

## 1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a accusé une baisse de 1,4% au quatrième trimestre 2014. Cette évolution reflète les diminutions de 1,4% pour le résidentiel, de 0,8% pour le foncier et de 4,1% pour les biens commerciaux. Par ville, les prix immobiliers se sont repliés de 3,8% à Meknès, de 3,7% à Marrakech, de 1,3% à Rabat et de 0,3% à Casablanca. En revanche, ils ont légèrement augmenté à El-Jadida (1,3%) et à Tanger (0,4%) et ont stagné à Fès.

Concernant le volume de transactions, il a enregistré une légère baisse de 0,2%, reflétant les diminutions de 0,5% des ventes des biens résidentiels et de 3,5% de celles des terrains. Les transactions concernant les biens à usage commercial ont, par contre, progressé de 12,5% d'un trimestre à l'autre. Par ville, les transactions immobilières ont régressé à El-Jadida (17,9%), à Tanger (17,5%), à Agadir (15,5%) et à Marrakech (2,6%), et ont, en revanche, augmenté à Kenitra (29,4%), à Casablanca (15,6%) et à Rabat (9,5%).

En glissement annuel, l'IPAI s'est inscrit en baisse de 1,4%, résultat des diminutions de 1,9% de l'indice des actifs résidentiels et de 2,7% de celui des biens à usage commercial. Quant aux prix du foncier, ils se sont légèrement accrus de 0,1% par rapport à la même période de l'année précédente. L'analyse par ville montre que, les prix ont diminué à Marrakech (7,9%), à Rabat (3%), à Meknès (2,4%) et à Kenitra (2,1%), et ont connu un accroissement à Oujda (2,1%), à Agadir (1,7%) et à El-Jadida (1,7%). Pour ce qui est du nombre de transactions, il s'est accru de 8,9%, en liaison avec les hausses de 12,5% des ventes portant sur le résidentiel et de 20,8% pour celles des biens à usage commercial. Par contre, les ventes du foncier ont accusé une baisse de 7,4%.

- Baisse de 1,4% des prix des actifs immobiliers d'un trimestre à l'autre.
- Diminution de 1,4% des prix en glissement annuel, résultat de la régression de ceux des biens résidentiels et des biens commerciaux.
- Le volume global des transactions a accusé une baisse de 0,2% en glissement trimestriel, mais ressort en hausse de 8,9% par rapport à son niveau enregistré sur la même période une année auparavant.

IPAI	Variation (%)	
	T4-14/ T3-14	T4-14/ T4-13
<b>Global</b>	-1,4 ↓	-1,4 ↓
<b>Résidentiel</b>	-1,4 ↓	-1,9 ↓
Appartement	-1,3 ↓	-1,5 ↓
Maison	-1,4 ↓	-2,8 ↓
Villa	1,2 ↑	-5,4 ↓
<b>Foncier</b>	-0,8 ↓	0,1 ↑
<b>Commercial</b>	-4,1 ↓	-2,7 ↓
Local commercial	-2,5 ↓	-2,2 ↓
Bureau	-11,3 ↓	-5,3 ↓

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T4-14/ T3-14	T4-14/ T4-13
<b>Global</b>	-0,2 ↓	8,9 ↑
<b>Résidentiel</b>	-0,5 ↓	12,5 ↑
Appartement	0,2 ↑	15,3 ↑
Maison	-3,0 ↓	-12,9 ↓
Villa	-21,1 ↓	-13,7 ↓
<b>Foncier</b>	-3,5 ↓	-7,4 ↓
<b>Commercial</b>	12,5 ↑	20,8 ↑
Local commercial	11,0 ↑	20,5 ↑
Bureau	23,7 ↑	22,6 ↑

EN BREF

## 2. Tendence globale par catégorie d'actifs

### Résidentiel

En glissement trimestriel, l'indice des actifs résidentiels s'est inscrit, au cours du quatrième trimestre en baisse de 1,4%, traduisant des diminutions des prix des appartements de 1,3% et des maisons de 1,4%. Quant à l'indice des prix des villas, il a enregistré une hausse de 1,2%. En parallèle, le nombre de transactions s'est légèrement replié de 0,5%, résultat d'une part, du recul des ventes des maisons de 3% et des villas de 21,1%, et d'autre part, de l'augmentation des transactions concernant les appartements de 0,2%.

En glissement annuel, les prix se sont repliés de 1,9%, sous l'effet de la baisse de 1,5% des prix des appartements ainsi que des diminutions de 2,8% et de 5,4% des prix des maisons et des villas respectivement. S'agissant des transactions immobilières, elles ont progressé de 12,5%, en relation avec l'augmentation de 15,3% des ventes des appartements, tandis que celles des villas et des maisons ont accusé des baisses respectives de 12,9% et de 13,7% d'une année à l'autre.

### Foncier

En glissement trimestriel, les prix ont reculé de 0,8% et le nombre de transactions s'est replié de 3,5%.

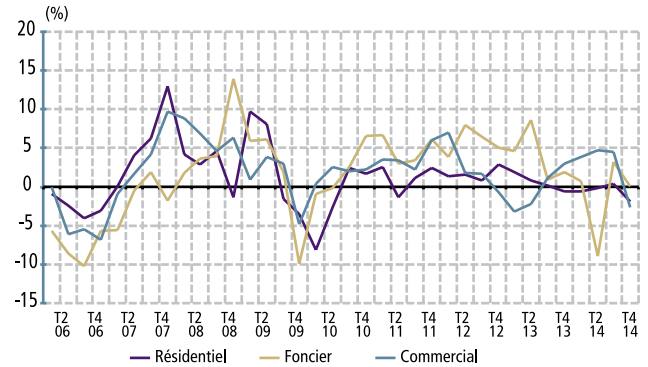
En glissement annuel, les prix se sont légèrement accrus de 0,1%, tandis que les ventes se sont inscrites en baisse de 7,4%.

### Commercial

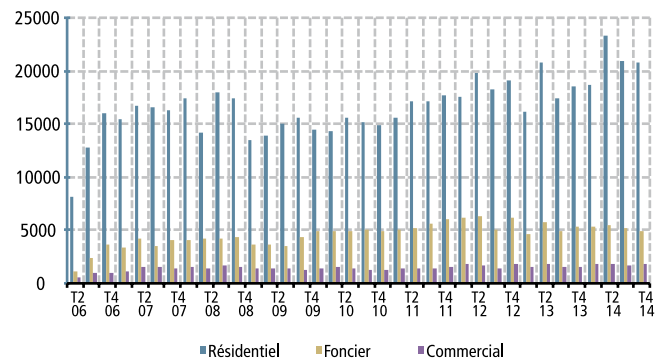
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens commerciaux a reculé de 4,1%, résultat aussi bien de la baisse de 11,3% des prix des bureaux que de celle de 2,5% des prix des locaux commerciaux. Quant aux transactions, elles ont augmenté de 12,5%, traduisant une hausse de 11% des ventes des locaux commerciaux et de 23,7% de celles portant sur les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont régressé de 2,7%, avec des diminutions de 2,2% des prix des locaux commerciaux et de 5,3% de ceux des bureaux. En ce qui concerne le nombre de transactions, il a enregistré une importante amélioration de 20,8%, en liaison notamment avec des augmentations de 20,5% des ventes portant sur les locaux commerciaux et de 22,6% de celles concernant les bureaux.

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

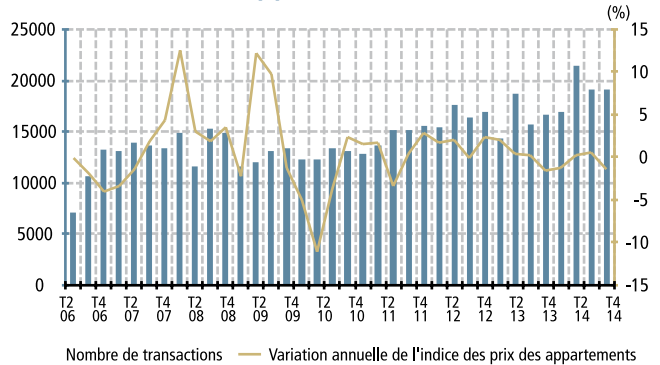


Evolution du nombre de transactions



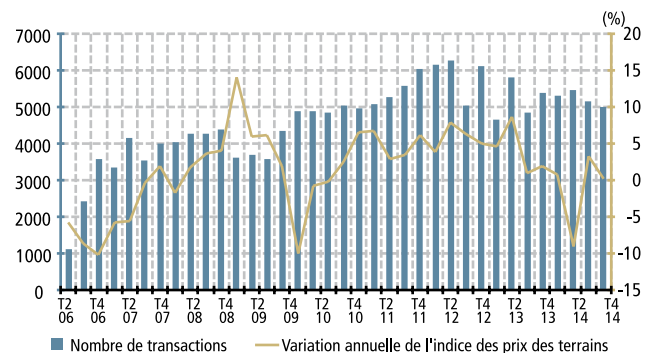
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

### 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 trimestriel, les prix ont reculé à Meknès (3,8%), à Marrakech (3,7%), à Oujda (2,4%) et à Agadir (1,7%), traduisant la baisse de ceux des actifs résidentiels et du foncier.

De même, les prix ont régressé au niveau de Kénitra (2,4%), suite à la diminution de ceux du résidentiel et des bureaux, alors que le repli des prix observés à Casablanca (0,3%) est le résultat de la diminution des prix aussi bien des locaux commerciaux que des bureaux.

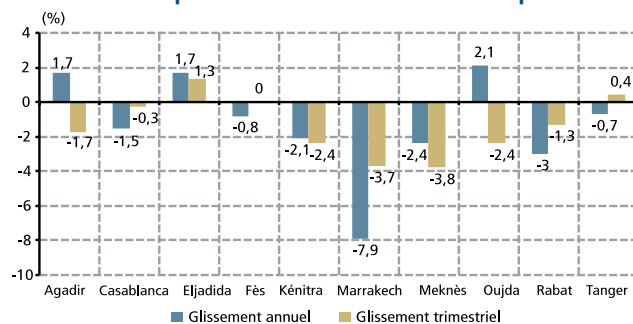
En revanche, les prix ont progressé à El-Jadida (1,3%) et à Tanger (0,4%), en liaison essentiellement avec le renchérissement du foncier. Au niveau de la ville de Fès, les prix n'ont pas connu de variation significative, la hausse de 1% des prix des appartements et de 0,9% de ceux des terrains, étant compensé notamment par la baisse des prix des locaux commerciaux.

Pour ce qui est du nombre de transactions, il a régressé à El-Jadida (17,9%) et à Tanger (17,5%), en raison notamment de la baisse des ventes portant sur les actifs résidentiels. Quant au repli enregistré à Agadir (15,5%), il traduit la diminution aussi bien de celles concernant les appartements que les terrains. En revanche, les ventes ont progressé à Kénitra (29,4%) et à Casablanca (15,6%), sous l'effet de l'amélioration des transactions portant sur les appartements, les maisons et les locaux commerciaux.

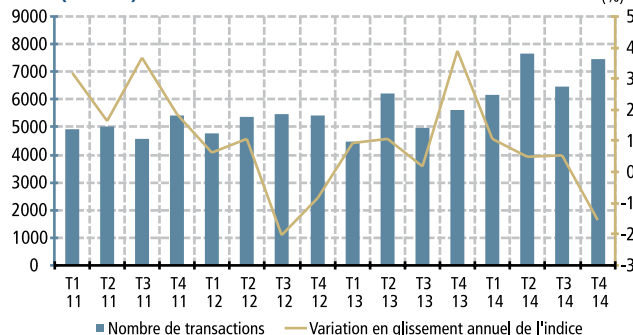
En glissement annuel, l'IPAI s'est replié à Marrakech (7,9%), à Rabat (3%), à Meknès (2,4%) et à Casablanca (1,5%), reflétant la baisse des prix des appartements et du foncier. En revanche, la hausse de l'IPAI à Oujda (2,1%), est due au renchérissement du foncier et des locaux commerciaux, tandis que celle observée à Agadir (1,7%) et El-Jadida (1,7%) s'explique essentiellement par la hausse des prix des appartements.

Comparé à la même période de l'année précédente, le volume de transactions immobilières s'est amélioré de manière importante au niveau des villes de Meknès (36,3%), Casablanca (32,9%) et Kenitra (22,6%), en relation essentiellement avec l'amélioration des ventes des appartements. A l'inverse, la contraction des transactions à Agadir (29,9%), à Marrakech (14,6%) et à Tanger (14,3%), est le résultat du repli des ventes des appartements et des terrains.

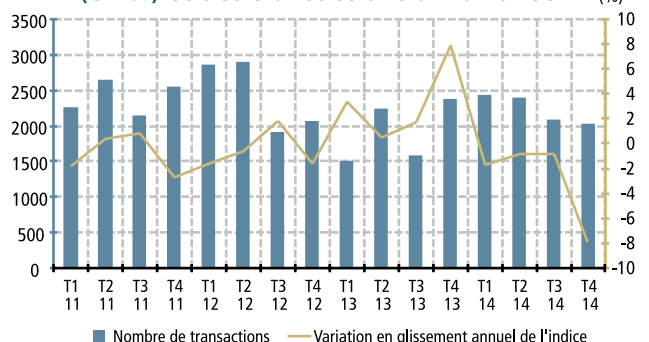
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



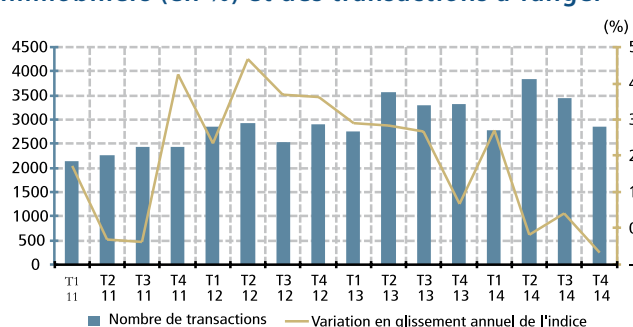
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



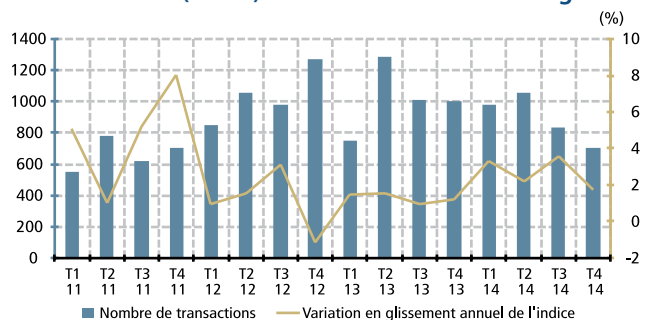
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



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 (%)	
		T4-14/ T3-14	T4-14/ T4-13
Agadir	Appartement	-1,8	1,6
	Maison	-4,2	-1,6
	Villa	7,6	-14,1
	Terrain urbain	-4,8	-0,9
	Local commercial	-0,7	13,3
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,7</b>
Casablanca	Appartement	0,7	-1,1
	Maison	-5,3	-1,3
	Villa	-0,2	-4,6
	Terrain urbain	1,3	-5,5
	Local commercial	-5,1	-1,8
	Bureau	-10,1	-5,2
	<b>Global</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>
El Jadida	Appartement	-0,7	0,6
	Maison	-27,0	-9,2
	Villa	-22,0	20,1
	Terrain urbain	13,6	11,0
	Local commercial	-5,7	-15,2
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>
Fès	Appartement	1,0	-2,3
	Maison	-56,0	-10,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	0,9	3,8
	Local commercial	-4,2	-9,6
	Bureau	-1,6	6,5
	<b>Global</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>
Kénitra	Appartement	-2,7	-3,1
	Maison	-10,3	-8,5
	Villa	13,6	-6,2
	Terrain urbain	0,7	4,9
	Local commercial	1,7	8,7
	Bureau	-29,4	-37,7
	<b>Global</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,1</b>

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T4-14/ T3-14	T4-14/ T4-13
Marrakech	Appartement	-1,4	-0,3
	Maison	-1,1	3,5
	Villa	-5,2	-2,6
	Terrain urbain	-8,1	-20,6
	Local commercial	-6,8	-2,2
	Bureau	-7,7	31,7
	<b>Global</b>	<b>-3,7</b>	<b>-7,9</b>
Meknès	Appartement	-3,1	-1,0
	Maison	-11,2	-8,1
	Villa	20,9	18,6
	Terrain urbain	-2,5	-0,7
	Local commercial	-2,1	3,2
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,4</b>
Oujda	Appartement	-0,7	-3,8
	Maison	4,5	2,5
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-5,8	3,3
	Local commercial	-2,2	4,1
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-2,4</b>	<b>2,1</b>
Rabat	Appartement	-4,0	-5,0
	Maison	44,7	22,3
	Villa	39,6	-0,3
	Terrain urbain	-2,4	6,7
	Local commercial	-15,2	-23,8
	Bureau	-	-
	<b>Global</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,0</b>
Tanger	Appartement	-3,2	-5,0
	Maison	1,1	-9,5
	Villa	-	-
	Terrain urbain	3,3	5,6
	Local commercial	1,8	-4,9
	Bureau	34,6	-2,7
	<b>Global</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,7</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 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.

**Prix-** Après la hausse de 1,3% en 2013, les prix des actifs immobiliers ont baissé de 0,8% en 2014, en relation avec les diminutions de 0,6% des prix des biens résidentiels et de 1,4% de ceux des terrains. L'évolution des prix des actifs résidentiels reflète la régression de toutes les catégories d'actifs, avec 0,5% pour les appartements, 0,9% pour les maisons et 1,7% pour les villas. En ce qui concerne les prix des biens commerciaux, ils se sont accrus de 2,6%, traduisant les augmentations de 2,5% des prix des locaux commerciaux et de 2,8% de ceux des bureaux.

**Nombre de transactions-** En 2014, le nombre de transactions s'est accru de 12% reflétant la hausse des ventes de toutes les catégories d'actifs, avec 14,8% pour le résidentiel, 1,1% pour les terrains et 13,9% pour le commercial. La hausse des transactions portant sur les biens résidentiels recouvre, d'une part, les hausses de 16,9% pour les appartements et de 12,3% pour les villas et, d'autre part, la baisse de 9,7% pour les maisons. Quant à l'évolution des ventes des biens commerciaux, elle traduit des augmentations de 13,5% des locaux commerciaux et de 15,6% des bureaux.

**Par principale ville-** A Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,14% après 1,5% un an auparavant, en relation avec une légère progression de 0,1% de ceux des appartements, alors que les prix des terrains ont baissé de 2,3%. Quant aux transactions, elles ont connu une hausse importante de 30,3%, en liaison avec l'augmentation des ventes des appartements de 33,4%, des terrains urbains de 13,5% et des locaux commerciaux de 31,1%.

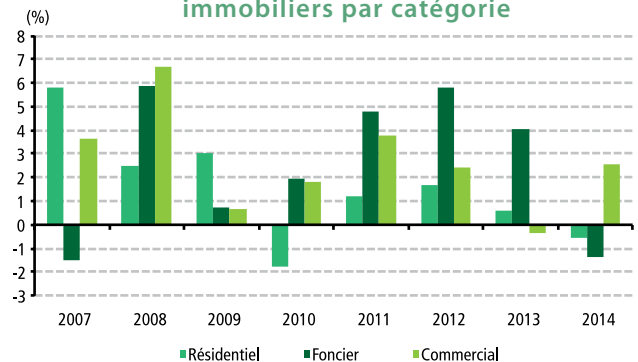
EN BREF

- Baisse de 0,8% des prix des biens immobiliers en 2014, après une hausse de 1,3% un an auparavant.
- Augmentation de 12% du nombre de transactions, contre une baisse de 5% en 2013.

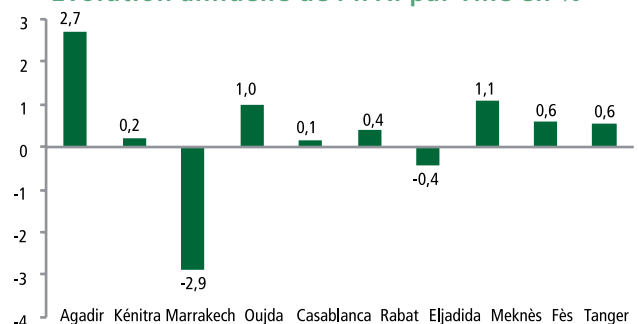
IPAI	Variation par rapport à 2013 (%)
<b>Global</b>	<b>-0,8</b> ↓
<b>Résidentiel</b>	-0,6 ↓
Appartement	-0,5 ↓
Maison	-0,9 ↓
Villa	-1,7 ↓
<b>Foncier</b>	-1,4 ↓
<b>Commercial</b>	2,6 ↑
Local commercial	2,5 ↑
Bureau	2,8 ↑

Nombre de transactions	Variation par rapport à 2013 (%)
<b>Global</b>	<b>11,9</b> ↑
<b>Résidentiel</b>	14,8 ↑
Appartement	16,9 ↑
Maison	-9,7 ↓
Villa	12,3 ↑
<b>Foncier</b>	1,1 ↑
<b>Commercial</b>	13,9 ↑
Local commercial	13,5 ↑
Bureau	15,6 ↑

Evolution annuelle des prix des biens immobiliers par catégorie



Evolution annuelle de l'IPAI par ville en %



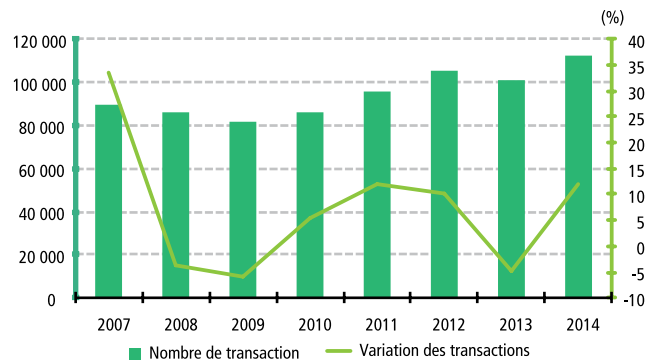
A Rabat, les prix ont augmenté au même rythme d'accroissement que celui de 2013, soit 0,4%, cette évolution s'explique par des hausses de 0,5% des prix des appartements et de 10,8% de ceux des terrains, alors que les prix des locaux commerciaux ont accusé une baisse de 9,2%. Pour ce qui est des ventes, leur nombre s'est accru de 3,1%, en liaison avec les augmentations de 6,4% et de 17,3% de transactions portant sur les appartements et les locaux commerciaux respectivement.

Au niveau de Marrakech, les prix des actifs immobiliers ont diminué de 2,9% suite principalement aux baisses de 7,1% des terrains et de 0,3% des appartements. Les ventes sur le marché immobilier ont connu un accroissement de 15,7%, avec notamment une hausse de 24,2% des appartements. En revanche les transactions concernant les terrains ont reculé de 2,5%.

Au niveau de Tanger, l'indice des prix a augmenté de 0,6%, reflétant les hausses de 2,2% des terrains et de 2% des locaux commerciaux. Par contre, les prix des appartements ressortent en baisse de 0,4%. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a diminué de 0,2%, recouvrant la baisse de celles portant sur les terrains de 9,1% et les hausses respectives de 1% et de 5% des transactions relatives aux appartements et aux locaux commerciaux.

Concernant la structure des transactions, elle n'a pas connu de variation significative par rapport à 2013. Ainsi, les ventes des appartements représentent 67,9% contre 18,5% pour les terrains et 6,5% pour les locaux commerciaux.

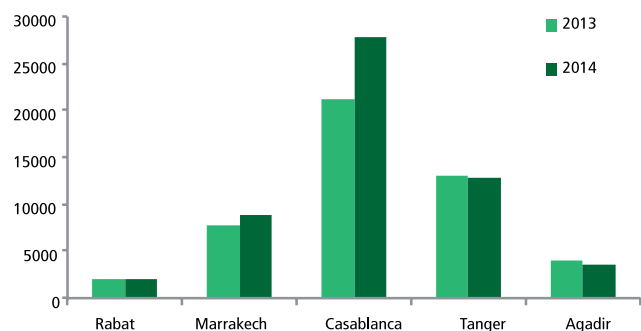
### Evolution annuelle du nombre de transactions immobilières immatriculées



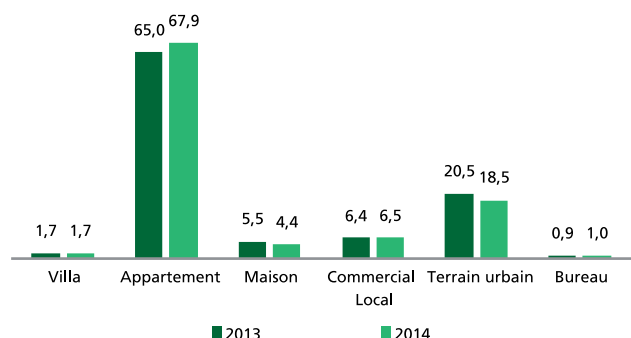
### Variation des prix et du nombre de transactions par principales villes

Villes	Variation par rapport à 2013 (%)	
	IPAI	Nombre
Casablanca	0,1	30,3
Rabat	0,4	3,1
Marrakech	-2,9	15,7
Tanger	0,6	-0,2

### Nombre de transactions au niveau des principales villes



### Répartition des transactions immobilières par type d'actifs



BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc  
Tél. (212) 5 37 57 41 04/05 . Fax (212) 5 37 57 41 11  
deri@bkam.ma  
www.bkam.ma

AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE  
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE  
Angle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1er, Rabat-Maroc  
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85  
www.ancfcc.gov.ma