

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2020

Après deux trimestres marqués par une baisse des transactions immobilières dans un contexte de crise sanitaire, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort, au troisième trimestre de 2020, en hausse de 3,6%, **en glissement trimestriel**, après une baisse de 3% constatée le trimestre précédent. Cette progression reflète des augmentations de 3,6% tant des prix du résidentiel que de ceux des terrains et de 5,1% des biens à usage professionnel. En parallèle, **le nombre de transactions est revenu à des niveaux comparables à ceux d'avant crise**. Les ventes ont enregistré une hausse au troisième trimestre de 117,6% après des baisses trimestrielles de 41,4% au T2 et de 29% au T1. Cette progression a concerné toutes les catégories.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a baissé de 0,8%, avec des replis de 1,2% pour les actifs résidentiels et de 0,4% pour les terrains, les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, progressé de 3%. Quant au nombre de transactions, il a reculé de 9,5%, en relation avec la baisse de 15,3% des ventes des actifs résidentiels. En revanche, les ventes des terrains ont quasiment stagné et celles des biens à usage professionnel ont progressé de 22,8%.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-20/ T2-20	T3-20/ T3-19
Global	3,6 ↑	-0,8 ↓
Résidentiel	3,6 ↑	-1,2 ↓
Appartement	3,4 ↑	-1,1 ↓
Maison	4,8 ↑	-2,7 ↓
Villa	5,4 ↑	0,8 ↑
Foncier	3,6 ↑	-0,4 ↓
Professionnel	5,1 ↑	3,0 ↑
Local commercial	5,5 ↑	3,0 ↑
Bureau	3,2 ↑	3,8 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-20/ T2-20	T3-20/ T3-19
Global	117,6 ↑	-9,5 ↓
Résidentiel	96,2 ↑	-15,3 ↓
Appartement	96,0 ↑	-14,8 ↓
Maison	138,4 ↑	-26,1 ↓
Villa	35,1 ↑	-10,1 ↓
Foncier	188,8 ↑	0,1 ↑
Professionnel	181,9 ↑	22,8 ↑
Local commercial	189,9 ↑	22,4 ↑
Bureau	136,4 ↑	25,0 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 3,6%, reflétant des hausses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 3,4% pour les appartements, de 4,8% pour les maisons et de 5,4% pour les villas. L'accroissement des ventes des biens résidentiels intervient après deux reculs consécutifs tant pour les appartements que pour les maisons et les villas.

En glissement annuel, les prix se sont dépréciés de 1,2%, en liaison avec les replis de 1,1% des prix des appartements, de 2,7% pour les maisons. Les prix des villas ayant, en revanche, progressé de 0,8%. Concernant les ventes, elles ont baissé de 15,3%, avec des reculs de 14,8% pour les appartements, de 26,1% pour les maisons et de 10,1% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont augmenté de 3,6% et les transactions ont progressé de 188,8% pour revenir à leur niveau de 2019.

En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 0,4%. Pour ce qui est des ventes, elles ont quasiment stagné.

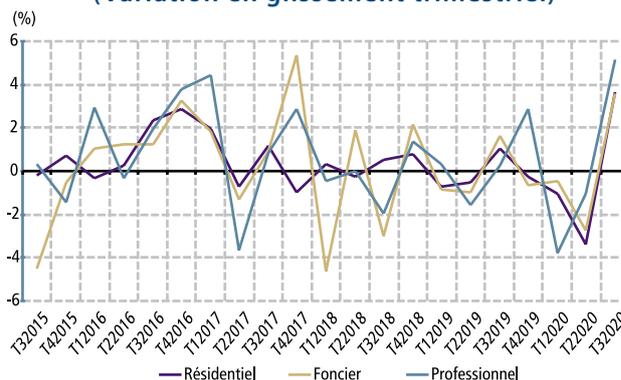
Professionnel

L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu une hausse de 5,1% d'un trimestre à l'autre, reflétant les progressions de 5,5% pour les locaux commerciaux et de 3,2% pour les bureaux.

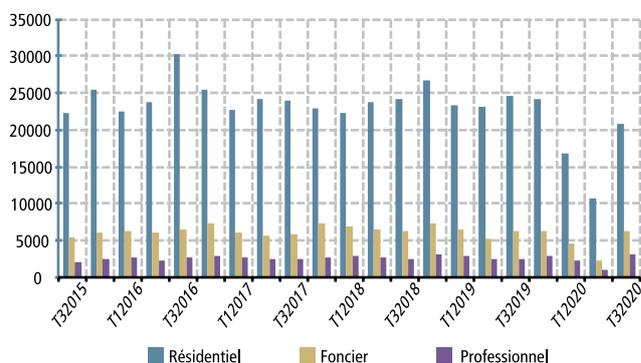
Le volume des transactions a, pour sa part, augmenté de 181,9%, après les reculs enregistrés durant les deux derniers trimestres.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel se sont accrus de 3%, résultat des hausses de 3% pour les locaux commerciaux et de 3,8% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 22,8%, avec des accroissements de 22,4% des ventes des locaux commerciaux et de 25% de celles des bureaux.

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

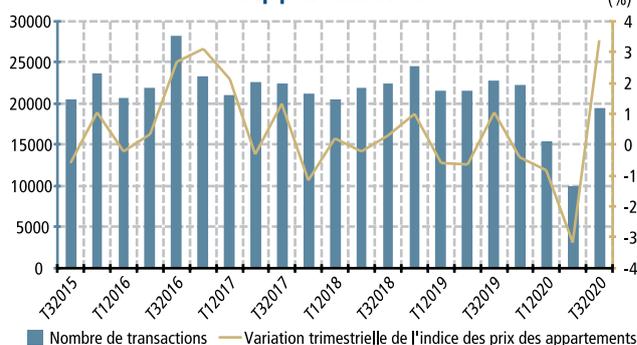


Evolution du nombre de transactions



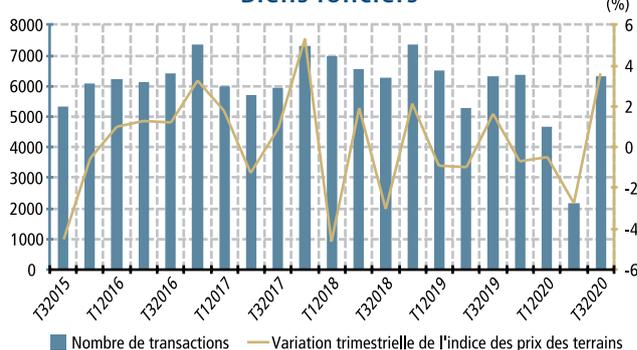
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

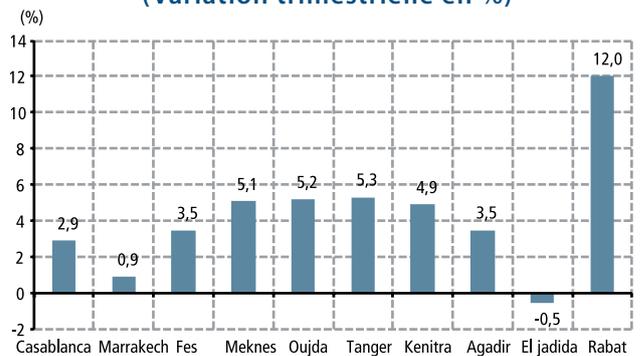
Au niveau de **Rabat**, les prix se sont accrus de 12% en glissement trimestriel après une baisse de 6,4% le trimestre précédent. Par catégorie d'actif, ils ont augmenté de 11,9% pour le résidentiel, de 4,2% pour les terrains et de 33,2% pour les biens à usage professionnel. Les transactions ont progressé de 228,4% après des baisses de 56,6% et 29,9% enregistrées durant les deux premiers trimestres de 2020, revenant ainsi à leur niveau de 2019. En glissement annuel, les ventes ont progressé de 3,9%.

A **Casablanca**, les prix ont augmenté de 2,9% d'un trimestre à l'autre, résultat des hausses de 2,5% pour le résidentiel, de 5,5% pour les terrains et de 2,9% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles se sont accrues de 97,3% après des replis de 27,9% et de 25,1% au premier et deuxième trimestre respectivement. Par rapport au troisième trimestre 2019, elles ont augmenté de 2%.

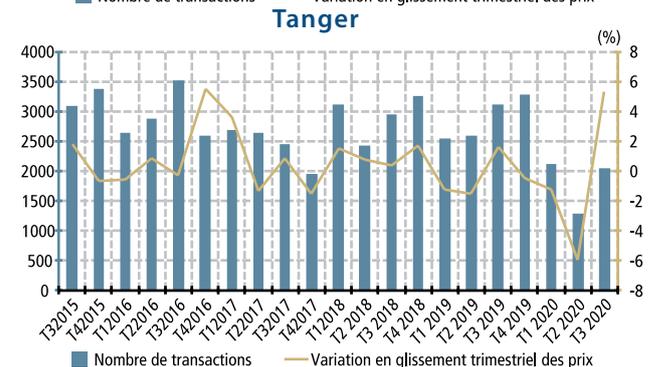
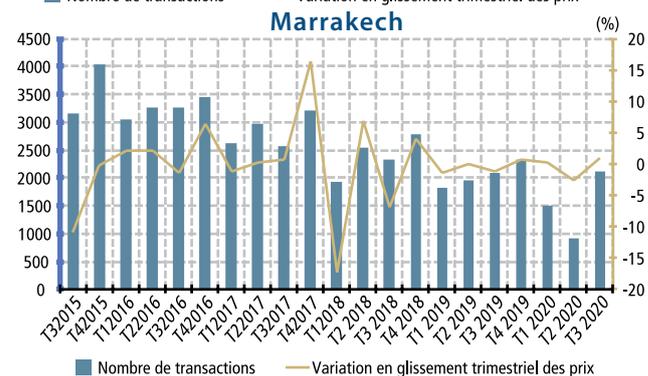
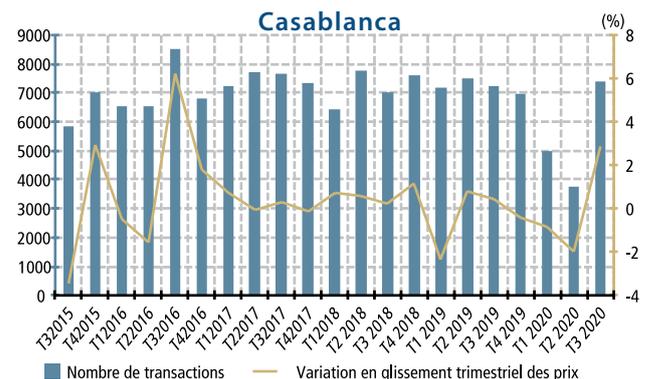
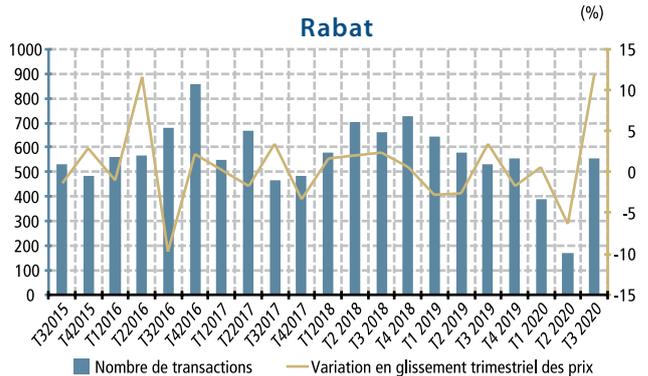
A **Marrakech**, les prix ont enregistré une hausse de 0,9%, en glissement trimestriel, résultat des augmentations de 1,4% pour le résidentiel, de 2,1% pour les terrains et de 3,4% pour les biens à usage professionnels. Pour ce qui est des transactions, elles sont revenues à leur niveau d'avant crise, avec une hausse de 128,3% après des baisses de 39,1% et 34,9% enregistrés durant les premiers trimestres de 2020. En glissement annuel, elles se sont accrues de 1,1%.

A **Tanger**, l'indice des prix a marqué un accroissement trimestriel de 5,3%, reflétant les hausses des prix pour toutes les catégories, soit 7,8% pour les biens résidentiels, 2,6% pour les terrains et 3,7% pour les biens à usage professionnel. Les ventes ont progressé de 59% retrouvant ainsi leur niveau de 2019. En glissement annuel, elles ont reculé de 34%.

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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-20/ T2-20		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-20/ T2-20	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	5,4	-	Marrakech	Appartement	1,0	-
	Maison	8,2	-		Maison	6,1	-
	Villa	-1,4	-		Villa	-2,4	-
	Terrain urbain	4,2	-		Terrain urbain	2,1	-
	Local commercial	6,4	-		Local commercial	3,5	-
	Bureau	-18,6	-		Bureau	-	-
	Global	3,5	107,4		Global	0,9	128,3
Casablanca	Appartement	2,3	-	Meknès	Appartement	4,0	-
	Maison	4,3	-		Maison	7,0	-
	Villa	2,9	-		Villa	6,5	-
	Terrain urbain	5,5	-		Terrain urbain	6,4	-
	Local commercial	4,6	-		Local commercial	-0,6	-
	Bureau	-1,7	-		Bureau	-	-
	Global	2,9	97,3		Global	5,07	156,1
El Jadida	Appartement	-0,1	-	Oujda	Appartement	7,0	-
	Maison	-7,6	-		Maison	4,2	-
	Villa	-	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,1	-		Terrain urbain	5,4	-
	Local commercial	9,3	-		Local commercial	14,5	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-0,5	121,6		Global	5,2	127,1
Fès	Appartement	6,2	-	Rabat	Appartement	10,5	-
	Maison	8,2	-		Maison	13,6	-
	Villa	-	-		Villa	7,8	-
	Terrain urbain	-1,0	-		Terrain urbain	4,2	-
	Local commercial	-0,7	-		Local commercial	28,2	-
	Bureau	16,4	-		Bureau	-	-
	Global	3,5	163,5		Global	12,0	228,4
Kénitra	Appartement	4,9	-	Tanger	Appartement	8,7	-
	Maison	6,9	-		Maison	11,0	-
	Villa	13,4	-		Villa	0,6	-
	Terrain urbain	1,4	-		Terrain urbain	2,6	-
	Local commercial	12,4	-		Local commercial	7,5	-
	Bureau	30,1	-		Bureau	-23,5	-
	Global	4,9	202,6		Global	5,3	59,0

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 niveau), 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.