

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2020

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé de 1,6%, reflétant des régressions de 1,8% pour les prix du résidentiel, de 1,1% pour ceux du foncier et de 3,3% pour ceux des biens à usage professionnel

Concernant le volume des transactions, il a enregistré une diminution de 31,2% traduisant des replis des ventes de l'ensemble des catégories, soit 32,9% pour le résidentiel, 27,2% pour les terrains et 25,6% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont connu un repli de 1,4%, avec des baisses de 1,5% pour les actifs résidentiels, de 1,2% pour les terrains et de 2% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a reculé de 29,5%, résultat des baisses des ventes du résidentiel de 30,6%, des terrains de 28,7% et des biens à usage professionnel de 22,3%.

IPAI

	Variation (en %)	
	T1-20/ T4-19	T1-20/ T1-19
Global	-1,6 ↓	-1,4 ↓
Résidentiel	-1,8 ↓	-1,5 ↓
Appartement	-1,4 ↓	-1,2 ↓
Maison	-3,3 ↓	-3,2 ↓
Villa	-5,2 ↓	-4,7 ↓
Foncier	-1,1 ↓	-1,2 ↓
Professionnel	-3,3 ↓	-2,0 ↓
Local commercial	-5,4 ↓	-2,6 ↓
Bureau	8,2 ↑	2,0 ↑

Nombre de transactions

	Variation (en %)	
	T1-20/ T4-19	T1-20/ T1-19
Global	-31,2 ↓	-29,5 ↓
Résidentiel	-32,9 ↓	-30,6 ↓
Appartement	-33,1 ↓	-30,8 ↓
Maison	-33,3 ↓	-27,7 ↓
Villa	-20,9 ↓	-30,5 ↓
Foncier	-27,2 ↓	-28,7 ↓
Professionnel	-25,6 ↓	-22,3 ↓
Local commercial	-26,2 ↓	-22,1 ↓
Bureau	-21,7 ↓	-23,3 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont diminué de 1,8%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 1,4% pour les appartements, de 3,3% pour les maisons et de 5,2% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a reculé de 32,9%, résultat des régressions des ventes des appartements de 33,1%, des maisons de 33,3% et des villas de 20,9%.

En glissement annuel, les prix se sont dépréciés de 1,5%, en liaison avec les replis des prix de 1,2% pour les appartements, de 3,2% pour les maisons et de 4,7% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont baissé de 30,6%, avec des reculs de 30,8% pour les appartements, de 27,7% pour les maisons et de 30,5% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 1,1% et les transactions ont régressé de 27,2%.

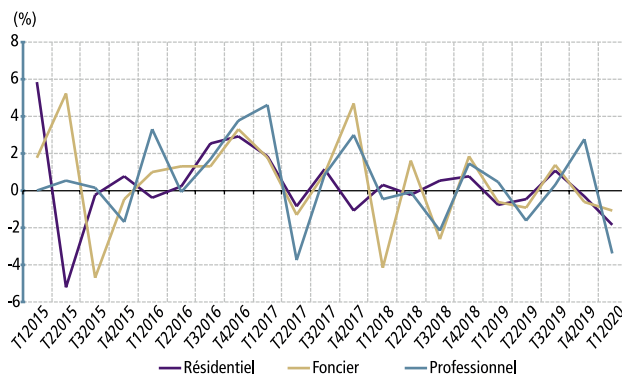
En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 1,2% et le nombre de transactions a connu une baisse de 28,7%.

Professionnel

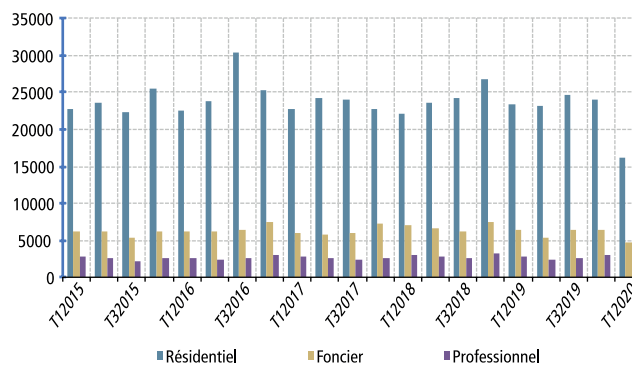
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a connu une diminution de 3,3% recouvrant un recul de 5,4% des prix des locaux commerciaux et une hausse de 8,2% de ceux des bureaux. Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 25,6%, résultat d'un repli de 26,2% des ventes des locaux commerciaux et de 21,7% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 2%, reflétant une baisse de 2,6% pour les locaux commerciaux, les prix des bureaux ayant, en revanche, progressé de 2%. En ce qui concerne les transactions, elles ont régressé de 22,3%, avec des diminutions de 22,1% des ventes portant sur les locaux commerciaux et de 23,3% de celles des bureaux.

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

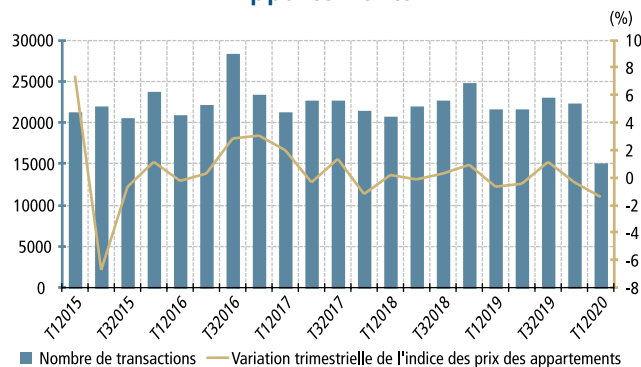


Evolution du nombre de transactions



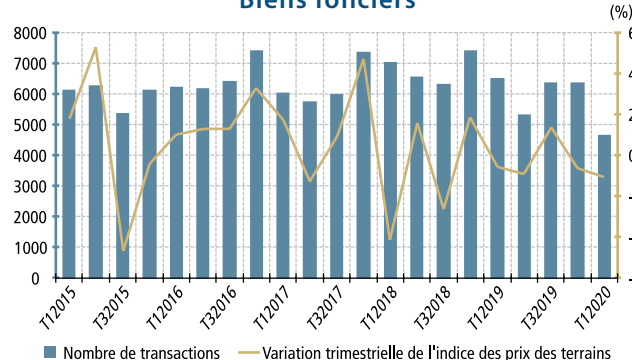
Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

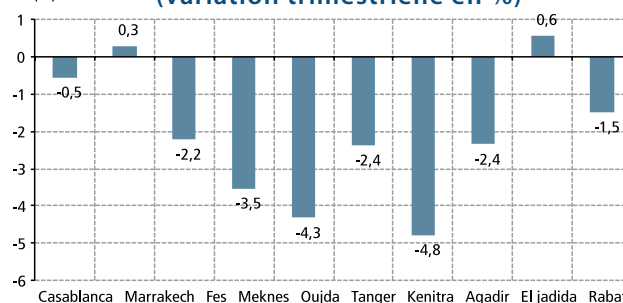
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 1,5% en glissement trimestriel, avec des baisses de 1,5% pour le résidentiel et de 8,9% pour les terrains, ceux des biens à usage professionnel ayant en revanche augmenté de 13,6%. Les transactions ont également diminué de 31%, reflétant des replis des ventes du résidentiel de 28,8%, des terrains de 21,4% et des biens à usage professionnel de 56,9%.

A Casablanca, les prix ont diminué de 0,5% d'un trimestre à l'autre, recouvrant des baisses respectives de 0,6% et de 3,3% pour ceux du résidentiel et des terrains, ainsi qu'une hausse de 0,3% pour les prix des biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles ont baissé de 29,6% traduisant des diminutions de 31,5% pour les biens résidentiels, de 20,1% pour les terrains et de 21,5% pour les biens à usage professionnel.

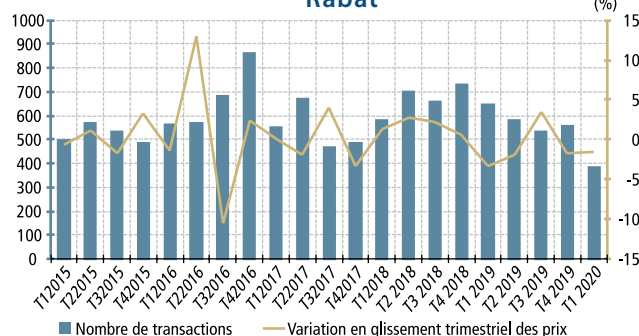
A Marrakech, les prix ont enregistré une hausse de 0,3% au premier trimestre 2020, attribuable à celle de 3,3% de ceux des terrains. En revanche, les prix du résidentiel et des biens à usage professionnel ont diminué respectivement de 1,9% et 3,4%. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 35,2% traduisant des replis de celles portant sur toutes les catégories, avec notamment 36% pour le résidentiel et 37,7% pour les terrains.

A Tanger, l'indice des prix a marqué un recul de 2,4%, résultat de celui des prix des biens résidentiels de 4,3%, les prix des terrains et des biens à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté respectivement de 0,5% et de 2,3%. Les ventes ont, pour leur part, diminué de 38,3%, avec des baisses de 38,9% pour le résidentiel, de 29,2% pour les terrains et de 43,8% pour les biens à usage professionnel.

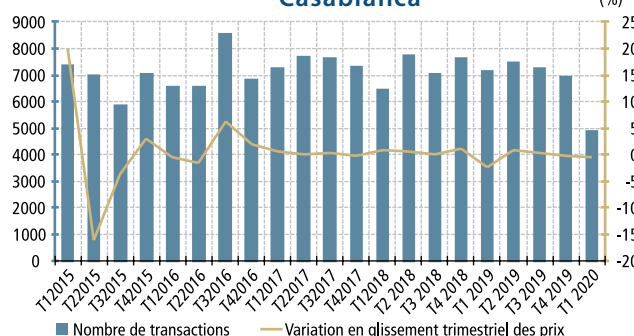
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



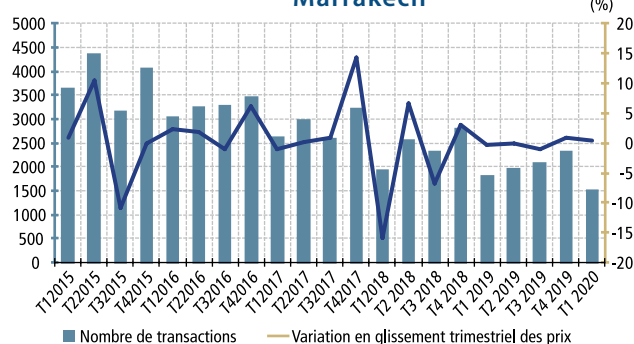
Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions Rabat



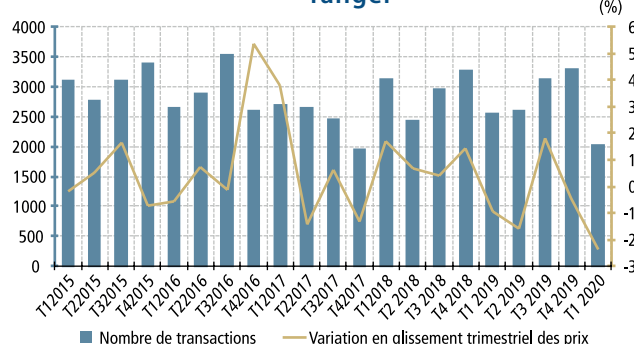
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution du marché dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-20/ T4-19		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-20/ T4-19	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-2,7	-24,8	Marrakech	Appartement	-0,6	-38,5
	Maison	-8,4	-39,5		Maison	-5,2	-30,9
	Villa	-0,5	-21,9		Villa	-4,4	8,0
	Terrain urbain	-1,4	-36,3		Terrain urbain	3,3	-37,7
	Local commercial	-11,5	-8,3		Local commercial	-3,1	-15,3
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-2,4	-26,2		Global	0,3	-35,2
Casablanca	Appartement	-0,5	-31,9	Meknès	Appartement	-2,4	-36,6
	Maison	0,4	-17,9		Maison	-5,1	-55,2
	Villa	-2,5	-33,1		Villa	5,3	0,0
	Terrain urbain	-3,3	-20,1		Terrain urbain	-3,2	-39,3
	Local commercial	-5,3	-17,3		Local commercial	-6,8	-40,8
	Bureau	21,4	-42,4		Bureau	-	-
	Global	-0,5	-29,6		Global	-3,5	-38,0
El Jadida	Appartement	-0,2	-36,2	Oujda	Appartement	-4,9	-39,4
	Maison	8,1	-47,6		Maison	-4,3	-32,2
	Villa	-	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	-4,5	-23,2		Terrain urbain	-5,1	-31,9
	Local commercial	-2,6	-46,7		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,6	-33,5		Global	-4,3	-34,0
Fès	Appartement	-3,7	-25,8	Rabat	Appartement	-0,5	-26,5
	Maison	-	-		Maison	-12,3	-60,0
	Villa	-3,1	-66,7		Villa	-1,5	-16,7
	Terrain urbain	-0,2	-21,9		Terrain urbain	-8,9	-21,4
	Local commercial	-7,0	-18,9		Local commercial	15,7	-62,5
	Bureau	15,3	-23,3		Bureau	15,7	33,3
	Global	-2,2	-24,1		Global	-1,5	-31,0
Kénitra	Appartement	-5,5	-51,1	Tanger	Appartement	-5,3	-39,7
	Maison	-4,3	-46,7		Maison	0,2	-20,7
	Villa	-18,5	-35,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	-2,6	-39,7		Terrain urbain	0,5	-29,2
	Local commercial	-10,4	-34,8		Local commercial	1,6	-40,9
	Bureau	-5,8	-45,2		Bureau	1,6	-68,0
	Global	-4,8	-47,1		Global	-2,4	-38,3

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.