

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2016

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a quasiment stagné pour le deuxième trimestre consécutif, la progression de 2,7% des prix des terrains ayant été compensée par des baisses de 1,1% pour le résidentiel et de 0,6% pour les locaux commerciaux.

Concernant les transactions, elles se sont inscrites en légère hausse de 1%, traduisant une augmentation de 3,7% pour les biens résidentiels. En revanche, les ventes se sont repliées de 1,9% pour le foncier et de 14,4% pour les actifs à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix des biens ont reculé de 0,9%, reflétant principalement des diminutions de 1,1% pour le résidentiel et de 1% pour le foncier. En revanche, ils se sont accrus de 2% pour les biens à usage professionnel.

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a baissé de 2,1%, avec des reculs de 1,2% pour le résidentiel, de 3,2% pour les terrains et de 7,6% pour les biens à usage professionnel.

- L'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a enregistré une baisse de 0,9% en glissement annuel, reflétant les diminutions des prix du résidentiel et du foncier. D'un trimestre à l'autre, les prix n'ont pas connu de variations significatives.
- Le volume des transactions a reculé de 2,1% en glissement annuel et s'est accru de 1% par rapport au premier trimestre 2016

| IPAI | Variation (%) | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | T2-16/ T1-16 | T2-16/ T2-15 |
| Global | 0,1 ↑ | -0,9 ↓ |
| Résidentiel | -1,1 ↓ | -1,1 ↓ |
| Appartement | -1,2 ↓ | -1,0 ↓ |
| Maison | -1,1 ↓ | -2,4 ↓ |
| Villa | 0,7 ↑ | 2,7 ↑ |
| Foncier | 2,7 ↑ | -1,0 ↓ |
| Commercial | -0,6 ↓ | 2,0 ↑ |
| Local commercial | -0,2 ↓ | 4,2 ↑ |
| Bureau | -3,9 ↓ | -8,0 ↓ |

| Nombre de transactions | Variation (%) | |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | T2-16/ T1-16 | T2-16/ T2-15 |
| Global | 1,0 ↑ | -2,1 ↓ |
| Résidentiel | 3,7 ↑ | -1,2 ↓ |
| Appartement | 4,2 ↑ | -0,8 ↓ |
| Maison | -3,9 ↓ | -5,5 ↓ |
| Villa | 2,6 ↑ | -4,7 ↓ |
| Foncier | -1,9 ↓ | -3,2 ↓ |
| Commercial | -14,4 ↓ | -7,6 ↓ |
| Local commercial | -14,1 ↓ | -5,5 ↓ |
| Bureau | -16,7 ↓ | -22,1 ↓ |

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel se sont repliés de 1,1%, sous l'effet des diminutions de 1,2% des prix des appartements et de 1,1% de ceux des maisons. S'agissant des transactions, leur nombre s'est apprécié de 3,7%, avec notamment une progression des ventes des appartements de 4,2%. A l'inverse, les ventes portant sur les maisons ont reculé de 3,9%.

En glissement annuel, les prix ont diminué de 1,1%, résultat de la régression de 1% des prix des appartements et de 2,4% de ceux des maisons. A l'inverse, les prix ont augmenté de 2,7% pour les villas. Concernant les transactions, elles ont accusé une baisse de 1,2%, avec un recul des ventes pour toutes les catégories d'actifs. En particulier, les ventes des appartements ont accusé un repli de 0,8%.

Foncier

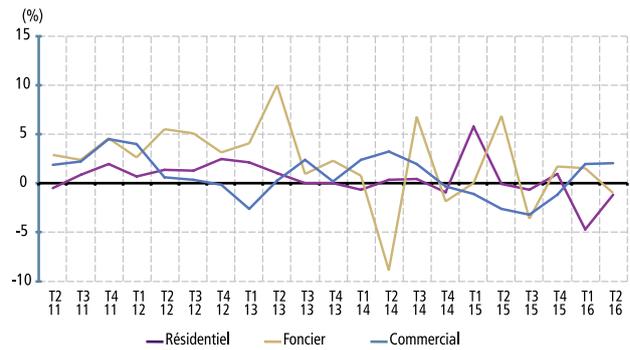
En glissement trimestriel, les prix ont progressé de 2,7% et les ventes ont baissé de 1,9%. En glissement annuel, les prix et les ventes se sont repliés de 1% et de 3,2% respectivement.

Commercial

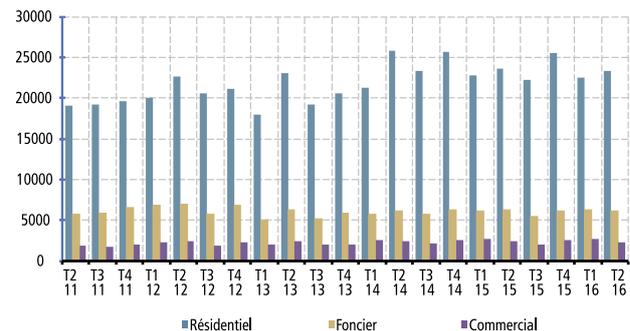
L'indice des prix a enregistré une diminution de 0,6% par rapport au premier trimestre 2016, avec des régressions des prix de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 3,9% pour les bureaux. De même, les transactions ont accusé une baisse de 14,4%, sous l'effet des replis de 14,1% des ventes des locaux commerciaux et de 16,7% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix ont progressé de 2 %, résultat d'une hausse de 4,2% de ceux des locaux commerciaux. En revanche, les prix des bureaux ont enregistré une baisse de 8%. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a reculé de 7,6%, reflétant des baisses de 5,5% pour les locaux commerciaux et de 22,1% pour les bureaux.

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

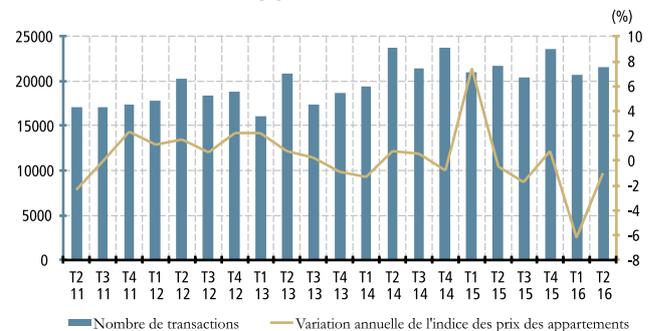


Evolution du nombre de transactions



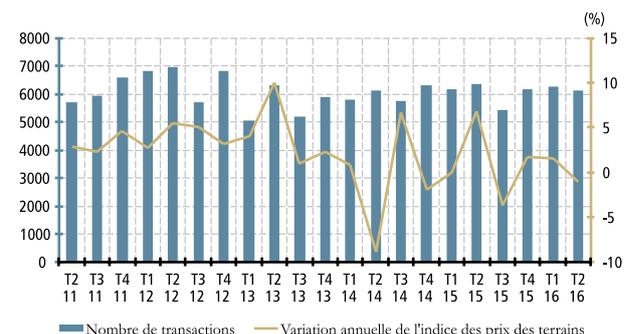
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

En glissement trimestriel, les prix ont connu des évolutions différenciées dans les principales villes. Ainsi, ils ont baissé à Casablanca, El-Jadida, Fès et Kenitra, quasiment stagné à Agadir et augmenté dans les autres grandes villes. Concernant le nombre de transactions, il a diminué au niveau des villes de Casablanca, d'El Jadida, de Kenitra, d'Agadir et d'Oujda, tandis qu'il a affiché des augmentations au niveau des autres villes.

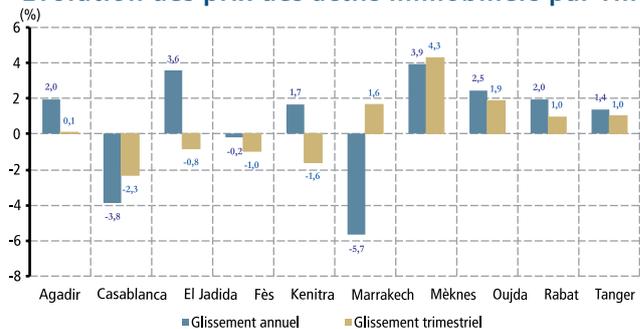
Au niveau de Casablanca, les prix ont diminué de 2,3%, reflétant les baisses de 3,6% pour les appartements et de 2,9% pour les terrains. Pour ce qui est des ventes, elles ont reculé de 1,1%, en relation essentiellement avec la contraction de 26,3% des transactions portant sur les locaux commerciaux, celles des appartements ayant, en revanche, progressé de 3,4% après le repli de 12,8% enregistré le trimestre précédent.

A Marrakech, l'indice des prix a augmenté de 1,6%, en relation avec une hausse de 1% pour les appartements et de 3,7% pour les terrains. En revanche, et après les diminutions importantes accusées au premier trimestre, les ventes se sont accrues de 2,8% au deuxième trimestre, sous l'effet d'une progression de 11,4% pour les appartements, alors que celles des terrains ont de nouveau diminué.

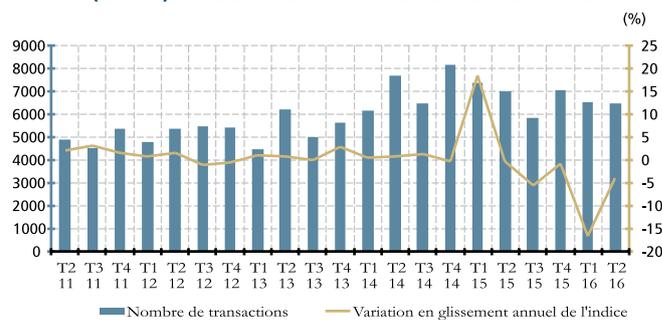
Pour la ville de Tanger, l'IPAI a affiché une progression de 1% d'un trimestre à l'autre, liée au renchérissement de 3,3% des terrains, les prix des appartements et des locaux à usage commercial ayant, à l'inverse, accusé des baisses respectives de 0,3% et 1,2%. Concernant les transactions, après une contraction au T1-2016, elles ont augmenté de 8,4%, avec une hausse de 15,1% pour les appartements. En revanche, les ventes des terrains et des locaux commerciaux se sont repliées de 10,4% et 35,5%, respectivement.

A Rabat, l'indice des prix s'est apprécié de 1%, en liaison principalement avec les accroissements de 0,6% des prix des appartements et de 5,7% de ceux du foncier. En parallèle, le nombre de transactions a progressé de 1% d'un trimestre à l'autre, traduisant les hausses des ventes des terrains urbains et des locaux à usage commercial, celles portant sur les appartements ayant, cependant, reculé de 1%.

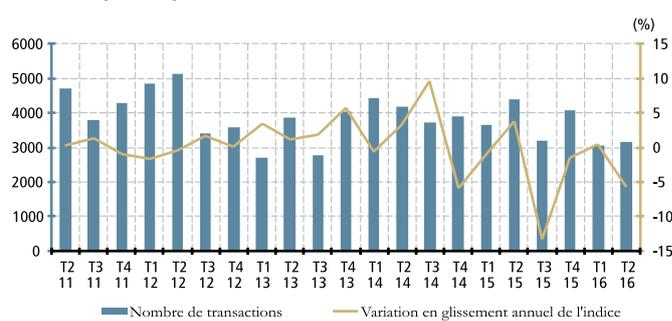
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



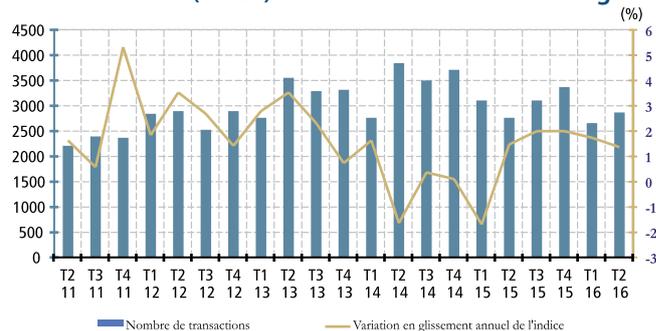
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



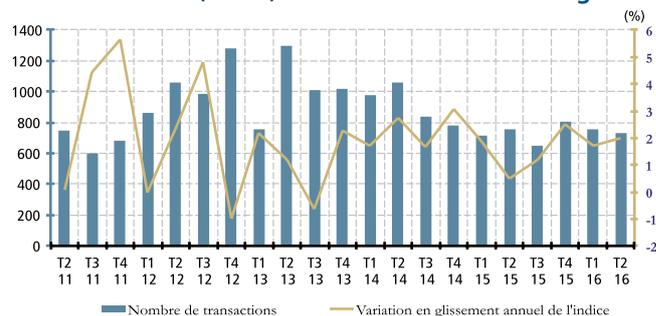
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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 Agadir



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

| Ville | Catégorie de biens | Variation (%) | |
|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | | T2-16/ T1-16 | T2-16/ T1-15 |
| Agadir | Appartement | 0,5 | -0,2 |
| | Maison | -4,0 | -5,3 |
| | Villa | 4,5 | -4,4 |
| | Terrain urbain | 1,2 | 8,1 |
| | Local commercial | -15,9 | -2,0 |
| | Bureau | - | - |
| | Global | 0,1 | 2,0 |
| Casablanca | Appartement | -3,6 | -4,8 |
| | Maison | 4,1 | 0,1 |
| | Villa | -1,1 | 0,3 |
| | Terrain urbain | -2,9 | -5,6 |
| | Local commercial | 8,6 | 11,5 |
| | Bureau | -1,8 | -10,2 |
| | Global | -2,3 | -3,8 |
| El Jadida | Appartement | 1,3 | 2,6 |
| | Maison | -7,5 | -2,9 |
| | Villa | - | - |
| | Terrain urbain | -7,0 | 0,9 |
| | Local commercial | 11,6 | 5,4 |
| | Bureau | - | - |
| Global | -0,8 | 3,6 | |
| Fès | Appartement | -0,2 | -0,6 |
| | Maison | -4,7 | -14,0 |
| | Villa | 13,3 | - |
| | Terrain urbain | -0,3 | 2,5 |
| | Local commercial | -5,2 | -4,2 |
| | Bureau | -2,3 | -0,3 |
| Global | -1,0 | -0,2 | |
| Kénitra | Appartement | -1,5 | 0,2 |
| | Maison | -5,0 | 1,8 |
| | Villa | -8,5 | 6,1 |
| | Terrain urbain | 2,5 | 9,6 |
| | Local commercial | 6,8 | 3,3 |
| | Bureau | -2,3 | 4,8 |
| Global | -1,6 | 1,7 | |

| Ville | Catégorie de biens | Variation (%) | |
|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | | T2-16/ T1-16 | T2-16/ T1-15 |
| Marrakech | Appartement | 1,0 | 5,0 |
| | Maison | 5,1 | -3,2 |
| | Villa | 4,8 | 3,0 |
| | Terrain urbain | 3,7 | -15,5 |
| | Local commercial | -3,6 | 14,5 |
| | Bureau | -27,1 | -21,5 |
| | Global | 1,6 | -5,7 |
| Meknès | Appartement | 1,4 | 0,7 |
| | Maison | -0,6 | -3,0 |
| | Villa | -0,4 | 2,0 |
| | Terrain urbain | 9,2 | 9,2 |
| | Local commercial | 9,2 | 5,1 |
| | Bureau | - | - |
| Global | 4,3 | 3,9 | |
| Oujda | Appartement | 2,4 | 11,9 |
| | Maison | -2,4 | -4,5 |
| | Villa | - | - |
| | Terrain urbain | 5,4 | 7,0 |
| | Local commercial | - | - |
| | Bureau | - | - |
| Global | 1,9 | 2,5 | |
| Rabat | Appartement | 0,6 | -0,4 |
| | Maison | -27,8 | -14,0 |
| | Villa | 1,5 | 0,6 |
| | Terrain urbain | 5,7 | 13,7 |
| | Local commercial | -5,4 | 1,7 |
| | Bureau | - | - |
| Global | 1,0 | 2,0 | |
| Tanger | Appartement | -0,3 | 2,8 |
| | Maison | 0,3 | 0,6 |
| | Villa | -10,0 | 38,8 |
| | Terrain urbain | 3,3 | 1,1 |
| | Local commercial | -1,2 | 3,7 |
| | Bureau | - | - |
| Global | 1,0 | 1,4 | |

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.