

Légère baisse des prix du résidentiel

● L'Indice des prix des actifs immobiliers pointe une légère baisse des prix des biens résidentiels, en particulier à Casablanca. Globalement, le marché de la seconde main demeure en stagnation.

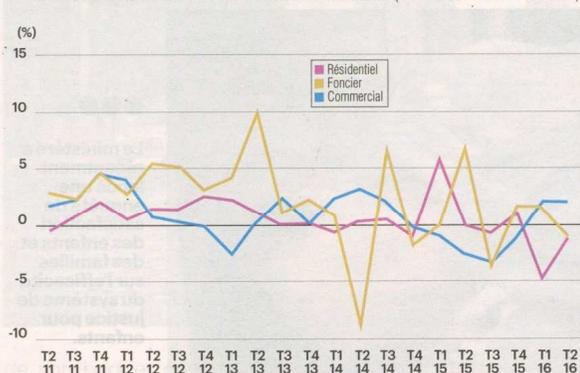
Depuis près d'un an, la stagnation est le maître-mot caractérisant le marché de l'immobilier.

C'est en tout cas ce qui se dégage de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) au cours du deuxième trimestre, élaboré conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC). Ce baromètre du marché du deuxième trimestre indique en effet que, en glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont reculé de 0,9%, reflétant principalement des diminutions de 1,1% pour le résidentiel et de 1% pour le foncier. En revanche, ils se sont accrus de 2% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a baissé de 2,1%, avec des reculs de 1,2% pour le résidentiel, de 3,2% pour les terrains et de 7,6% pour les biens à usage professionnel. D'un trimestre à l'autre, l'indice a quasiment stagné pour le deuxième trimestre consécutif: la progression de 2,7% des prix des terrains a été compensée par des baisses de 1,1% pour le résidentiel et de 0,6% pour les locaux commerciaux. S'agissant des transactions, elles se sont inscrites en légère hausse de 1%, traduisant une augmentation de 3,7% pour les biens résidentiels. En revanche, les ventes se sont repliées de 1,9% pour le foncier et de 14,4% pour les actifs à usage professionnel.

Statu quo

Dans le détail, les prix du résidentiel se sont repliés de 1,1% en glissement trimestriel, sous l'effet des diminutions de 1,2% des prix des appartements et de 1,1% de

INDICES DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS (EN GLISSEMENT ANNUEL)



SOURCE: BANK AL-MAGHRIB

ceux des maisons. S'agissant des transactions, leur nombre s'est apprécié de 3,7%, avec notamment une progression des ventes des appartements de 4,2%. À l'inverse, les ventes portant sur les maisons ont reculé de 3,9%. Sur une année, les prix ont diminué de 1,1%, résultat de la régression de 1% des prix des appartements et de 2,4% de ceux des maisons. À l'inverse, les prix ont augmenté de 2,7% pour les villas. Concernant les transactions, elles ont accusé une baisse de 1,2%, avec un recul des ventes pour toutes les catégories d'actifs. En particulier, les ventes des appartements ont accusé un repli de 0,8%. Les prix du foncier ont, quant à eux, progressé de 2,7% en glissement trimestriel et les ventes ont baissé de 1,9%. En glissement annuel, les prix et les ventes se sont repliés de 1% et de 3,2% respectivement. Du côté des biens commerciaux, la tendance est la même: l'indice des prix a enregistré une diminution de 0,6% par rapport au premier trimestre 2016, avec des régres-

sions des prix de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 3,9% pour les bureaux. De même, les transactions ont accusé une baisse de 14,4%, sous l'effet des replis de 14,1% des ventes des locaux commerciaux et de 16,7% de celles des bureaux. En glissement annuel, les prix ont progressé de 2%, résultat d'une hausse de 4,2% de ceux des locaux commerciaux. En revanche, les prix des bureaux ont enregistré une baisse de 8%. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a reculé de 7,6%, reflétant des baisses de 5,5% pour les locaux commerciaux et de 22,1% pour les bureaux.

Les prix en baisse à Casablanca !

Par ailleurs, en glissement trimestriel, les évolutions du marché de l'immobilier sont différentes d'une ville à l'autre. Globalement, les prix ont baissé à Casablanca, El Jadida, Fès et Kenitra, quasiment stagné à Agadir et augmenté dans les autres grandes villes. Concernant le nombre de

transactions, il a diminué au niveau des villes de Casablanca, d'El Jadida, de Kenitra, d'Agadir et d'Oujda, tandis qu'il a affiché des augmentations au niveau des autres villes. Plus concrètement, au niveau de Casablanca, les prix ont diminué de 2,3%, reflétant les baisses de 3,6% pour les appartements et de 2,9% pour les terrains. Pour ce qui est des ventes, elles ont reculé de 1,1%, en relation essentiellement avec la contraction de 26,3% des transactions portant sur les locaux commerciaux, celles des appartements ayant, en revanche, progressé de 3,4% après le repli de 12,8% enregistré le trimestre précédent. En revanche, à Marrakech, l'indice des prix a augmenté de 1,6%, en relation avec une hausse de 1% pour les appartements et de 3,7% pour les terrains. En revanche, et après les diminutions importantes accusées au premier trimestre, les ventes se sont accrues de 2,8% au deuxième trimestre, sous l'effet d'une progression de 11,4% pour les appartements, alors que celles des terrains ont de nouveau diminué. Quant à la ville de Tanger, l'IPAI a affiché une progression de 1% d'un trimestre à l'autre, liée au renchérissement de 3,3% des terrains. Les prix des appartements et des locaux à usage commercial ayant, à l'inverse, accusé des baisses respectives de 0,3% et 1,2%. Concernant les transactions, après une contraction au premier trimestre de l'année, elles ont augmenté de 8,4%, avec une hausse de 15,1% pour les appartements. En revanche, les ventes des terrains et des locaux commerciaux se sont repliées de 10,4% et 35,5%, respectivement. Enfin, à Rabat, l'indice des prix s'est apprécié de 1%, en liaison principalement avec les accroissements de 0,6% des prix des appartements et de 5,7% de ceux du foncier. En parallèle, le nombre de transactions a progressé de 1% d'un trimestre à l'autre, traduisant les hausses des ventes des terrains urbains et des locaux à usage commercial, celles portant sur les appartements ayant cependant reculé de 1%.

● ● ●
En glissement trimestriel, les prix ont globalement baissé à Casablanca, El Jadida, Fès et Kenitra, quasiment stagné à Agadir et augmenté dans les autres grandes villes.