

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1<sup>ER</sup> trimestre 2019

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé de 0,7%, recouvrant des replis de 1,1% pour les prix du résidentiel et de 0,4% pour ceux du foncier ainsi qu'une hausse de 0,9% pour ceux des biens à usage professionnel.

Concernant le volume des transactions, il a enregistré une diminution de 12,7% traduisant des baisses de l'ensemble des catégories, avec des taux de 13,4% pour les biens résidentiels, de 12,2% pour les terrains et de 8,5% pour les actifs à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont connu un repli de 0,2%, reflétant des baisses de 0,3% pour le résidentiel et de 0,5% pour le professionnel, les prix des terrains s'étant accru de 0,3%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a progressé de 1,1%, avec un accroissement de 4,5% pour le résidentiel. En revanche, les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont reculé de 7,4% et de 4% respectivement.

- Au premier trimestre de l'année, l'indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a connu des baisses de 0,7% en glissement trimestriel et de 0,2% en comparaison annuelle.
- Le nombre de transactions a diminué de 12,7% d'un trimestre à l'autre et a augmenté de 1,1% par rapport au premier trimestre 2018.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-19/ T4-18	T1-19/ T1-18
Global	-0,7 ↓	-0,2 ↓
Résidentiel	-1,1 ↓	-0,3 ↓
Appartement	-0,9 ↓	-0,2 ↓
Maison	-1,3 ↓	-1,4 ↓
Villa	-5,1 ↓	0,0
Foncier	-0,4 ↓	0,3 ↑
Professionnel	0,9 ↑	-0,5 ↓
Local commercial	0,1 ↑	-0,2 ↓
Bureau	3,6 ↑	-3,2 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-19/ T4-18	T1-19/ T1-18
Global	-12,7 ↓	1,1 ↑
Résidentiel	-13,4 ↓	4,5 ↑
Appartement	-13,0 ↓	4,4 ↑
Maison	-15,8 ↓	6,6 ↑
Villa	-21,5 ↓	2,7 ↑
Foncier	-12,2 ↓	-7,4 ↓
Professionnel	-8,5 ↓	-4,0 ↓
Local commercial	-11,0 ↓	-6,3 ↓
Bureau	8,2 ↑	11,0 ↑

EN BREF

## 2. Tendances globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont diminué de 1,1%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 0,9% pour les appartements, de 1,3% pour les maisons et de 5,1% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a reculé de 13,4%, résultat des régressions des ventes des appartements de 13%, des maisons de 15,8% et des villas de 21,5%.

En glissement annuel, les actifs se sont dépréciés de 0,3%, en liaison avec les replis des prix de 0,2% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons, ceux des villas n'ayant pas connu de variation. Concernant les ventes, elles ont augmenté de 4,5%, avec des accroissements de 4,4% pour les appartements, de 6,6% pour les maisons et de 2,7% pour les villas.

### Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 0,4% après une hausse de 1,4% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, régressé de 12,2% après un accroissement de 17,2%.

En glissement annuel, les prix du foncier se sont accrus de 0,3%, alors que le nombre de transactions a connu une baisse de 7,4%.

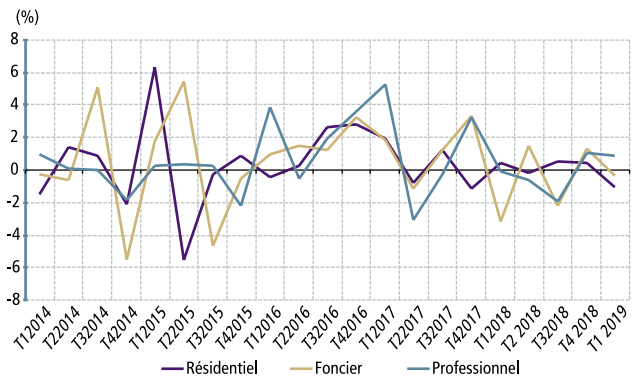
### Professionnel

L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu un accroissement de 0,9% d'un trimestre à l'autre, résultat de progressions des prix de 0,1% pour les locaux commerciaux et de 3,6% pour les bureaux.

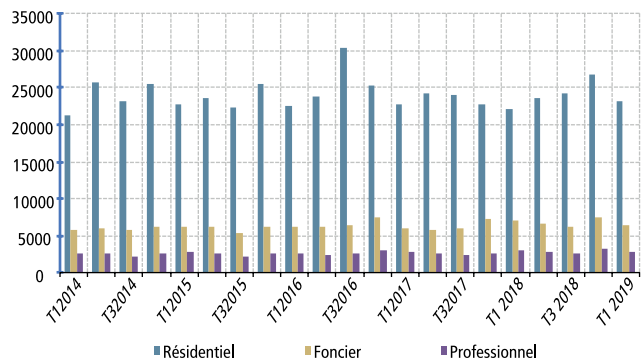
Le volume des transactions a pour sa part baissé de 8,5%, recouvrant un repli de 11% des ventes des locaux commerciaux et une hausse de 8,2% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 0,5%, avec des baisses de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 3,2% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont régressé de 4%, en liaison avec la diminution de 6,3% des ventes portant sur les locaux commerciaux, celles des bureaux ayant crû de 11%.

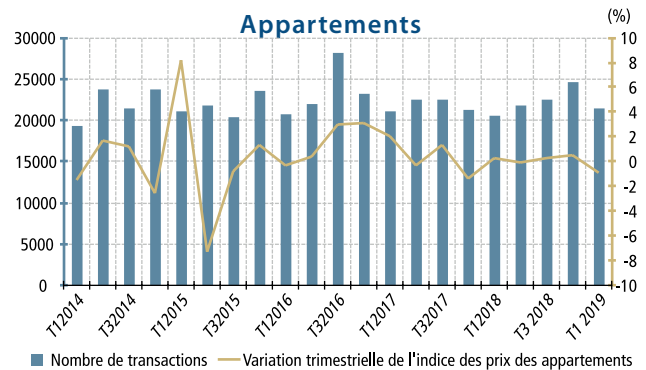
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement trimestriel)



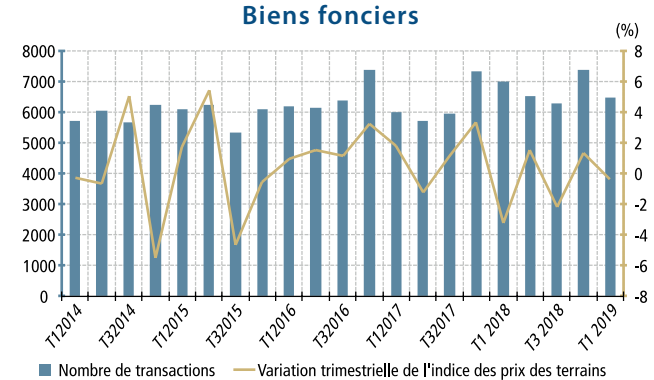
Evolution du nombre de transactions



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



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



### 3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

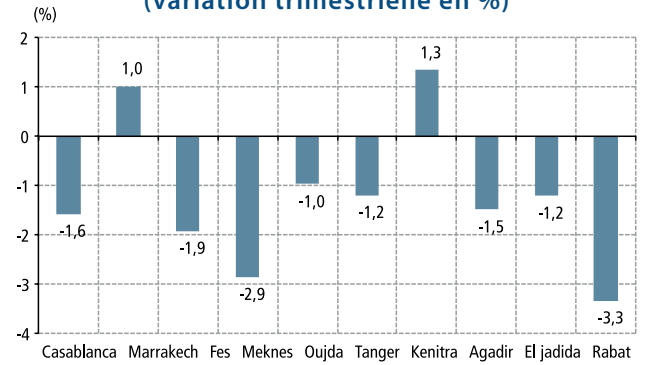
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 3,3% en glissement trimestriel, avec des baisses de 2,4% pour le résidentiel et de 11,9% pour les terrains. Les transactions ont également diminué de 11,9%, recouvrant des replis des ventes de 14,8% pour le résidentiel et de 22,5% pour les terrains ainsi qu'une hausse de 28,6% pour les biens à usage professionnel.

A Casablanca, les prix ont diminué de 1,6% d'un trimestre à l'autre, incluant des reculs respectifs de 1,4% et de 6,2% pour le résidentiel et le foncier, et une hausse de 3,9% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles ont baissé de 6,5% traduisant essentiellement des diminutions de 7,8% pour les biens résidentiels et de 3% pour les actifs à usage professionnel.

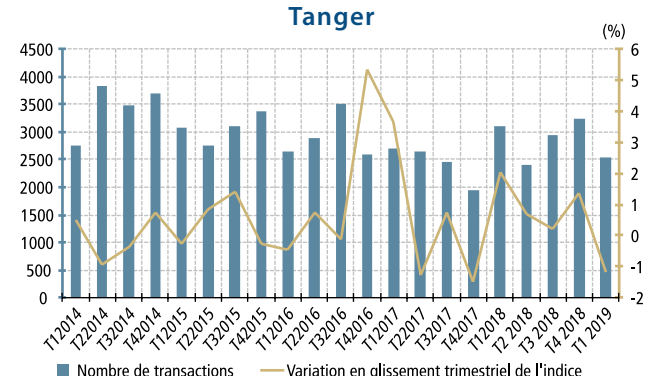
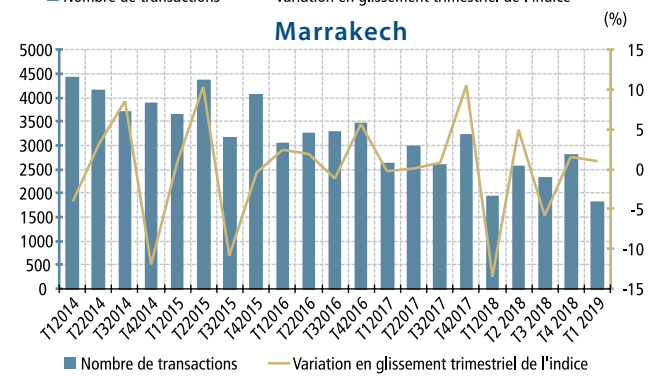
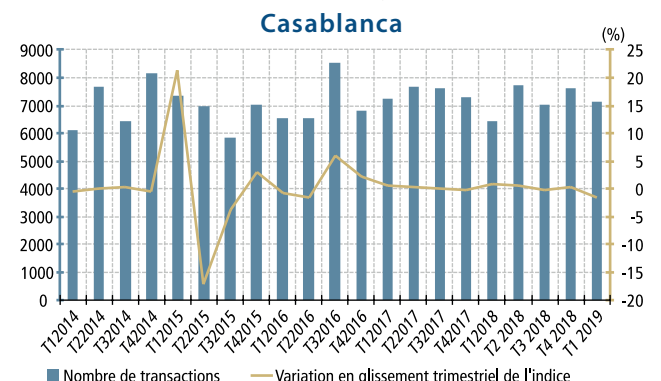
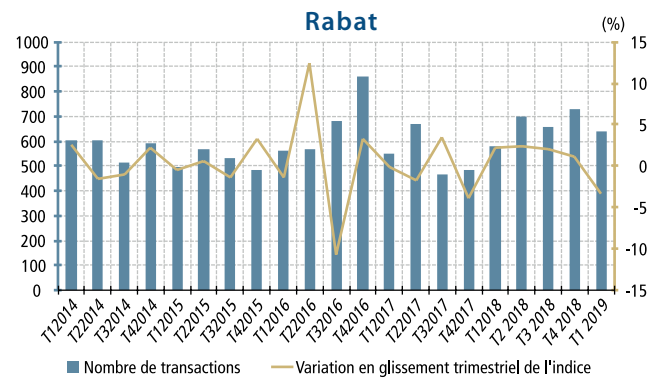
A Marrakech, les prix ont augmenté de 1% au premier trimestre 2019, intégrant des appréciations de 0,4% pour les actifs résidentiels et de 1% pour les terrains, ainsi qu'une baisse de 0,5% des prix pour les biens à usage professionnel. En parallèle, les transactions se sont contractées de 34,9%, avec notamment des reculs de 33,3% pour le résidentiel et de 40,4% pour le foncier.

A Tanger, l'indice des prix a reculé de 1,2%, avec essentiellement des diminutions des prix de 2,1% pour les biens résidentiels et de 0,6% pour le foncier. Les ventes se sont également repliées de 21,9%, résultat de baisses de 21,7% pour le résidentiel, de 21,5% pour les terrains et de 25,8% pour les biens à usage professionnel.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



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



# Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T1-19/ T4-18	Transactions T1-19/ T4-18			Prix T1-19/ T4-18	Transactions T1-19/ T4-18
Agadir	Appartement	-1,0	-16,3	Marrakech	Appartement	0,5	-37,6
	Maison	-6,9	-21,3		Maison	1,5	17,9
	Villa	-8,2	-42,4		Villa	1,6	-12,7
	Terrain urbain	0,2	-31,8		Terrain urbain	1,0	-40,4
	Local commercial	-0,8	-1,7		Local commercial	-0,7	-14,5
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,5</b>	<b>-19,4</b>		<b>Global</b>	<b>1,0</b>	<b>-34,9</b>
Casablanca	Appartement	-1,3	-7,0	Meknès	Appartement	-3,2	-22,5
	Maison	0,1	-30,5		Maison	-2,3	-36,7
	Villa	-2,7	-12,1		Villa	-3,0	23,1
	Terrain urbain	-6,2	5,1		Terrain urbain	-1,5	-3,3
	Local commercial	0,6	-4,4		Local commercial	-2,8	-37,2
	Bureau	12,9	8,9		Bureau	3,2	36,4
	<b>Global</b>	<b>-1,6</b>	<b>-6,5</b>		<b>Global</b>	<b>-2,9</b>	<b>-19,6</b>
El Jadida	Appartement	0,0	-28,1	Oujda	Appartement	0,8	-18,0
	Maison	-1,5	-27,9		Maison	-3,1	-2,1
	Villa	-22,0	60,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	-2,4	-6,4		Terrain urbain	-1,0	-23,8
	Local commercial	1,7	-8,3		Local commercial	-8,7	-20,6
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,2</b>	<b>-23,4</b>		<b>Global</b>	<b>-1,0</b>	<b>-18,6</b>
Fès	Appartement	-5,0	-20,7	Rabat	Appartement	-1,4	-13,8
	Maison	-0,3	-14,3		Maison	-13,0	-40,5
	Villa	-29,4	-56,3		Villa	-0,9	-5,1
	Terrain urbain	1,0	12,3		Terrain urbain	-11,9	-22,5
	Local commercial	4,5	-0,7		Local commercial	3,7	10,4
	Bureau	-7,4	-12,0		Bureau	7,9	-
	<b>Global</b>	<b>-1,9</b>	<b>-11,7</b>		<b>Global</b>	<b>-3,3</b>	<b>-11,9</b>
Kénitra	Appartement	-1,7	-10,0	Tanger	Appartement	-2,6	-21,7
	Maison	2,6	-5,6		Maison	-1,8	-21,1
	Villa	6,8	-10,0		Villa	7,0	-30,0
	Terrain urbain	5,6	-24,9		Terrain urbain	-0,6	-21,5
	Local commercial	-0,2	-17,0		Local commercial	-0,6	-27,2
	Bureau	2,4	37,0		Bureau	-4,4	-13,6
	<b>Global</b>	<b>1,3</b>	<b>-12,3</b>		<b>Global</b>	<b>-1,2</b>	<b>-21,9</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 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.

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