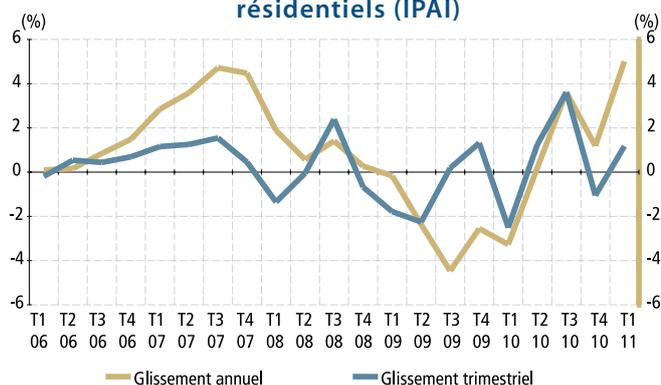


## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

**Prix** - Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, les prix des actifs immobiliers résidentiels ont augmenté de 1,2% d'un trimestre à l'autre, après une diminution de 1,1% un trimestre auparavant. En glissement annuel, ces prix ont enregistré une hausse de 5%, attribuable à la progression des prix des trois catégories de biens. Par région, les tendances des prix demeure disparates, des accroissements importants ayant été observés dans les régions de Doukkala-Abda, l'Oriental et Gharb-Charda-Beni Hssen, alors que des diminutions ont été relevées dans les régions de Fès-Boulmane, Taza-Al Hoceima-Taounate et Tanger-Tétouan. Dans les autres régions, les prix n'ont pas connu de variations significatives.

Indice des prix des actifs immobiliers  
résidentiels (IPAI)



**Volume** - Selon les données arrêtées 35 jours après la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, les ventes des biens immobiliers résidentiels immatriculés au niveau de l'ANCFCC ont accusé une baisse de 5,5% d'un trimestre à l'autre, s'établissant à près de 12 619, reflétant la diminution des transactions relatives à l'ensemble des biens résidentiels. En glissement annuel, ces transactions ont également accusé une baisse.

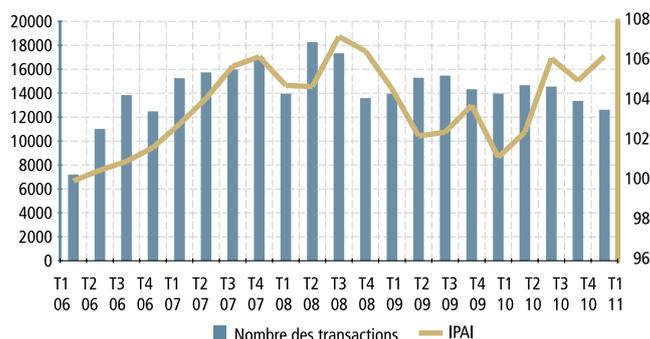
- Hausse d'un trimestre à l'autre de 1,2% des prix des biens immobiliers résidentiels au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.
- Augmentation de 5% des prix, en glissement annuel.
- Poursuite de la baisse du volume des transactions.

EN BREF

| IPAI            | Variation (%)   |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | T1-11/<br>T4-10 | T1-11/<br>T1-10 |
| <b>National</b> | 1,2 ↑           | 5,0 ↑           |
| Appartements    | 1,7 ↑           | 6,7 ↑           |
| Maisons         | 0,7 ↑           | 0,7 ↑           |
| Villas          | 2,8 ↑           | 7,7 ↑           |

| Nombre          | Variation (%)   |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | T1-11/<br>T4-10 | T1-11/<br>T1-10 |
| <b>National</b> | -5,5 ↓          | -9,7 ↓          |
| Appartements    | -5,2 ↓          | -9,2 ↓          |
| Maisons         | -8,1 ↓          | -18,2 ↓         |
| Villas          | -8,9 ↓          | 8,6 ↑           |

IPAI et Nombre de transactions



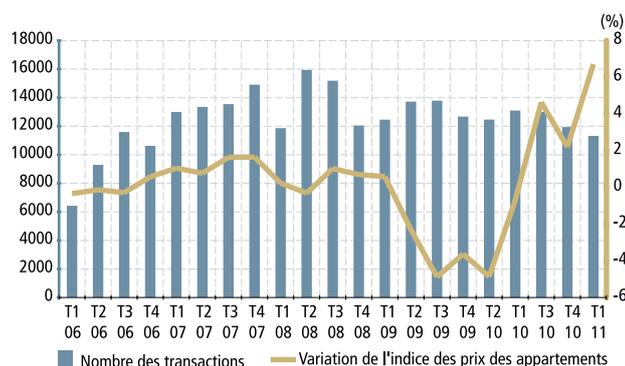
## 2. Tendance globale par catégorie de logement

### APPARTEMENTS

Les prix de cette catégorie de biens ont progressé de 1,7%, en glissement trimestriel, après une diminution de 0,7% un trimestre auparavant. En glissement annuel, ces prix se sont accrus de 6,7%, au lieu d'un taux de 2,2% observé le trimestre précédent. Cette évolution a concerné toutes les villes, à l'exception d'El Jadida et d'Agadir, où les prix ont connu des baisses respectives de 6% et 2,1%.

Quant au volume des ventes, il a régressé de 5,2%, en glissement trimestriel, revenant à 11 324 unités. Par région, les diminutions les plus marquées ont été enregistrées dans le Grand Casablanca, Souss-Massa-Draâ et Meknès-Tafilalt, tandis que la hausse la plus importante a été observée au niveau de Tanger-Tétouan.

#### Appartements vendus



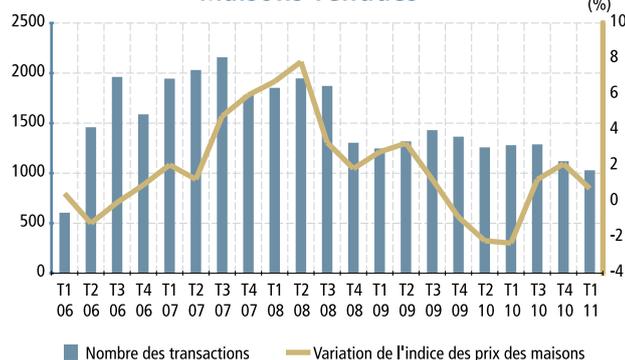
|                        | Valeur | Variation (%)   |                 |
|------------------------|--------|-----------------|-----------------|
|                        |        | T1-11/<br>T4-10 | T1-11/<br>T1-10 |
| Indice des prix        | 110,3  | 0,7             | 0,7             |
| Nombre de transactions | 1 029  | -8,1            | -18,2           |

### MAISONS

Les prix des maisons ont augmenté de 0,7%, aussi bien d'un trimestre à l'autre qu'en glissement annuel, traduisant principalement la hausse des prix dans les villes d'Oujda, de Marrakech, d'Agadir et de Casablanca.

Concernant les transactions, elles ont représenté environ 8% des opérations sur le marché national, s'établissant à 1 029, soit un repli de 8,1% d'un trimestre à l'autre et de 18,2% sur un an.

#### Maisons vendues



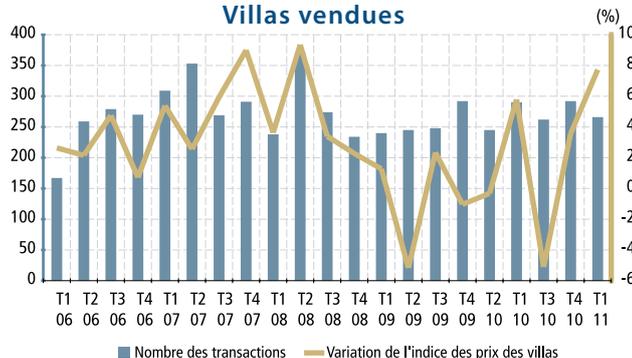
|                        | Valeur | Variation (%)   |                 |
|------------------------|--------|-----------------|-----------------|
|                        |        | T1-11/<br>T4-10 | T1-11/<br>T1-10 |
| Indice des prix        | 118,8  | 2,8             | 7,7             |
| Nombre de transactions | 266    | -8,9            | 8,6             |

### VILLAS

Les prix des villas ont marqué un accroissement de 2,8% d'un trimestre à l'autre et de 7,7% en glissement annuel. Cette orientation est due à la progression des prix dans les villes de Rabat et de Kenitra respectivement de 11,2% et 4,1%. Les prix dans les villes de Casablanca et de Marrakech ont en revanche accusé des baisses respectives de 9,3% et 6,5%.

S'agissant des transactions, qui représentent près de 2% du marché national au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, elles ont totalisé 266, soit une augmentation de 8,6% en glissement annuel et une baisse, d'un trimestre à l'autre, de 8,9%.

#### Villas vendues



|                        | Valeur | Variation (%)   |                 |
|------------------------|--------|-----------------|-----------------|
|                        |        | T1-11/<br>T4-10 | T1-11/<br>T1-10 |
| Indice des prix        | 103,4  | 1,7             | 6,7             |
| Nombre de transactions | 11 324 | -5,2            | -9,2            |

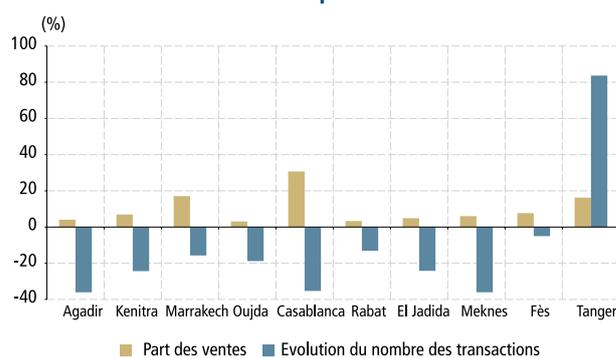
### 3. Tendances du marché immobilier par ville

**Prix** - Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, les prix des actifs immobiliers ont connu des augmentations dans presque toutes les villes. En effet, hormis les villes d'El Jadida et de Rabat, où les prix ont accusé des diminutions respectives de 6% et 1,3%, les prix dans les autres villes ont enregistré des hausses allant de 1,5% pour Marrakech à 10,3% pour Oujda.

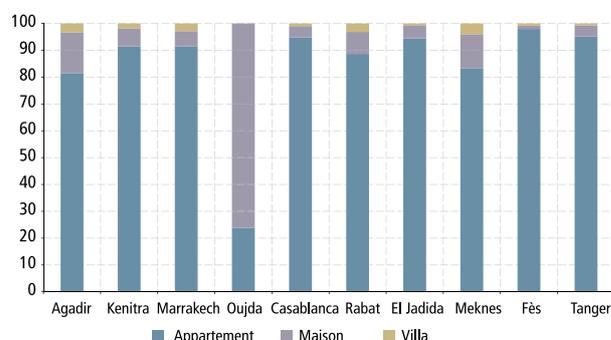
**Volume** - Parmi les dix villes couvertes, seule Tanger a connu une augmentation trimestrielle de 83,7% du volume des ventes, les transactions dans les autres villes ayant accusé des baisses allant de 38% pour Agadir à 6% pour Fès. Par ailleurs, la part des transactions des biens immobiliers par ville dans le marché national s'est située à 30,7% à Casablanca, à 17,1% à Marrakech et à 16,3% à Tanger.

La structure des ventes des biens immobiliers résidentiels au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 se caractérise par la prédominance des cessions d'appartements dans l'ensemble des villes, à l'exception de la ville d'Oujda, dont les opérations sur les maisons représentent environ 80% des ventes. La part des appartements varie ainsi de 81% pour Agadir à 99% pour Fès. Quant aux villas, leur part n'a pas dépassé 5% du total des transactions à Agadir, à Rabat, à Marrakech, à Casablanca et à Kenitra.

Répartition et évolution trimestrielle des ventes par ville



Structure des ventes par ville



| Villes     | Catégorie de logement | IPAI         | Variation (%) |             |
|------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------|
|            |                       |              | T1-11/T4-10   | T1-11/T1-10 |
| Agadir     | Appartements          | 104,9        | -0,9          | -2,1        |
|            | Maisons               | 121,5        | 1,3           | 11,9        |
|            | Villas                | 130,0        | -13,0         | -4,3        |
|            | <b>Global</b>         | <b>114,0</b> | <b>-0,6</b>   | <b>1,7</b>  |
| Casablanca | Appartements          | 100,4        | -0,6          | 4,0         |
|            | Maisons               | 117,0        | -2,7          | 5,7         |
|            | Villas                | 103,8        | -9,9          | -9,3        |
|            | <b>Global</b>         | <b>102,8</b> | <b>-0,6</b>   | <b>3,8</b>  |
| El Jadida  | Appartements          | 81,6         | 0,4           | -6,0        |
|            | Maisons               | -            | -             | -           |
|            | Villas                | -            | -             | -           |
|            | <b>Global</b>         | <b>81,6</b>  | <b>0,4</b>    | <b>-6,0</b> |
| Fès        | Appartements          | 116,7        | -0,7          | 2,1         |
|            | Maisons               | -            | -             | -           |
|            | Villas                | -            | -             | -           |
|            | <b>Global</b>         | <b>116,7</b> | <b>-0,7</b>   | <b>2,1</b>  |
| Kénitra    | Appartements          | 98,2         | 9,0           | 14,8        |
|            | Maisons               | 111,2        | -6,9          | -5,4        |
|            | Villas                | 122,4        | -0,1          | 4,1         |
|            | <b>Global</b>         | <b>106,1</b> | <b>6,3</b>    | <b>3,9</b>  |

| Villes        | Catégorie de logement | IPAI        | Variation (%) |             |
|---------------|-----------------------|-------------|---------------|-------------|
|               |                       |             | T4-10/T3-10   | T4-10/T4-09 |
| Marrakech     | Appartements          | 120,2       | -2,0          | 8,7         |
|               | Maisons               | 114,5       | 4,5           | 5,7         |
|               | Villas                | 102,4       | -0,9          | -6,5        |
| <b>Global</b> | <b>103,7</b>          | <b>2,6</b>  | <b>1,5</b>    |             |
| Meknès        | Appartements          | 113,2       | -3,3          | 4,0         |
|               | Maisons               | 117,7       | -5,7          | 2,1         |
|               | Villas                | 143,4       | 9,8           | -1,8        |
| <b>Global</b> | <b>115,5</b>          | <b>-1,6</b> | <b>4,1</b>    |             |
| Oujda         | Appartements          | 120,2       | -2,0          | 8,7         |
|               | Maisons               | 127,9       | 7,2           | 9,2         |
|               | Villas                | -           | -             | -           |
| <b>Global</b> | <b>127,5</b>          | <b>4,7</b>  | <b>10,3</b>   |             |
| Rabat         | Appartements          | 117,2       | -1,6          | 3,5         |
|               | Maisons               | 99,5        | -5,6          | -7,4        |
|               | Villas                | 125,3       | 2,0           | 11,2        |
| <b>Global</b> | <b>110,7</b>          | <b>-2,4</b> | <b>-1,3</b>   |             |
| Tanger        | Appartements          | 134,6       | 19,3          | 14,7        |
|               | Maisons               | 117,7       | 7,4           | 5,4         |
|               | Villas                | -           | -             | -           |
| <b>Global</b> | <b>119,9</b>          | <b>8,5</b>  | <b>7,1</b>    |             |

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

## 4. Tendances régionale du marché immobilier

| Régions                          | IPAI  | Variation (%) |              |
|----------------------------------|-------|---------------|--------------|
|                                  |       | T1-11/ T4-10  | T1-11/ T1-10 |
| Chaouia-Ourdigha                 | 114,1 | -6,8          | 2,3          |
| Doukkala-Abda                    | 101,8 | 12,7          | 5,1          |
| Fès-Boulmane                     | 101,9 | -3,4          | -11,5        |
| Gharb-Charda-Beni Hssen          | 102,8 | 5,0           | 8,2          |
| Grand Casablanca                 | 101,7 | -1,3          | 3,4          |
| Guelmim-Es Smara                 | 111,4 | 0,5           | 0,4          |
| Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra | 119,1 | 0,8           | 0,5          |
| Meknès-Tafilalt                  | 113,7 | -2,0          | 1,2          |
| Marrakech-Tensift-El Haouz       | 97,7  | 0,8           | 0,9          |
| Oriental                         | 122,1 | 7,2           | 8,9          |
| Oued Eddahab-Lagouira            | 103,7 | 0,1           | 0,1          |
| Rabat-Salé-Zemmour-Zaër          | 114,2 | -1,4          | -1,0         |
| Souss-Massa-Drâa                 | 109,7 | 0,2           | -2,3         |
| Tadla-Azilal                     | 116,7 | 7,9           | -2,3         |
| Tanger-Tétouan                   | 102,4 | -0,8          | -5,7         |
| Taza-Al Hoceima-Taounate         | 112,9 | -5,1          | -11,8        |

### NOTE TECHNIQUE

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a été élaboré 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 cette dernière. De périodicité trimestrielle, cet indice, qui a pour base 100 en 2006, est calculé selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers. Cette méthode ne prend en effet en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

L'IPAI permet de retracer l'évolution des prix des biens immobiliers résidentiels au niveau national, par région et grandes villes pour les trois grandes catégories de logements suivantes : Appartements (local d'habitation situé dans un immeuble collectif et comportant une ou plusieurs pièces), Maisons (local d'habitation individuel, sans jardin, constitué d'un ou plusieurs niveaux) et Villas (local d'habitation individuel avec jardin).

Il est à noter que cet indice est calculé 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 d'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 le site de Bank Al-Maghrib et de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie.

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