

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

**Prix** - Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, les prix des actifs immobiliers ont stagné d'un trimestre à l'autre, reflétant la baisse des prix des biens résidentiels et commerciaux et la hausse de ceux fonciers.

En glissement annuel, ces prix ont augmenté de 0,9%, après 0,5% le trimestre précédent. Cette évolution recouvre une stagnation des prix des biens résidentiels, une hausse de 3,2% de ceux fonciers et une baisse de 1,8% de ceux commerciaux. Les hausses les plus sensibles ont été relevées dans les régions de l'Oriental et de Tanger-Tétouan, alors que les diminutions les plus importantes ont concerné les régions de Doukkala-Abda et de Souss-Massa-Draâ.

Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI)



**Volumes** - Les données arrêtées 35 jours après la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 indiquent que les ventes de biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont progressé de 7,5% d'un trimestre à l'autre et ont quasiment stagné en glissement annuel, atteignant ainsi 27 425.

- Stagnation des prix des actifs immobiliers d'un trimestre à l'autre, avec une baisse des prix des biens résidentiels et commerciaux et une hausse de ceux fonciers.
- Progression de 0,9% des prix au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 en glissement annuel.
- Le volume des transactions a augmenté de 7,5% d'un trimestre à l'autre, alors qu'en glissement annuel, il a connu une quasi-stabilité.

IPAI	Variation (%)	
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
<b>Global</b>	0,0 →	0,9 ↑
<b>Résidentiel</b>	-1,2 ↓	0,0 ↔
Appartement	-0,3 ↓	-0,6 ↓
Maison	0,7 ↑	0,4 ↑
Villa	-4,6 ↓	-5,6 ↓
<b>Foncier</b>	2,6 ↑	3,2 ↑
<b>Commercial</b>	-0,7 ↓	-1,8 ↓
Local commercial	-0,9 ↓	-2,2 ↓
Bureau	0,5 ↑	0,7 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
<b>Global</b>	7,5 ↑	-0,3 ↓
<b>Résidentiel</b>	1,9 ↑	0,2 ↑
Appartement	2,0 ↑	1,0 ↑
Maison	-0,5 ↓	-9,9 ↓
Villa	5,7 ↑	6,2 ↑
<b>Foncier</b>	24,2 ↑	-1,8 ↓
<b>Commercial</b>	14,9 ↑	0,1 ↑
Local commercial	16,0 ↑	-0,2 ↓
Bureau	5,5 ↑	3,0 ↑

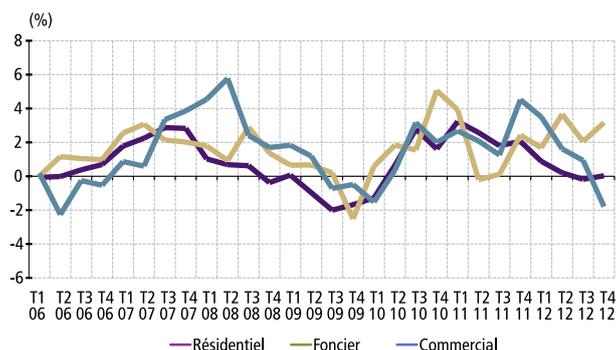
## 2. Tendence globale par catégorie

D'un trimestre à l'autre, les prix des biens résidentiels ont accusé une baisse de 1,2% au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, recouvrant des diminutions respectives de 0,3% et de 4,6% des prix des appartements et des villas, et une progression de 0,7% de ceux des maisons. Concernant les prix des biens fonciers, ils ont augmenté de 2,6% après une régression de 0,8% un trimestre auparavant, alors que ceux commerciaux se sont repliés de 0,7%, suite au recul de 0,9% des prix des locaux commerciaux. Sur un an, les prix des maisons, des terrains urbains et des bureaux ont cru respectivement de 0,4%, de 3,2% et de 0,7%, alors que ceux des appartements, des villas et des locaux commerciaux ont enregistré des reculs respectifs de 0,6% de 5,6% et de 2,2%.

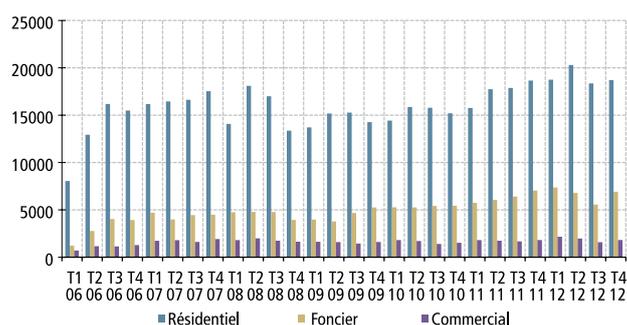
S'agissant du volume des transactions, celui des biens résidentiels a progressé, en variation trimestrielle, d'environ 1,9%, atteignant 18 697, en raison de la hausse du nombre des ventes des appartements et des villas. De même, les transactions portant sur les biens fonciers et commerciaux ont enregistré des hausses respectives de 24,2 % et de 14,9%. En glissement annuel, ce nombre a enregistré une diminution de 1,8% pour les biens fonciers, tandis qu'il est resté quasi-stable pour les biens résidentiels et commerciaux.

Concernant la structure des ventes, les biens résidentiels continuent de constituer près de 68% de l'ensemble des ventes de biens immobiliers, avec la prédominance des appartements. Quant aux terrains urbains, ils représentent environ 25,2% des transactions, alors que la part de celles des biens commerciaux se situe autour de 7%.

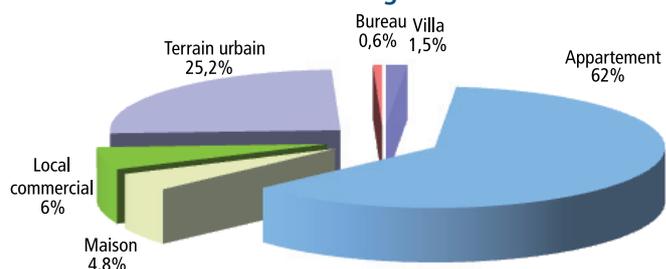
### Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement annuel



### Nombre de transactions



### Répartition des transactions immobilières par catégories



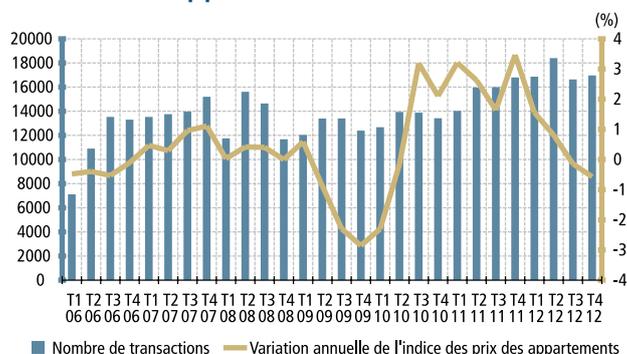
## RESIDENTIEL

2

**APPARTEMENTS** : Les prix des appartements ont enregistré, pour le 3<sup>ème</sup> trimestre consécutif, une quasi-stabilité, en glissement trimestriel, alors qu'ils ont accusé une baisse annuelle de 0,6%, après une quasi-stagnation un trimestre auparavant.

Représentant environ 62% des transactions au cours de ce trimestre, le volume des ventes des appartements a augmenté de 2% en variation trimestrielle et de 1% d'une année à l'autre, s'élevant ainsi à 16 965 unités. Par ville, les volumes des ventes les plus importants ont été réalisés à Casablanca, Tanger et Marrakech.

### Appartements vendus



Appartements vendus	(%) Variation	
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Indice des prix	103,4	-0,3
Nombre de transactions	16 965	2,0

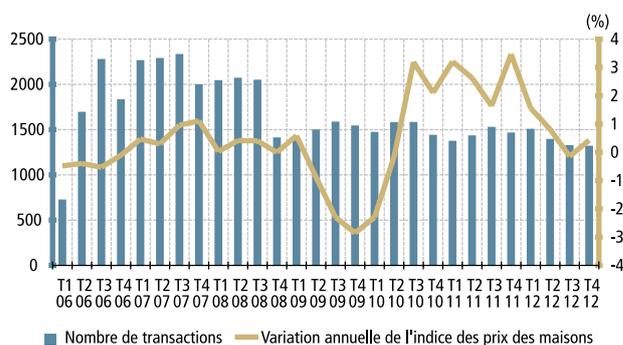
**MAISONS :** Les prix des maisons ont reculé de 0,7% au 4<sup>ème</sup> trimestre, après un accroissement de 0,4% le trimestre précédent. D'une année à l'autre, ces prix se sont accrus de 0,4% au lieu d'une stagnation un trimestre auparavant, recouvrant des baisses sensibles dans les villes de Casablanca, d'El Jadida, de Marrakech et de Meknès, et des hausses importantes dans les villes d'Oujda et de Tanger.

Quant au nombre des transactions des maisons, qui représente environ 4,8% de l'ensemble des ventes, il s'est établi à 1 322, en baisse de 0,5% par rapport au trimestre précédent et de près de 10% en glissement annuel.

**VILLAS :** Les prix des villas ont accusé une baisse de 4,6% d'un trimestre à l'autre et de 5,6% sur un an. Par ville, ils ont enregistré une hausse annuelle de 4,9% pour Kenitra et des baisses respectives de 7,6%, de 7,1% et de 3,6% pour Casablanca, Meknès et Marrakech.

Pour leur part, les transactions des villas ont cru de 5,7% d'un trimestre à l'autre et de 6,2% sur un an, atteignant ainsi 410 unités.

### Maisons vendues



Maisons vendues	Variation (%)		
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11	
Indice des prix	104,4	0,7	0,4
Nombre de transactions	1 322	-0,5	-9,9

### Villas vendues



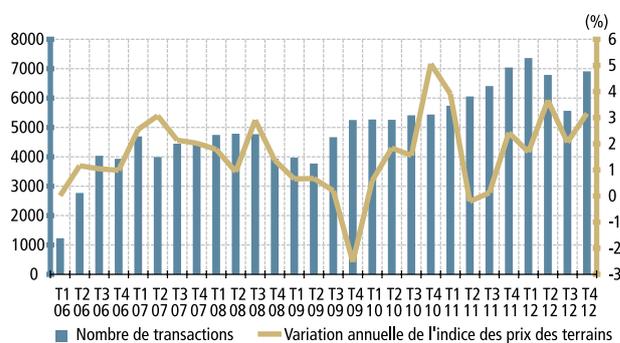
Villas vendues	Variation (%)		
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11	
Indice des prix	105,5	-4,6	-5,6
Nombre de transactions	410	5,7	6,2

## FONCIER

**TERRAINS URBAINS :** Les prix des terrains urbains ont augmenté de 2,6% d'un trimestre à l'autre, après un recul de 0,8% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. En glissement annuel, ils se sont améliorés de 3,2%, rythme supérieur à celui du trimestre précédent, soit 2,1%.

Avec une part de marché national d'environ 25,2%, les terrains urbains ont fait l'objet de 6 911 transactions, soit une augmentation de 24,2% d'un trimestre à l'autre et un repli de 1,8% en variation annuelle.

### Terrains urbains vendus



Terrains urbains vendus	Variation (%)		
	T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11	
Indice des prix	113,4	2,6	3,2
Nombre de transactions	6 911	24,2	-1,8

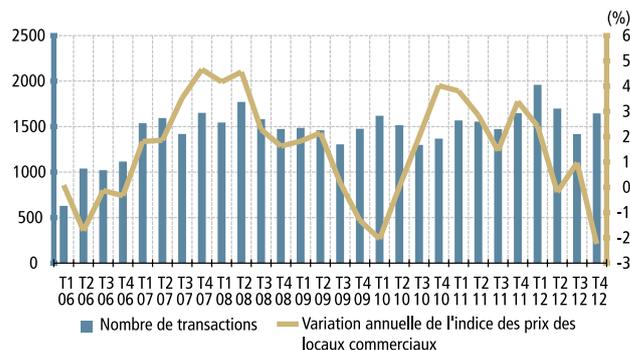
**LOCAUX COMMERCIAUX :** Les prix des locaux commerciaux ont diminué de 0,9% d'un trimestre à l'autre et de 2,2% en glissement annuel.

Pour sa part, le volume des transactions a atteint 1 645 ventes, soit environ 6% de l'ensemble des biens immobiliers, en hausse de 16% d'un trimestre à l'autre et en stagnation sur un an.

**BUREAUX :** Concernant les prix des bureaux, ils se sont accrus de 0,5% d'un trimestre à l'autre et de 0,7% en glissement annuel. Cet accroissement a concerné essentiellement les villes de Kenitra et de Casablanca.

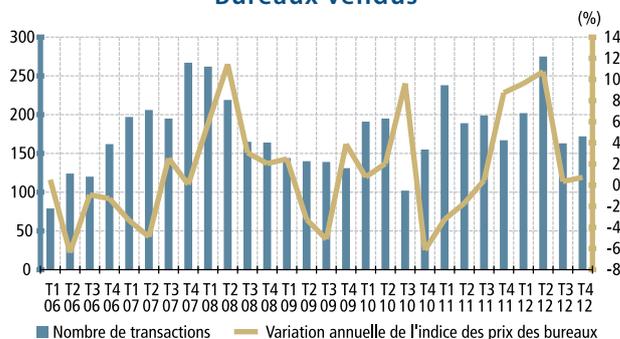
Dans le même temps, avec une part de près de 1% de l'ensemble des ventes, le volume des transactions a atteint 172 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit une hausse de 5,5% d'un trimestre à l'autre et de près de 3% sur un an.

**Locaux commerciaux vendus**



Locaux commerciaux vendus		Variation (%)	
		T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Indice des prix	109,8	-0,9	-2,2
Nombre de transactions	1 645	16,0	-0,2

**Bureaux vendus**

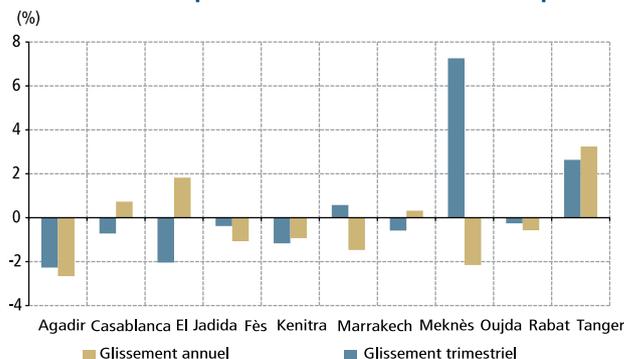


Bureaux vendus		Variation (%)	
		T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Indice des prix	109,8	0,5	0,7
Nombre de transactions	172	5,5	3,0

**3. Tendence du marché immobilier par ville**

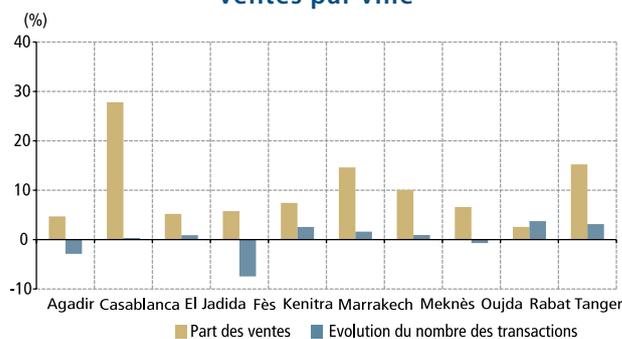
**Prix** - L'analyse de l'IPAI par ville au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre a fait ressortir des évolutions disparates, en glissement annuel. En effet, les prix au niveau d'Oujda, de Tanger et de Marrakech, ont enregistré des hausses respectives de 7,3%, de 2,6% et de 0,6%, alors qu'au niveau des autres villes, les prix ont connu des baisses allant de 0,3% à Rabat à 2,3% à Agadir.

**Evolution des prix des actifs immobiliers par ville**



**Volume** - A l'exception des villes de Fès, d'Agadir et d'Oujda où le nombre des ventes a diminué de 7,5%, de 2,9% et de 0,7% respectivement, les autres villes ont enregistré des hausses se situant entre 0,9% pour El Jadida et 3,7% pour Rabat. La répartition des transactions de biens immobiliers par ville fait ressortir une part de 27,8% pour Casablanca, de 15,2% pour Tanger et de 14,6% pour Marrakech.

### Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Ville	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Agadir	Appartement	105,9	-1,8	-4,4
	Maison	114,0	-3,0	0,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	122,9	-1,8	-4,4
	Local commercial	110,5	8,6	-5,6
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>115,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>
Casablanca	Appartement	105,9	-1,8	-4,4
	Maison	114,0	-3,0	0,0
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	122,9	-1,8	-4,4
	Local commercial	110,5	8,6	-5,6
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>115,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>
El Jadida	Appartement	94,3	0,3	-6,2
	Maison	106,7	-6,4	-6,2
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	102,0	5,2	7,0
	Local commercial	91,3	-11,5	-5,5
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>98,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,0</b>
Fès	Appartement	117,2	-2,3	-2,3
	Maison	-	-	-
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	101,5	-1,5	0,4
	Local commercial	113,5	6,9	-0,8
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>110,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>
Kenitra	Appartement	101,6	0,4	0,5
	Maison	108,5	-0,4	-3,3
	Villa	128,2	12,0	4,9
	Terrain urbain	132,1	-3,8	-1,9
	Local commercial	116,8	-1,9	-0,2
	Bureau	114,5	-11,6	7,2
	<b>Global</b>	<b>116,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,2</b>

Ville	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Marrakech	Appartement	90,1	-2,8	-0,2
	Maison	102,1	-0,8	-7,5
	Villa	98,4	-7,6	-3,9
	Terrain urbain	124,1	6,3	5,0
	Local commercial	109,8	11,2	-1,9
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>99,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,6</b>
Meknès	Appartement	112,7	0,3	-0,6
	Maison	112,0	-3,7	-5,8
	Villa	116,7	10,0	-7,1
	Terrain urbain	-	-	-
	Local commercial	114,9	-0,6	5,1
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>114,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>
Oujda	Appartement	106,0	1,5	-9,4
	Maison	112,7	-1,5	10,3
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	120,8	2,1	4,9
	Local commercial	120,1	-7,0	-11,3
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>116,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>7,3</b>
Rabat	Appartement	112,2	-0,6	1,0
	Maison	109,1	0,1	2,5
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	114,2	4,3	-1,3
	Local commercial	1212,9	-4,5	-4,9
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>110,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>
Tanger	Appartement	124,4	0,7	1,4
	Maison	125,0	1,6	5,1
	Villa	-	-	-
	Terrain urbain	99,8	11,3	5,9
	Local commercial	136,1	1,7	-4,9
	Bureau	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>107,5</b>	<b>3,2</b>	<b>2,6</b>

(-) : 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	Variation (%)		Région	Catégorie de biens	IPAI	Variation (%)	
			T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11				T4-12/ T3-12	T4-12/ T4-11
Chaouia-Ourdigha	Résidentiel	107,9	-4,0	-5,4	Marrakech-Tensift-El Haouz	Résidentiel	94,4	-2,8	-0,2
	Foncier	105,4	-0,6	3,9		Foncier	122,0	5,4	5,0
	Commercial	129,2	-5,6	14,0		Commercial	105,7	9,3	-1,9
	<b>Global</b>	<b>106,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,2</b>		<b>Global</b>	<b>98,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,6</b>
Doukkala-Abda	Résidentiel	97,7	0,3	-6,3	Oriental	Résidentiel	110,7	-1,6	10,4
	Foncier	122,8	5,3	7,0		Foncier	117,3	2,1	5,0
	Commercial	98,6	-18,9	-3,2		Commercial	107,5	-10,1	-10,4
	<b>Global</b>	<b>104,3</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,1</b>		<b>Global</b>	<b>114,4</b>	<b>0,5</b>	<b>7,1</b>
Fès-Boulmane	Résidentiel	110,5	-2,3	-2,3	Oued Eddahab-lagouira	Résidentiel	104,7	-1,1	0,2
	Foncier	101,6	-1,5	0,5		Foncier	-	-	-
	Commercial	111,2	5,0	-0,8		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>105,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>		<b>Global</b>	<b>104,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,2</b>
Gharb-Chrarda-Beni Hssen	Résidentiel	105,0	0,4	0,5	Rabat-Salé-Zemmour-Zaër	Résidentiel	114,7	-0,6	1,0
	Foncier	121,0	-3,8	-1,9		Foncier	119,6	4,3	-1,3
	Commercial	104,6	-20,7	-11,7		Commercial	102,9	-4,5	-5,0
	<b>Global</b>	<b>107,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,2</b>		<b>Global</b>	<b>114,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>
Grand Casablanca	Résidentiel	104,9	0,1	-1,1	Souss-Massa-Draâ	Résidentiel	107,6	-3,9	-0,6
	Foncier	123,3	11,6	7,6		Foncier	118,7	-1,9	-4,4
	Commercial	104,9	-4,0	-4,5		Commercial	110,1	7,7	-7,6
	<b>Global</b>	<b>106,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,7</b>		<b>Global</b>	<b>111,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>
Guelmim-Es Smara	Résidentiel	108,0	-4,1	0,1	Tadla-Azilal	Résidentiel	107,6	-3,4	-7,5
	Foncier	-	-	-		Foncier	111,6	-2,5	5,4
	Commercial	-	-	-		Commercial	-	-	-
	<b>Global</b>	<b>108,0</b>	<b>-4,1</b>	<b>0,1</b>		<b>Global</b>	<b>109,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,3</b>
Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra	Résidentiel	111,4	-6,7	0,0	Tanger-Tétouan	Résidentiel	115,6	0,7	1,4
	Foncier	104,2	3,2	1,2		Foncier	106,5	11,4	5,9
	Commercial	-	-	-		Commercial	110,8	1,7	-5,0
	<b>Global</b>	<b>110,0</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,2</b>		<b>Global</b>	<b>109,0</b>	<b>4,3</b>	<b>2,7</b>
Meknès-Tafilalet	Résidentiel	110,9	0,3	-0,6	Taza-Al Hoceima-Taounate	Résidentiel	109,9	-9,7	-3,1
	Foncier	119,6	2,3	1,5		Foncier	119,4	-5,5	2,1
	Commercial	124,4	0,9	0,0		Commercial	122,3	9,0	15,6
	<b>Global</b>	<b>110,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>		<b>Global</b>	<b>115,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,0</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, 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.