

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2015

Au cours du 1^{er} trimestre 2015, l'indice des prix des actifs a enregistré une légère hausse par rapport à la même période de l'année précédente. Cette évolution recouvre la diminution de 1,6% des prix des actifs à usage commercial et une hausse de 0,4% de ceux du foncier. Quant aux biens résidentiels, leur prix n'a pas connu de variation significative. Dans les grandes villes, les baisses les plus importantes ont été observées à Rabat (6,5%) et à Marrakech (4,1%), alors que les augmentations les plus notables ont été enregistrées à Agadir (2,1%) et à Kénitra (1,4%).

Pour ce qui est du volume de transactions, il a connu une progression de 7,4%. La hausse a été de 8,8% pour le résidentiel, de 7% pour les biens à usage commercial et de 2,5% pour le foncier.

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une légère hausse de 0,1%, résultat principalement de la baisse de 0,4% des prix du résidentiel et de l'augmentation de 1,3% de ceux à usage commercial. Pour les principales villes, les prix ont enregistré des progressions allant de 0,3% à Agadir à 5,5% à El Jadida et des baisses variant entre 0,9% à Tanger et 2,9% à Rabat.

Concernant le nombre de transactions, il a accusé une baisse de 10,7%. Les ventes ont baissé de 13,3% pour le résidentiel, de 3,9% pour le foncier et de 0,8% pour le commercial.

- Légère hausse de l'indice des prix des actifs immobiliers en glissement trimestriel avec une baisse des prix du résidentiel, un accroissement pour le commercial et une Légère progression pour le foncier.
- L'indice des prix des actifs immobiliers s'est accru en glissement annuel, avec une légère baisse des prix pour le résidentiel, un repli pour le commercial et un accroissement pour les terrains.
- Le volume de transactions a accusé baisse de 10,7% d'un trimestre à l'autre, mais demeure en hausse de 7,4% d'une année à l'autre.

IPAI	Variation (%)	
	T1-15/ T4-14	T1-15/ T1-14
Global	0,1 ↑	0,2 ↑
Résidentiel	-0,4 ↓	-0,1 ↓
Appartement	-0,1 ↓	0,2 ↑
Maison	-2,3 ↓	-1,0 ↓
Villa	-2,3 ↓	-1,6 ↓
Foncier	0,2 ↑	0,4 ↑
Commercial	1,3 ↑	-1,6 ↓
Local commercial	2,4 ↑	-1,0 ↓
Bureau	-6,0 ↓	-6,0 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-15/ T4-14	T1-15/ T1-14
Global	-10,7 ↓	7,4 ↑
Résidentiel	-13,3 ↓	8,8 ↑
Appartement	-13,5 ↓	10,5 ↑
Maison	-10,7 ↓	-8,6 ↓
Villa	-9,4 ↓	-5,5 ↓
Foncier	-3,9 ↓	2,5 ↑
Commercial	-0,8 ↓	7,0 ↑
Local commercial	-0,7 ↓	8,2 ↑
Bureau	-1,0 ↓	-0,7 ↓

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

Après une baisse de 1,1% un trimestre auparavant, les prix des biens résidentiels ont légèrement diminué de 0,1%, en glissement annuel. Cette évolution est attribuable aux diminutions respectives des prix de 1% et de 1,6% des maisons et des villas, alors que ceux des appartements se sont légèrement appréciés de 0,2%. S'agissant du nombre de transactions, il s'est accru de 8,8%, résultat de la progression de 10,5% des ventes d'appartements. En revanche, les ventes portant sur les maisons et les villas se sont repliées de 8,6% et de 5,5% respectivement.

En glissement trimestriel, les prix des actifs résidentiels ont enregistré une légère baisse de 0,4%, traduisant les diminutions des prix de 2,3% aussi bien des maisons que des villas. Pour les prix des appartements, ils ont enregistré une légère baisse de 0,1%. Pour les ventes, et après avoir connu une hausse de 1,6%, elles ont accusé une baisse importante de 13,3%. En particulier, celles concernant les appartements se sont repliées de 13,5%.

Foncier

En glissement annuel, les prix des terrains se sont accrus de 0,4% et le nombre de transaction a augmenté de 2,5%.

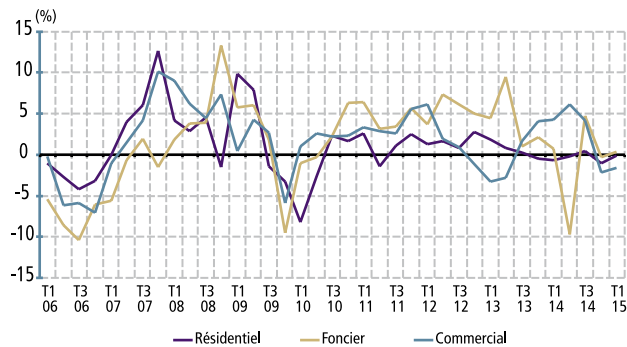
En variation trimestrielle, les prix ont légèrement progressé de 0,2%, tandis que les ventes se sont repliées de 3,9%.

Commercial

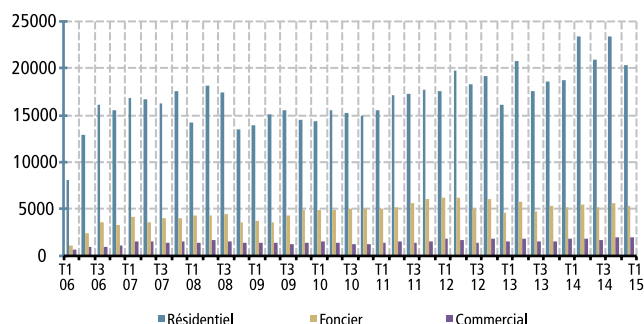
D'une année à l'autre, les prix des biens commerciaux ont reculé de 1,6%, résultat de la baisse de 6% des prix des bureaux et de 1% de ceux de locaux commerciaux. En ce qui concerne les transactions, leur nombre s'est accru de 7%, recouvrant une hausse de 8,2% des ventes de locaux commerciaux et une baisse de 0,7% de celles de bureaux.

En glissement trimestriel, les prix ont augmenté de 1,3% avec une progression de 2,4% des prix des locaux commerciaux, alors que ceux des bureaux ont accusé une baisse de 6%. Quant aux transactions, leur nombre s'est replié de 0,8%, suite aux reculs de 0,7% des ventes de locaux commerciaux et de 1% des bureaux.

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

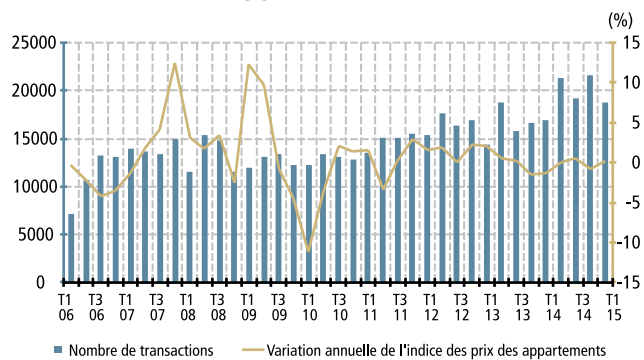


Evolution du nombre de transactions



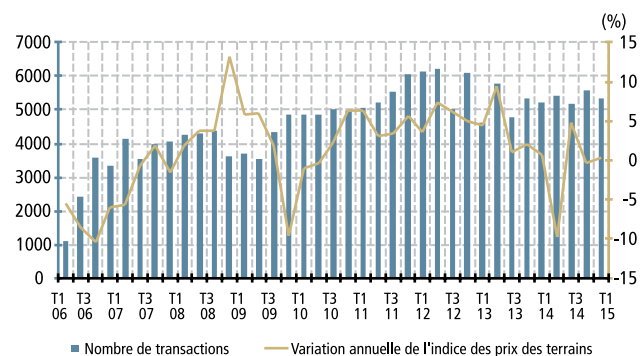
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

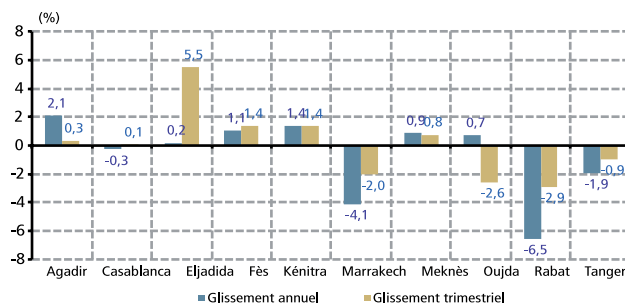
En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers se sont accrus de 2,1% à Agadir, de 1,4% à Kenitra et de 1,1% à Fès, en relation principalement avec la hausse des prix des terrains. En revanche, ils ont connu des baisses importantes de 6,5% à Rabat et de 4,1% à Marrakech sous l'effet essentiellement de la diminution des prix des appartements.

En ce qui concerne les transactions, leur nombre a accusé d'importantes baisses de 27,4% à Agadir et de 21,3% à Marrakech. En revanche, les ventes se sont repliées de 18,5% à Casablanca, de 16,4% à Oujda et de 14% à Méknès.

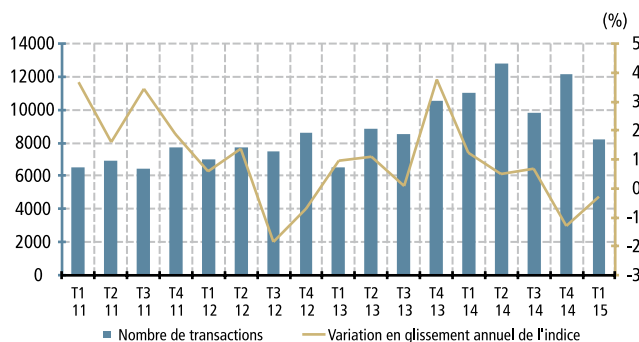
D'un trimestre à l'autre, les prix se sont accrus de 5,5% à El Jadida et de 1,4% à Fès et à Kenitra. A l'inverse, les baisses ont été comprises entre 0,9% à Tanger et 2,9% à Rabat.

Quant au volume de transactions, à l'exception de la hausse de 9,1% observée à El Jadida, les autres principales villes ont enregistré des baisses notamment à Kenitra avec 26,7%, à Tanger avec 17,9%, à Marrakech avec 13,3% et à Casablanca avec 11,8%.

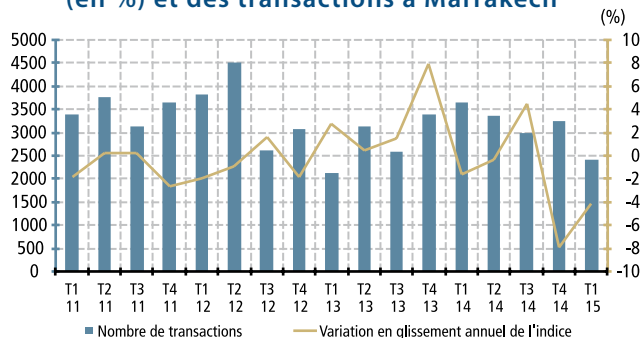
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



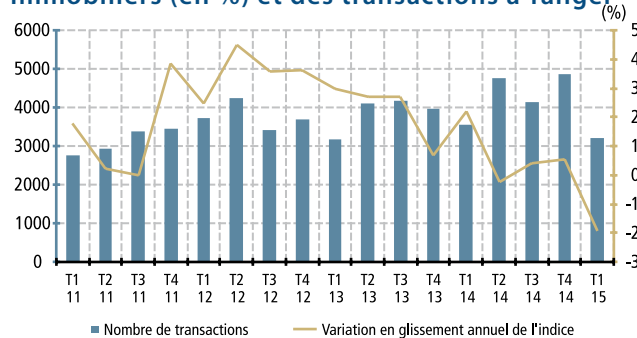
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



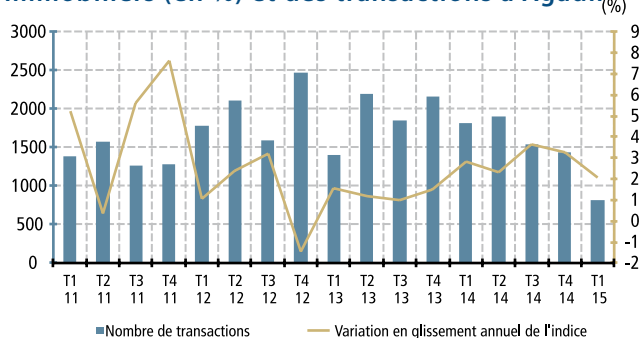
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T1-15/ T4-14	T1-15/ T1-14
Agadir	Appartement	-2,0	0,0
	Maison	-1,6	-5,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	9,6	9,9
	Local commercial	-14,9	-6,8
	Bureau	-	53,9
	Global	0,3	2,1
Casablanca	Appartement	0,1	-0,3
	Maison	-0,1	2,4
	Villa	-3,0	2,9
	Terrain urbain	0,7	-1,9
	Local commercial	0,1	0,1
	Bureau	-0,5	3,3
	Global	0,1	-0,3
El Jadida	Appartement	5,7	-0,9
	Maison	-	14,1
	Villa	-	21,3
	Terrain urbain	-12,3	-3,1
	Local commercial	14,9	9,4
	Bureau	-	-
	Global	5,5	0,2
Fès	Appartement	-0,3	-1,3
	Maison	-	3,8
	Villa	-8,2	-0,7
	Terrain urbain	2,7	4,4
	Local commercial	5,9	-0,5
	Bureau	3,3	6,4
	Global	1,4	1,1
Kénitra	Appartement	-1,5	-2,3
	Maison	-1,1	-1,0
	Villa	-5,2	0,4
	Terrain urbain	16,2	16,4
	Local commercial	-9,9	1,6
	Bureau	-	-9,3
	Global	1,4	1,4

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T1-15/ T4-14	T1-15/ T1-14
Marrakech	Appartement	-1,3	-0,3
	Maison	-0,9	-6,9
	Villa	-	15,1
	Terrain urbain	-4,8	-7,5
	Local commercial	2,9	-13,1
	Bureau	-7,2	-
	Global	-2,0	-4,1
Meknès	Appartement	-1,1	2,0
	Maison	2,4	-0,6
	Villa	-	-9,9
	Terrain urbain	-0,3	1,4
	Local commercial	6,1	3,9
	Bureau	-	-
	Global	0,8	0,9
Oujda	Appartement	1,1	0,3
	Maison	-5,2	3,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-2,5	-1,6
	Local commercial	-	-8,3
	Bureau	-	-
	Global	-2,6	0,7
Rabat	Appartement	-8,6	-15,8
	Maison	-9,5	-
	Villa	4,7	6,6
	Terrain urbain	-4,1	-1,1
	Local commercial	-	15,0
	Bureau	-	-
	Global	-2,9	-6,5
Tanger	Appartement	-3,5	-3,3
	Maison	0,9	-0,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	0,2	-1,0
	Local commercial	1,0	-7,5
	Bureau	5,6	-15,3
	Global	-0,9	-1,9

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.

(-) : Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé.