

Actifs immobiliers

Les prix en hausse, les ventes en baisse en 2015

L'année dernière, le marché immobilier a été marqué par une hausse des prix de 0,6%, particulièrement pour le foncier et les appartements. En revanche, les transactions ont connu une baisse de 6% qui a touché toutes les catégories d'actifs.

Le marché immobilier s'est relativement ressaisi en 2015. Après un repli de 0,4% en 2014, les prix des actifs immobiliers ont, en effet, marqué une amélioration de 0,6% l'année suivante. C'est ce qui ressort de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) que vient de publier Bank Al-Maghrib.

Cette hausse reflète des progressions de 0,7% des prix du foncier et de 0,9% de ceux des biens résidentiels, avec notamment une augmentation de 0,8% pour les appartements. S'agissant des biens à usage professionnel, les prix ont accusé une baisse de 2,1% (-2,1% pour les locaux commerciaux et -3,2% pour les bureaux).

En termes de transactions, le marché a marqué le pas (-6%) en 2015 par rapport à l'année précédente, et ce pour toutes les catégories d'actifs. Ainsi, les ventes des biens résidentiels ont régressé de 7,1%, en raison particulièrement d'une contraction de 6,9% des transactions portant sur les appartements. Les ventes de terrains ont suivi la même tendance, affichant une diminution de 2,8%, de même que celles des biens à usage professionnel qui ont dévissé de 3,5%, en lien avec une baisse de 4,2% des transactions portant sur les locaux commerciaux.

L'analyse de l'évolution du marché immobilier par principales villes montre des augmentations allant de 0,6% à Fès à 2,7% à Kénitra et des baisses respectives de 4,3 et 1,8% à Marrakech et El Jadida. Pour Casablanca, l'IPAI a marqué un accroissement de 1%, suite aux augmentations de 1,4% des prix des biens résidentiels et de 2,8% de ceux des terrains. Par contre, les prix des biens à usage professionnel ont cédé 3,6%, avec des baisses aussi bien pour les locaux commerciaux que pour les bureaux. Les ventes ont décliné, quant à elles, de 5,5%, avec la baisse de 6,8% des transactions portant sur des biens résidentiels. En revanche, les ventes des autres actifs se sont accrues de 3,9% pour les terrains et de 1,1% pour les biens à usage professionnel.

L'indice des prix immobiliers a enregistré une hausse plus marquée à Rabat (2,2%), due en particulier aux biens à usage professionnel, dont les prix se sont appréciés de 9,3% et, dans une moindre mesure, ceux à usage résidentiel (2,3%). Les prix des terrains ont, par contre, emprunté le



La hausse des prix va de 0,6% à Fès à 2,7% à Kénitra et la baisse de 4,3% à Marrakech à 1,8% à El Jadida.

chemin inverse, cédant 1,8% après la hausse de 7,7% enregistrée un an auparavant. Les transactions immobilières ont, quant à elles, baissé de 10,9%, avec -14,5% pour les appartements, -4% pour les terrains et -24,9% pour les biens à usage professionnel.

Tanger connaît à peu près le même scénario, avec une hausse des prix, quoique légère (0,8%) et une baisse accentuée (-11,9%) des ventes. Cette évolution contrastée a concerné toutes les catégories d'actifs.

Par contre, Marrakech a connu en 2015 une baisse aussi bien des prix (-4,3%) que des transactions (-9,3%). La première a concerné notamment les terrains (-7,9%) et les locaux à usage professionnel (-3,6%). Le repli des ventes a touché essentiellement les biens résidentiels (-11,6%) et les locaux professionnels (-15,9%). ■ **Lahcen Oudoud**

Après un début d'année plutôt timide (+0,2%), une certaine dynamique au 2^e (0,8%) et une baisse au 3^e (-2,2%), les prix des actifs immobiliers ont marqué une amélioration de 0,8% au quatrième trimestre 2015.