

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2018

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a quasiment stagné, recouvrant des hausses de 0,2% pour les biens résidentiels et de 0,1% pour ceux à usage professionnel, ainsi qu'une baisse de 1,1% des prix du foncier.

Concernant le volume des transactions, il a marqué une diminution de 2,3% attribuable au recul des ventes de 3,3% pour les biens résidentiels et de 4,9% pour les terrains. En revanche, les transactions portant sur les actifs à usage professionnel se sont accrues de 13,8%.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, reflétant des baisses de 0,7% pour le résidentiel, de 0,3% pour le foncier et de 0,5% pour les biens professionnels. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a progressé de 1,5%, avec des accroissements de 16,1% pour les terrains et de 6,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les ventes des biens résidentiels ont reculé de 3%.

- Au premier trimestre de l'année, l'indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) s'est quasiment stabilisé en glissement trimestriel et a diminué de 0,4% en glissement annuel.
- Le nombre de transactions a connu une baisse de 2,3% d'un trimestre à l'autre et a augmenté de 1,5% par rapport au premier trimestre de 2017.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-18/ T4-17	T1-18/ T1-17
Global	-0,1 ↓	-0,4 ↓
Résidentiel	0,2 ↑	-0,7 ↓
Appartement	0,2 ↑	-0,2 ↓
Maison	1,2 ↑	-2,3 ↓
Villa	-2,0 ↓	-7,2 ↓
Foncier	-1,1 ↓	-0,3 ↓
Professionnel	0,1 ↑	-0,5 ↓
Local commercial	-0,2 ↓	-0,6 ↓
Bureau	1,4 ↑	-1,0 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-18/ T4-17	T1-18/ T1-17
Global	-2,3 ↓	1,5 ↑
Résidentiel	-3,3 ↓	-3,0 ↓
Appartement	-3,9 ↓	-3,1 ↓
Maison	4,0 ↑	3,6 ↑
Villa	7,1 ↑	-13,6 ↓
Foncier	-4,9 ↓	16,1 ↑
Professionnel	13,8 ↑	6,2 ↑
Local commercial	11,7 ↑	7,5 ↑
Bureau	29,4 ↑	-3,0 ↓

EN BREF

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,2%, sous l'effet d'un accroissement de 0,2% pour les appartements et de 1,2% pour les maisons. Les prix des villas ont reculé pour leur part de 2%. S'agissant du volume des transactions, il a diminué de 3,3%, recouvrant un recul des ventes des appartements de 3,9% et des progressions de celles des maisons et des villas de 4% et 7,1% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont accusé une baisse de 0,7%, résultat des régressions de 0,2% des prix des appartements, de 2,3% de ceux des maisons et de 7,2% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont baissé de 3%, avec des diminutions de 3,1% pour les appartements et de 13,6% pour les villas. A l'inverse, les ventes de maisons ont augmenté de 3,6%.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 1,1% après une hausse de 0,2% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, régressé de 4,9% après un accroissement de 23,1%.

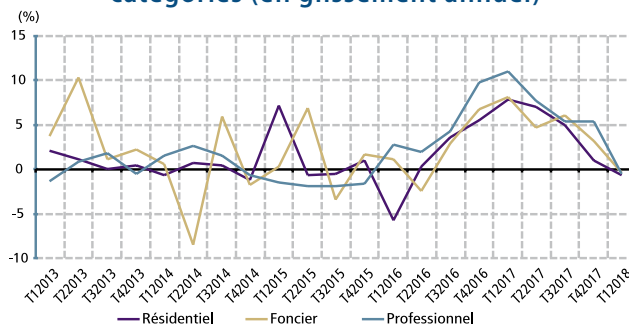
En glissement annuel, les prix du foncier ont enregistré une baisse de 0,3% et le nombre de transactions s'est accru de 16,1%.

Professionnel

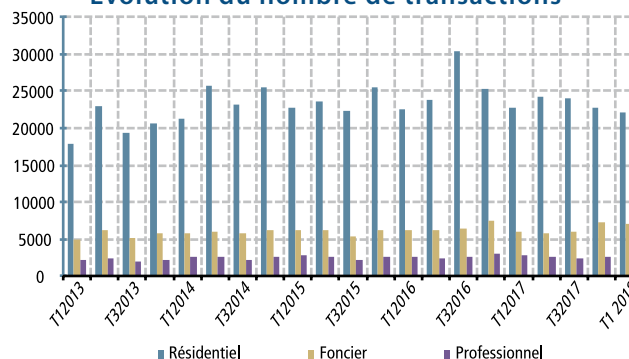
Après un accroissement de 3,7% au quatrième trimestre 2017, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est quasiment stabilisé au premier trimestre 2018. Cette évolution recouvre une progression des prix de 1,4% pour les bureaux et une baisse de 0,2% pour les locaux commerciaux. Le volume des transactions, s'est accru pour sa part de 13,8%, sous l'effet de hausses de 11,7% des ventes des locaux commerciaux et de 29,4% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 0,5%, avec des baisses de 0,6% pour les locaux commerciaux et de 1% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 6,2%, en liaison avec la hausse de 7,5% des ventes portant sur les locaux commerciaux, celles des bureaux ayant, en revanche, diminué de 3%.

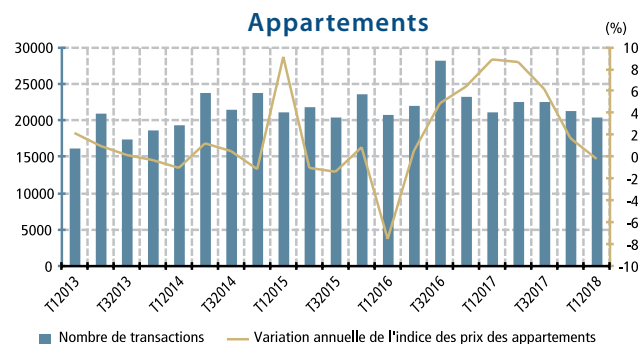
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement annuel)



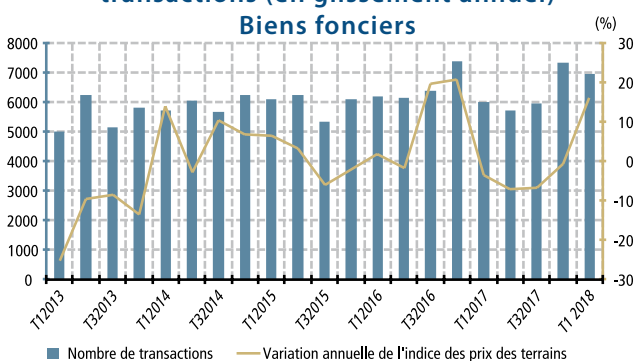
Evolution du nombre de transactions



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



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



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

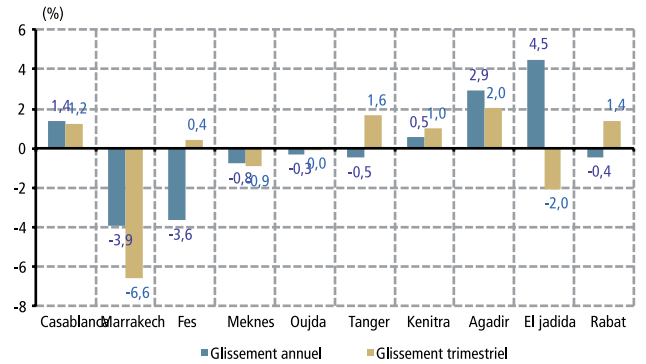
Au premier trimestre 2018, les prix des actifs immobiliers ont enregistré des évolutions différenciées dans les principales villes. Les baisses ont varié de 0,9% à Meknès à 6,6% à Marrakech, les hausses de 0,4% à Fès à 2% à Agadir. Quant aux transactions, des progressions des ventes ont oscillé de 5,4% à Kenitra à 60% à Tanger et des replis de 2% à Meknès à 39,9% à Marrakech.

A Marrakech, les prix ont diminué de 6,6% après une augmentation de 2% un trimestre auparavant, reflétant des baisses de 1,9% pour les appartements, de 11,9% pour le foncier et de 1,7% pour les biens à usage professionnel. Quant au nombre des transactions, il a accusé un repli de 39,9% après une progression de 24,1%. Cette évolution inclut des régressions des ventes des appartements de 17,4%, des terrains de 62,8% et des biens professionnels de 19,1%.

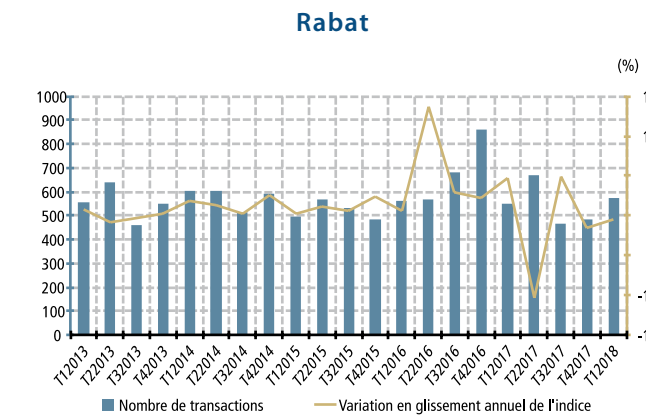
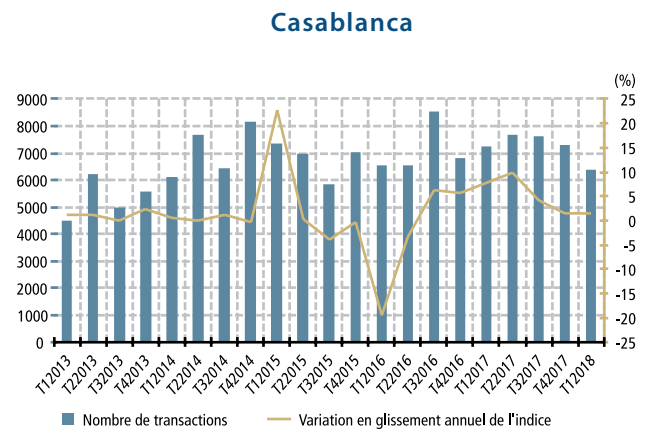
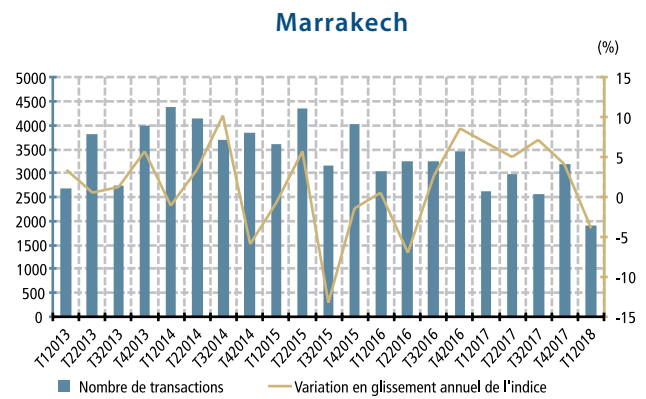
Pour la ville de Casablanca, après un léger recul de 0,1%, les prix ont augmenté de 1,2% au premier trimestre 2018, recouvrant une stagnation des prix des appartements et des accroissements respectifs de 9,3% et 4% pour le foncier et les actifs professionnels. En parallèle, les ventes ont enregistré un recul de 13,1% après celui de 4,1% un trimestre auparavant. Ce repli a concerné les appartements avec un taux de 19,1%, les transactions portant sur le foncier et les biens professionnels ayant en revanche progressé de 6,9% et de 19,1%.

A Rabat, après une baisse de 3% au quatrième trimestre 2017, l'IPAI a augmenté de 1,4%, en liaison avec la hausse de 3,8% des prix des appartements et de 2,9% de ceux des terrains. Les prix des biens à usage professionnel ont, pour leur part, diminué de 12,6%. Concernant le nombre de transactions, il a progressé de 18,8% incluant des accroissements de 22,9% pour les appartements, de 44,4% pour le foncier et de 7,7% pour les biens à usage professionnel.

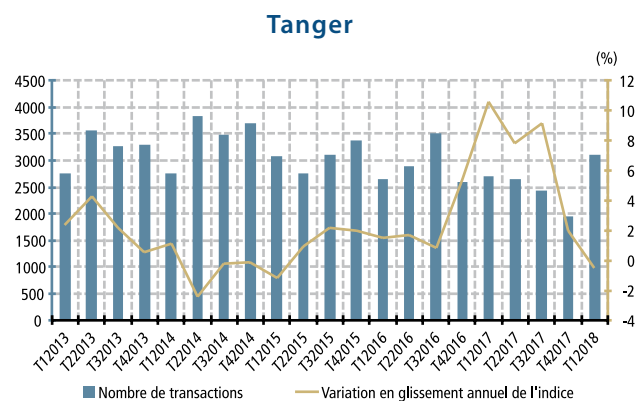
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



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



Au niveau de **Tanger**, les prix ont crû de 1,6%, tiré essentiellement par des hausses de 3,1% pour les appartements et de 2% pour le foncier. A l'inverse, les prix des biens professionnels se sont repliés de 4,3%. En ce qui concerne le nombre des transactions, il a marqué une hausse de 60% en liaison avec la progression de 61% pour les appartements, de 64,6% pour les terrains et de 56,5% pour les biens professionnels.



Evolution trimestrielle du marché immobilier dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (en %)		Ville	Catégorie de biens	Variation (en %)	
		Prix T1-18/ T4-17	Transactions T1-18/ T4-17			Prix T1-18/ T4-17	Transactions T1-18/ T4-17
Agadir	Appartement	0,9	18,0	Marrakech	Appartement	-1,9	-17,4
	Maison	7,1	41,2		Maison	1,2	13,2
	Villa	-10,3	67,9		Villa	4,4	-1,9
	Terrain urbain	1,9	56,7		Terrain urbain	-11,9	-62,8
	Local commercial	-0,8	12,8		Local commercial	-1,2	-14,1
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	2,0	34,2		Global	-6,6	-39,9
Casablanca	Appartement	0,0	-19,1	Meknès	Appartement	-4,1	-14,3
	Maison	4,5	-3,0		Maison	-2,4	3,7
	Villa	-10,0	-7,4		Villa	-0,6	-30,8
	Terrain urbain	9,3	6,9		Terrain urbain	-1,1	44,3
	Local commercial	1,0	23,0		Local commercial	3,0	-29,6
	Bureau	14,3	-12,6		Bureau	-	-
	Global	1,2	-13,1		Global	-0,9	-2,0
El Jadida	Appartement	-1,5	-10,3	Oujda	Appartement	2,9	-23,9
	Maison	-1,7	-32,4		Maison	-1,9	-9,0
	Villa	-	-		Villa	86,3	40,0
	Terrain urbain	-3,8	14,2		Terrain urbain	-0,6	16,4
	Local commercial	-3,9	7,7		Local commercial	-9,2	12,5
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-2,0	-6,4		Global	0,0	-7,8
Fès	Appartement	0,5	7,6	Rabat	Appartement	3,8	22,9
	Maison	0,2	-28,6		Maison	7,0	0,0
	Villa	7,4	-17,6		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,6	-0,3		Terrain urbain	2,9	44,4
	Local commercial	-0,2	3,8		Local commercial	-6,9	22,6
	Bureau	-1,8	-		Bureau	-	-
	Global	0,4	6,5		Global	1,4	18,8
Kénitra	Appartement	0,1	-1,6	Tanger	Appartement	3,1	61,0
	Maison	-4,4	-17,4		Maison	-0,8	12,5
	Villa	8,5	36,8		Villa	-21,8	180,0
	Terrain urbain	3,8	31,8		Terrain urbain	2,0	64,6
	Local commercial	0,1	8,8		Local commercial	-2,9	63,8
	Bureau	-5,6	-2,2		Bureau	-11,5	0,0
	Global	1,0	5,4		Global	1,6	60,0

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 ceux 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 la fin du 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.

(-) : L'IPAI n'est pas calculé pour certaines ventilations lorsque le seuil minimum en termes de transactions n'est pas atteint.