

## 1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

Au deuxième trimestre de 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une stagnation, recouvrant une progression de 0,5% des prix des terrains, une stabilité de ceux du résidentiel et une baisse de 0,3% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une diminution de 8,2% avec des baisses de 6,7% pour les biens résidentiels, de 10,2% pour les terrains et de 15,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a reculé, au T2-2024, de 0,4%, en lien avec la baisse de 0,6% des prix des biens résidentiels et des terrains. Les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté de 0,4%. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a affiché une augmentation de 12,1%, recouvrant des progressions de 11,1% pour le résidentiel et de 25,6% pour les terrains. A l'inverse, les ventes des biens à usage professionnel ont accusé une baisse de 2,3%.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-24/ T1-24	T2-24/ T2-23
<b>Global</b>	0,0 ■	-0,4 ↓
<b>Résidentiel</b>	0,0 ■	-0,6 ↓
Appartement	0,0 ■	-0,4 ↓
Maison	0,0 ■	-2,0 ↓
Villa	-0,7 ↓	-1,0 ↓
<b>Foncier</b>	0,5 ↑	-0,6 ↓
<b>Professionnel</b>	-0,3 ↓	0,4 ↑
Local commercial	-0,1 ↓	0,2 ↑
Bureau	-1,3 ↓	0,7 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-24/ T1-24	T2-24/ T2-23
<b>Global</b>	-8,2 ↓	12,1 ↑
<b>Résidentiel</b>	-6,7 ↓	11,1 ↑
Appartement	-7,1 ↓	11,8 ↑
Maison	-0,9 ↓	1,1 ↑
Villa	3,0 ↑	-2,6 ↓
<b>Foncier</b>	-10,2 ↓	25,6 ↑
<b>Professionnel</b>	-15,9 ↓	-2,3 ↓
Local commercial	-17,2 ↓	-3,0 ↓
Bureau	-9,7 ↓	1,0 ↑

## 2. Tendance globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une stagnation, recouvrant une stabilité des prix des appartements et des maisons et une légère baisse de 0,7% des prix des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont diminué de 6,7%, recouvrant des baisses de 7,1% pour les appartements et de 0,9% pour les maisons et une hausse de 3% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,6%, résultat de la baisse des prix de 0,4% pour les appartements, de 2% pour les maisons et de 1% pour les villas. En revanche, les transactions ont progressé de 11,1%, avec des hausses de 11,8% pour les appartements et de 1,1% pour les maisons et une baisse de 2,6% pour les villas.

### Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont augmenté de 0,5% et le nombre de transactions a baissé de 10,2% par rapport au trimestre précédent.

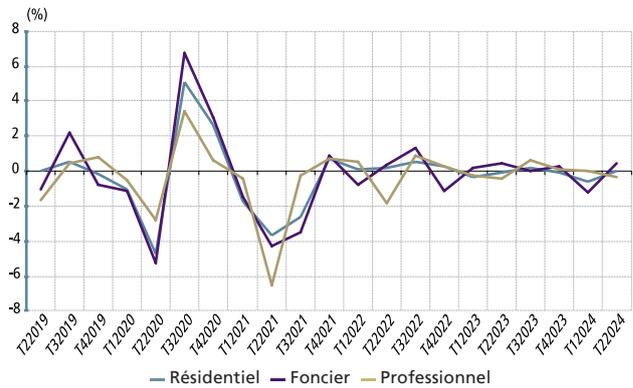
En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 0,6% et le nombre de transactions a progressé de 25,6%.

### Professionnel

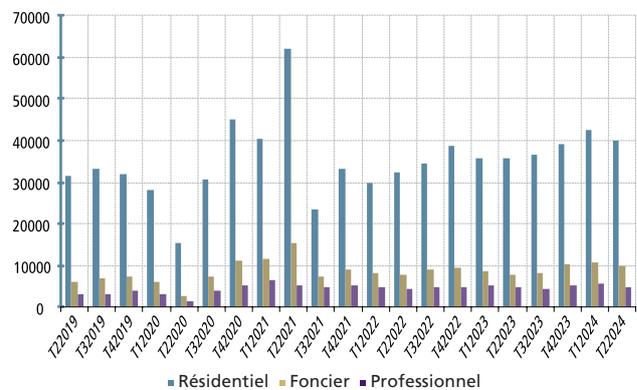
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a baissé de 0,3%, reflétant une quasi-stagnation pour les locaux commerciaux et un repli de 1,3% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré un repli de 15,9%, reflétant les baisses de 17,2% pour les locaux commerciaux et de 9,7% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix se sont accrus de 0,4%, avec un accroissement de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 0,7% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont reculé de 2,3%, reflétant une baisse de 3% des ventes des locaux commerciaux et une hausse de 1% de celles des bureaux.

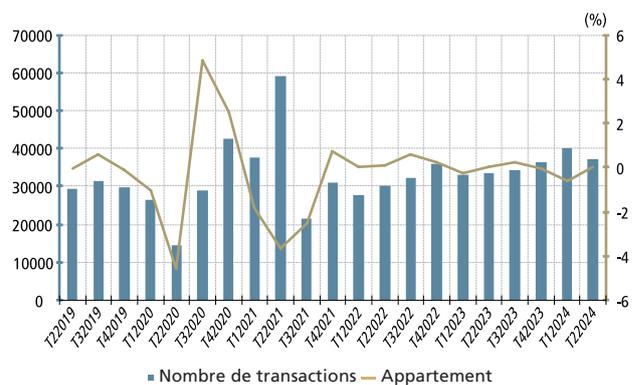
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



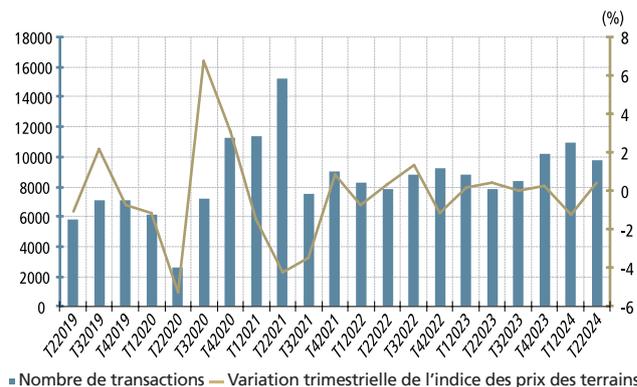
Variation du nombre de transactions



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



Biens fonciers



# 3. Tendence du marché immobilier par ville

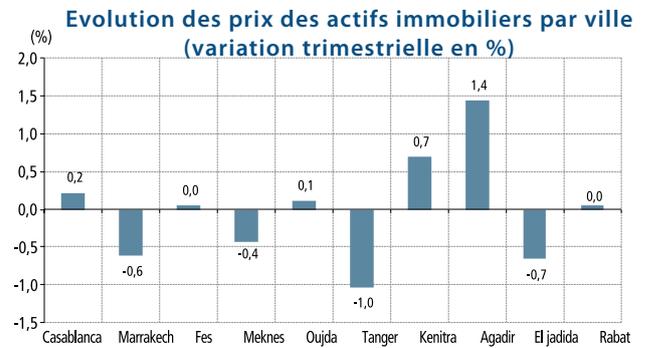
Par ville, L'IPAI a enregistré des hausses trimestrielles allant de 0,1% à Oujda à 1,4% à Agadir, des stagnations à Rabat et à Fés et des baisses variant entre 0,4% à Meknes et 1% à Tanger.

A Rabat, les prix sont restés globalement stables, avec des hausses de 0,3% des prix des biens résidentiels et de 4,1% de ceux des terrains et une baisse de 6,2% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour leur part, les transactions ont reculé de 14%, avec des baisses de 14,3% pour les biens résidentiels, de 7,5% pour les terrains et de 15,8% pour les actifs à usage professionnel.

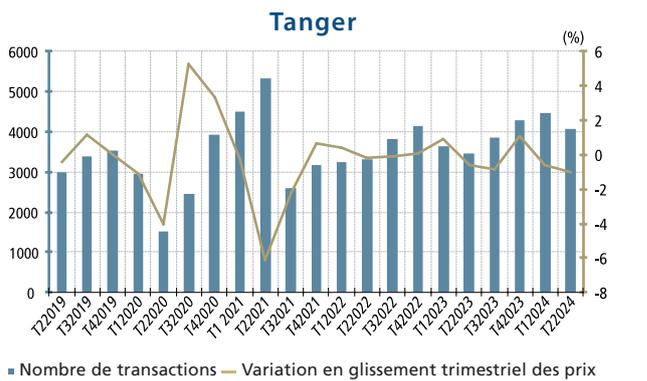
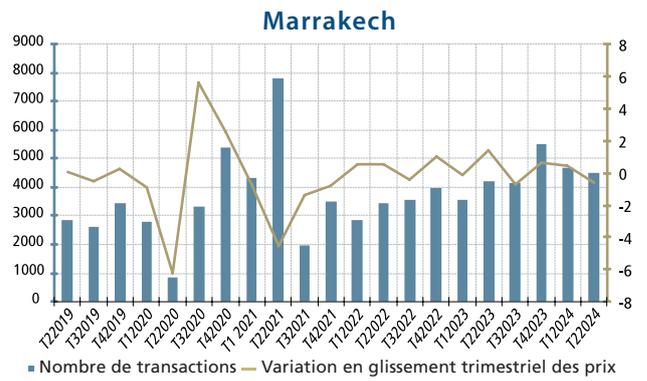
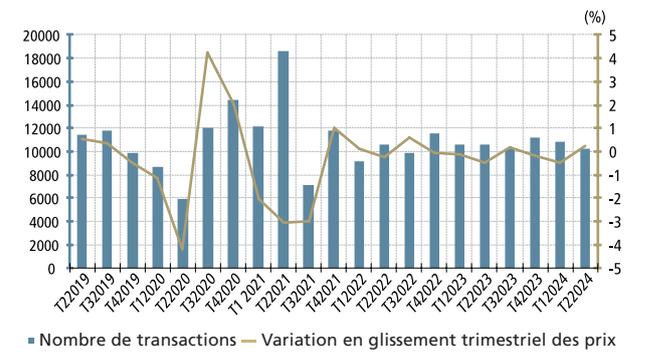
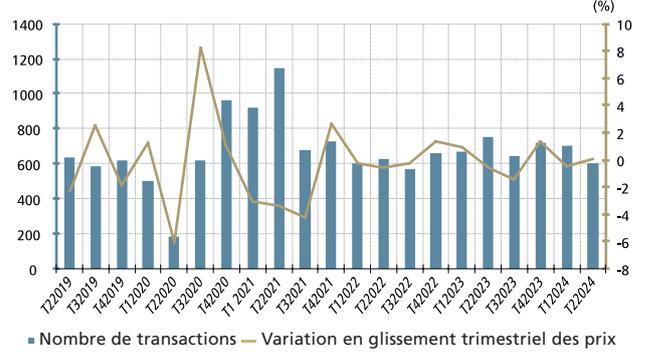
A Casablanca, les prix ont enregistré une hausse de 0,2%, reflétant une augmentation de 1,8% pour les biens à usage professionnel et une stagnation pour le résidentiel et les terrains. En revanche, les ventes ont accusé une baisse de 5,6%, reflétant les replis des transactions des biens résidentiels (-4,5%), de celles des terrains (-8,6%) et de celles des actifs à usage professionnel (-9,7%).

A Marrakech, les prix ont connu une baisse de 0,6%, en lien avec le recul de 2% des prix des terrains et de 0,6% de ceux des actifs à usage professionnel. Ceux des biens résidentiels ayant, en revanche, quasiment stagné. Les transactions ont connu, pour leur part un recul de 3,1%, reflétant des baisses de 1,6% des ventes des biens résidentiels, de 8,3% de celles des terrains et de 3,4% de celles des biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a affiché un repli de 1%, avec des diminutions de 0,4% des prix du résidentiel et de 2,8% de ceux des actifs à usage professionnel et une hausse de 0,7% de ceux du foncier. Pour leur part, les ventes ont enregistré une diminution de 8,7%, recouvrant des replis de 3,1% pour le résidentiel, de 26,1% pour les terrains et de 35,6% pour les biens à usage professionnel.



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



# Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-24/ T1-24		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-24/ T1-24	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,0	-0,9	Marrakech	Appartement	-0,2	-0,7
	Maison	6,5	1,6		Maison	0,4	-13,9
	Villa	-4,7	7,1		Villa	-0,9	0,0
	Terrain urbain	-1,3	-18,7		Terrain urbain	-2,0	-8,3
	Local commercial	0,4	-14,0		Local commercial	0,3	2,0
	Bureau	-4,1	14,0		Bureau	-2,1	-23,7
	<b>Global</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,6</b>		<b>Global</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,1</b>
Casablanca	Appartement	-0,2	-5,8	Meknès	Appartement	-0,2	-19,5
	Maison	2,7	35,6		Maison	-4,1	9,2
	Villa	3,8	31,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,0	-8,6		Terrain urbain	0,1	-35,5
	Local commercial	0,8	-12,0		Local commercial	2,2	-19,1
	Bureau	6,1	-1,5		Bureau	-0,8	-12,5
	<b>Global</b>	<b>0,2</b>	<b>-5,6</b>		<b>Global</b>	<b>-0,4</b>	<b>-22,7</b>
El Jadida	Appartement	0,6	5,2	Oujda	Appartement	0,5	58,9
	Maison	12,0	51,6		Maison	-0,8	5,2
	Villa	-1,4	33,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,8	-31,6		Terrain urbain	2,0	1,1
	Local commercial	-2,4	-4,1		Local commercial	-2,1	32,0
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,9</b>		<b>Global</b>	<b>0,1</b>	<b>18,8</b>
Fès	Appartement	-0,4	-5,8	Rabat	Appartement	0,5	-17,6
	Maison	2,9	-25,0		Maison	-0,6	-16,3
	Villa	-3,0	0,0		Villa	-2,4	27,3
	Terrain urbain	0,9	-24,3		Terrain urbain	4,1	-7,5
	Local commercial	1,3	-19,9		Local commercial	-7,5	19,2
	Bureau	-2,2	16,7		Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,1</b>		<b>Global</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,0</b>
Kénitra	Appartement	0,2	-7,1	Tanger	Appartement	-0,2	-2,9
	Maison	-0,5	-18,5		Maison	-3,4	-4,9
	Villa	0,9	-38,7		Villa	3,5	-36,4
	Terrain urbain	1,2	-14,3		Terrain urbain	0,7	-26,1
	Local commercial	0,5	-28,8		Local commercial	-2,8	-32,1
	Bureau	-0,2	6,7		Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>0,7</b>	<b>-11,2</b>		<b>Global</b>	<b>-1,0</b>	<b>-8,7</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 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.