

Événement

Immobilier

Les affaires en berne

● L'indice des prix des actifs immobiliers affiche une légère hausse au 1^{er} trimestre de l'année 2015. Il a été constaté que le résidentiel a connu une baisse contre un accroissement pour le segment commercial et une légère progression du foncier. De manière générale, les transactions stagnent au grand dam des opérateurs.

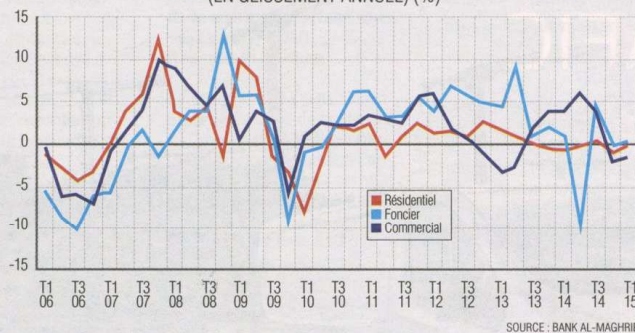
Tout porte à croire que le secteur de l'immobilier traverse une période de ralentissement qui laisse le moral des promoteurs immobiliers en berne. Sauf que l'indice des prix des actifs immobiliers du premier trimestre de l'année 2015, édité par Bank Al-Maghrib, affiche une légère hausse estimée à 0,1%. En comparaison avec la même période un an auparavant, l'indice des prix des actifs a enregistré une évolution qui recouvre la diminution de 1,6% des prix des actifs à usage commercial et une hausse de 0,4% de ceux du foncier. Une tendance qui ne se fait pas sentir pour le segment résidentiel, qui n'a pas réalisé de variation significative. Au cours de ce trimestre, la tendance du marché dans les grandes villes a enregistré des baisses. Les plus importantes ont été observées à Rabat (6,5%) et à Marrakech (4,1%). Néanmoins, des augmentations ont été constatées à Agadir (2,1%) et à Kenitra (1,4%), engendrant ainsi une progression du volume de transactions de 7,4%, soit 8,8% pour le résidentiel, 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% principalement due à la baisse de 0,4% des prix des résidentiels ainsi que l'augmentation de 1,3% des prix des biens 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.

Par catégorie

En effet, pour la catégorie résidentielle, une diminution de 0,1%



INDICES DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS PAR CATÉGORIE
(EN GLISSEMENT ANNUEL) (%)



SOURCE : BANK AL-MAGHRIB

a été constatée au cours de cette période, après une baisse de 1,1% un trimestre auparavant. 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, une augmentation des ventes d'appartements estimée à 10,5% a porté le volume des transactions à 8,8%. 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. Concernant 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%. Pour le foncier, en glissement annuel, les prix des terrains se sont accrus de 0,4% accusant ainsi un nombre de transactions en augmentation de 2,5%. En variation trimestrielle, les prix ont légèrement progressé de 0,2% tandis que les ventes se sont repliées de 3,9%. La tendance est inversée pour les biens à usage commer-

cial dont les prix ont reculé de 1,6%, résultat de la baisse de 6% des prix des bureaux et d'1% de ceux des 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 des bureaux. In fine, tout au long du trimestre, 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 re-

Seul le segment des locaux commerciaux tire un peu son épingle du jeu.

culs de 0,7% des ventes de locaux commerciaux et de 1% des bureaux.

Par ville

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers se sont accrus de 2,1% à Agadir, de 1,4% à Kénitra 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 de la diminution des prix des appartements. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a accusé d'importantes baisses, à savoir 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 Meknès. D'un trimestre à l'autre, les prix se sont accrus de 5,5% à El Jadida et de 1,4% à Fès et Kénitra. Par contre, les baisses ont été comprises entre 0,9% à Tanger et 2,9% à Rabat. Quant au volume des 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%.

PAR MARYEM OUAZZANI
m.ouazzani@leseco.ma

Pas de reprise à l'horizon !

● **Le marché de l'immobilier va vivre encore des jours difficiles. Pour s'en sortir, les promoteurs multiplient les offres alléchantes, sans toutefois réduire les prix.**

dice ne porte à croire que la situation va s'améliorer, en tout cas jusqu'au mois de septembre». D'ici le mois de septembre en effet, les «périodes mortes» s'enchaînent en effet, entre

ramadan, fêtes religieuses et période de congés annuels... La reprise n'est donc pas attendue de sitôt», projette El Alaoui.

PAR M.O



Le secteur de l'immobilier continue de subir, de plein fouet, la crise annoncée l'année dernière. Le constat est de Majid El Alaoui, directeur général d'Imvalory, société de conseil spécialisée dans l'immobilier. Pour ce professionnel, la stagnation persiste, notamment au niveau des prix, sur tous les segments : le résidentiel, le commercial et le foncier. D'ailleurs, souligne El Alaoui, «la baisse des transactions pour le segment des biens à usage commercial demeure la plus notable». En termes de transactions, par contre, la baisse est continue, notamment dans des villes telles que Marrakech, Tanger ou encore Fès. «Mais, elle s'est accentuée à Casablanca et à Rabat qui restent les villes les plus chères et où la demande est la plus importante», précise la même source.

Reprise ou pas

Biens neufs ou anciens ? Pour le directeur général d'Imvalory, la morosité est générale. «Pour les biens neufs, la baisse des prix n'est pas flagrante. En effet, au lieu de baisser les prix, les promoteurs immobiliers tentent de rivaliser d'ingéniosité pour proposer des promotions alléchantes pour écouler leurs stocks», déclare l'expert. S'agissant du créneau de l'ancien, les propriétaires se trouvent contraints de baisser les prix pour pouvoir vendre. «Il faut également prendre compte que même au niveau des banques, les conditions d'octroi des crédits immobiliers se sont resserrées», ajoute El Alaoui. Cela étant, les perspectives s'avèrent difficiles à tracer. En effet, selon notre expert, «à ce jour, aucun in-