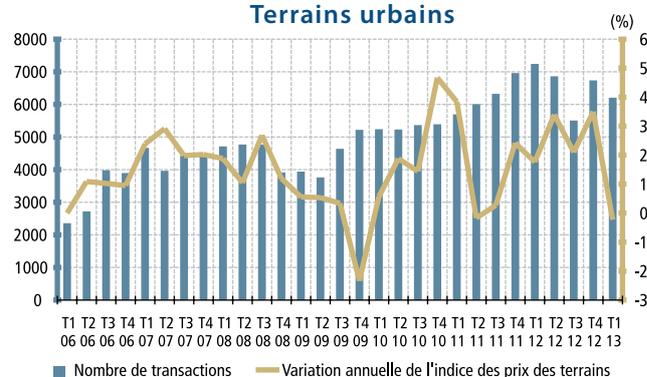
Villas vendues	Variation (%)	
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12
Indice des prix	112,8	4,6
Nombre de transactions	347	-21,3

FONCIER

TERRAINS URBAINS : En glissement annuel, les prix des terrains urbains ont quasi-stagné après une progression de 3,5% le trimestre précédent, alors que d'un trimestre à l'autre, ils ont reculé de 1,8% après une hausse de 2,6%.

Avec une part de 24% du volume total de transactions, les terrains urbains ont fait l'objet de 6.205 transactions, soit un repli de 14,3% sur un an et de 7,9% d'un trimestre à l'autre.

Evolution des prix et du volume des transactions Terrains urbains



Terrains urbains vendus	Variation (%)	
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12
Indice des prix	111,2	-1,8
Nombre de transactions	6 205	-7,9

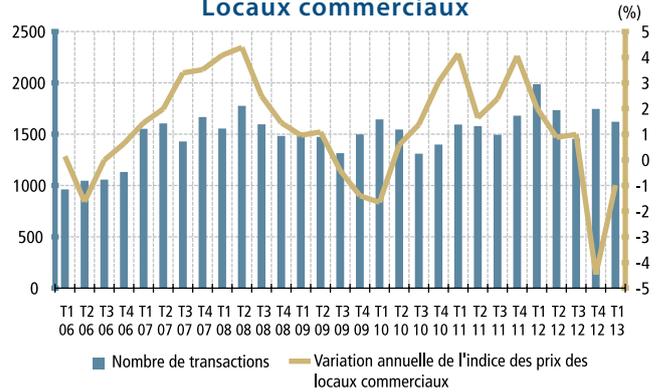
LOCAUX COMMERCIAUX : Les prix des locaux commerciaux ont diminué de 1% en glissement annuel et ont progressé de 3,7% d'un trimestre à l'autre.

Le nombre de transactions portant sur les actifs commerciaux a atteint 1.621 , en repli de 18,4% depuis un an et de 7,2% d'un trimestre à l'autre.

BUREAUX : Concernant les prix des bureaux, ils ont reculé de 12,7% en glissement annuel et de 3,7% d'un trimestre à l'autre.

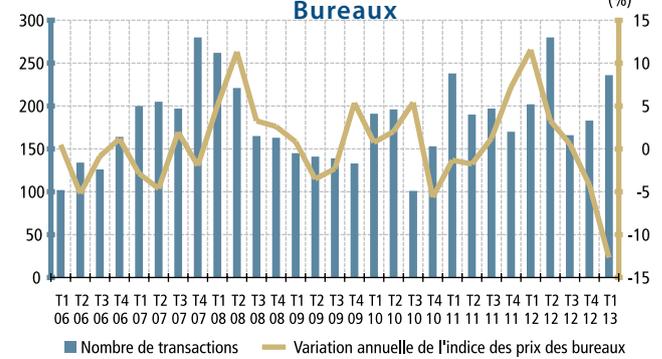
Le volume de transactions portant sur cette catégorie de biens a atteint 236 unités , soit une hausse de 16,8% sur un an et de 29% d'un trimestre à l'autre.

Evolution des prix et du volume des transactions
Locaux commerciaux



Locaux commerciaux vendus	Variation (%)		
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12	
Indice des prix	110,3	3,7	-1,0
Nombre de transactions	1 621	-7,2	-18,4

Evolution des prix et du volume des transactions
Bureaux

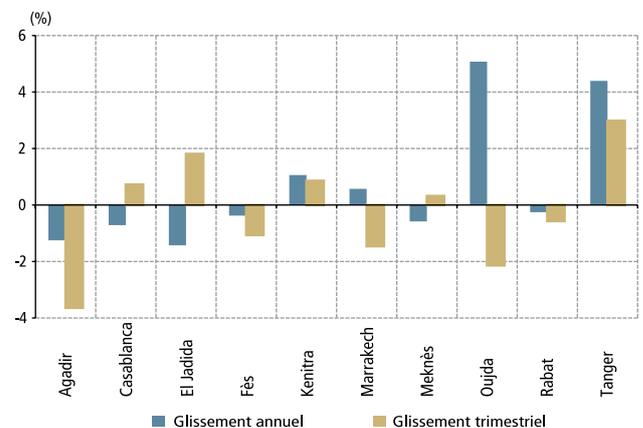


Bureaux vendus	Variation (%)		
	T1-13/ T4-12	T1-13/ T1-12	
Indice des prix	99,6	-3,7	-12,7
Nombre de transactions	236	29,0	16,8

3. Evolution des prix par ville

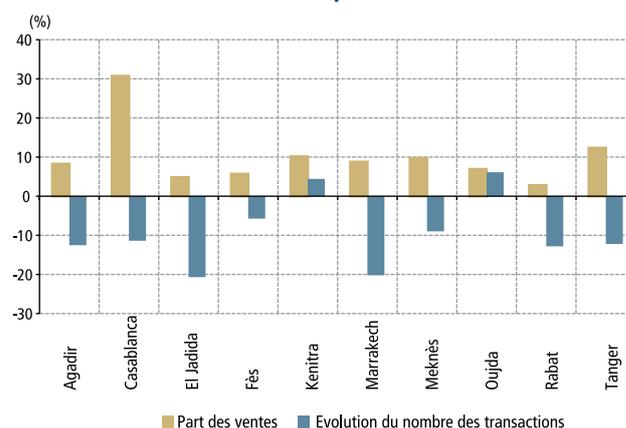
Prix - l'analyse des prix en glissement annuel, fait ressortir des évolutions disparates par ville. En effet, les prix ont augmenté de 5,1% à Oujda, de 4,4% à Tanger, de 1,1% à Kénitra et de 0,6% à Marrakech. En revanche, des baisses variant entre 0,3% à Rabat et 1,4% à El Jadida ont été enregistrées.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



Volume - A l'exception d'Oujda et de Kenitra où il a progressé de 6,1% et de 4,4% respectivement, le nombre de transactions dans les autres villes a enregistré des baisses se situant entre 5,7% à Fès et 20,7% à El Jadida. La répartition des transactions de biens immobiliers par ville fait ressortir une part de 30,7% pour Casablanca, 12,3% pour Tanger et 10,1% pour Kénitra.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Ville	Catégorie de biens	IPAI T1 2013	Variation (%)	
			T1-13/T4-12	T1-13/T1-12
Agadir	Appartement	105,0	-1,7	-4,0
	Maison	113,0	-2,7	0,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	121,8	-1,8	-4,3
	Local commercial	109,5	7,8	-5,2
	Bureau	-	-	-
	Global	114,8	-3,6	-1,3
Casablanca	Appartement	104,1	0,1	-0,9
	Maison	106,2	-3,3	-6,1
	Villa	104,1	-9,5	-6,8
	Terrain urbain	109,5	11,3	5,9
	Local commercial	114,4	3,0	2,9
	Bureau	104,2	2,1	7,0
	Global	107,1	0,7	-0,7
El Jadida	Appartement	93,5	0,3	-6,2
	Maison	105,8	-6,3	-5,3
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	101,1	5,2	6,9
	Local commercial	90,5	-10,3	-5,4
	Bureau	-	-	-
	Global	97,7	1,8	-1,4
Fès	Appartement	116,2	-2,3	-2,2
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	100,6	-1,5	0,4
	Local commercial	112,5	6,4	-0,8
	Bureau	-	-	-
	Global	109,7	-1,1	-0,4
Kénitra	Appartement	100,7	0,4	0,4
	Maison	107,6	-0,4	-3,1
	Villa	127,1	10,8	4,9
	Terrain urbain	130,9	-3,7	-1,9
	Local commercial	115,8	-1,9	-0,2
	Bureau	113,5	-10,5	7,1
	Global	115,9	0,9	1,1

Ville	Catégorie de biens	IPAI T1 2013	Variation (%)	
			T1-13/T4-12	T1-13/T1-12
Marrakech	Appartement	89,3	-2,6	-0,1
	Maison	101,2	-0,7	-4,4
	Villa	97,6	-7,6	-2,0
	Terrain urbain	123,0	6,3	4,7
	Local commercial	108,9	10,1	-1,5
	Bureau	-	-	-
	Global	98,8	-1,5	0,6
Meknès	Appartement	111,7	0,2	-0,6
	Maison	111,0	-3,0	-4,6
	Villa	115,6	6,9	-6,3
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	113,9	-0,6	4,6
	Bureau	-	-	-
	Global	113,6	0,3	-0,6
Oujda	Appartement	105,1	1,5	-9,3
	Maison	111,7	-1,5	8,8
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	119,7	2,1	4,9
	Local commercial	119,1	-6,3	-6,8
	Bureau	-	-	-
	Global	115,7	-2,1	5,1
Rabat	Appartement	111,2	-0,6	1,0
	Maison	108,2	0,1	2,5
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	113,2	4,3	-1,2
	Local commercial	112,3	-4,2	-4,8
	Bureau	-	-	-
	Global	111,4	-0,6	-0,3
Tanger	Appartement	123,3	0,7	1,3
	Maison	123,9	1,5	4,8
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	98,9	5,6	5,8
	Local commercial	134,9	0,3	-4,9
	Bureau	-	-	-
	Global	106,5	3,0	4,4

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

4. Tendances régionales du marché immobilier

Région	Catégorie de biens	IPAI T1 2013	Variation (%)		Région	Catégorie de biens	IPAI T1 2013	Variation (%)	
			T1-13/T4-12	T1-13/T1-12				T1-13/T4-12	T1-13/T1-12
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	107,1	-3,8	-4,9	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	93,7	-2,8	-0,2
	Foncier	104,6	-0,4	3,8		Foncier	121,2	4,1	5,0
	Commercial	128,3	-3,8	13,9		Commercial	104,9	6,3	-1,9
	Global	105,9	-1,9	0,2		Global	97,7	-1,4	0,6
Doukkala-Abda	Résidentiel	97,0	0,3	-6,3	Oriental	Résidentiel	109,9	-1,5	7,2
	Foncier	121,9	5,1	6,5		Foncier	116,5	2,1	4,6
	Commercial	97,9	-14,6	-3,2		Commercial	106,7	-7,8	-6,2
	Global	103,5	1,8	-2,0		Global	113,6	0,5	7,1
Fès-Boulmane	Résidentiel	109,7	-2,2	-2,3	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	103,9	-1,1	0,2
	Foncier	100,8	-1,5	0,4		Foncier	-	-	-
	Commercial	110,4	4,8	-0,8		Commercial	-	-	-
	Global	104,6	-1,0	-0,4		Global	103,9	-1,1	0,2
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	104,2	0,4	0,5	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	113,9	-0,6	1,0
	Foncier	120,1	-3,7	-1,9		Foncier	118,7	4,2	-1,3
	Commercial	103,8	-14,1	-10,7		Commercial	102,2	-3,7	-4,5
	Global	107,1	-0,9	-0,2		Global	113,2	-0,6	-0,3
Grand Casablanca	Résidentiel	104,2	0,1	-1,1	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	106,8	-3,8	-0,6
	Foncier	122,5	11,2	7,0		Foncier	117,8	-1,8	-4,0
	Commercial	104,2	-3,8	-4,4		Commercial	109,3	7,5	-7,6
	Global	105,4	0,7	-0,7		Global	110,6	-2,6	-2,3
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	107,3	-4,0	0,1	Tadla-Azilal	Résidentiel	106,8	-3,3	-7,5
	Foncier	-	-	-		Foncier	110,8	-2,5	5,3
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	Global	107,3	-4,0	0,1		Global	108,4	-2,8	-1,3
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	110,6	-6,1	0,1	Tanger-Tétouan	Résidentiel	114,7	0,7	1,5
	Foncier	103,4	3,1	1,1		Foncier	105,7	9,1	5,4
	Commercial	-	-	-		Commercial	110,0	1,6	-3,5
	Global	109,2	-4,6	0,2		Global	108,2	4,2	2,6
Meknès-Tafilalt	Résidentiel	110,1	0,3	-0,6	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	109,1	-9,4	-3,1
	Foncier	118,7	2,1	1,5		Foncier	118,5	-5,1	2,0
	Commercial	123,5	0,8	0,2		Commercial	121,4	8,3	12,4
	Global	112,2	0,3	-0,6		Global	114,4	-6,9	1,1

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 70 66 45 . Fax (212) 5 37 20 67 68
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