

Royaume du Maroc



**Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

---

**- Habitat et Politique de la Ville -**

**Secrétariat Général**

**Direction de la Promotion Immobilière**

# **Actualité du marché immobilier au Maroc et à l'international**

**- SYNTHÈSE DU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNÉE 2017 -**

**Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat 10000 – Maroc  
Tél. : (212) 05 37 57 72 51 – Fax (212) 05 37 57 72 57 / 57 72 22 / 57 73 73 / 57 74 44

# FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2017

## Maroc

Les indicateurs du marché de l'immobilier se présentent différemment au premier semestre de l'année 2017.

En effet, les ventes ont accusé une baisse de 1,3%, tandis que les prix de l'immobilier ont connu une hausse soutenue de 6,2% au deuxième trimestre 2017, selon l'Indice des Prix des Actifs publiés par Bank Al Maghrib et l'ANCFCC.

Ainsi, les transactions ont baissé de 0,3% pour le résidentiel au deuxième trimestre 2017 par rapport à celui de la même période en 2016 avec des replis de 10,4% pour les maisons, 12,3% pour les villas et une légère hausse de 0,6% pour les appartements. Les ventes du foncier ont régressé de 8,1% sur un an.

Quant aux prix du résidentiel, ils ont progressé de 7% au deuxième trimestre 2017 par rapport à celui de la même période en 2016 avec des hausses de 9% pour les appartements, 1,2% pour les villas et 0,2% pour les maisons. Les prix du foncier ont également connu une hausse de 5% sur un an.

La consommation de ciment peine à se redresser. Au premier semestre 2017, les ventes de ciment ont accusé un repli de 30,56% en juin sur un an cumulant à peine 721.846 tonnes contre 1,04 million de tonnes à la même période de l'année précédente. Durant les six premiers mois de l'année 2017, les ventes de ciment affichent un fléchissement de 9,24% avec des écoulements de l'ordre de 6,78 millions de tonnes contre 7,5 millions à fin juin 2016. La baisse a été relevée au niveau de dix régions du Royaume.

En matière de financement des opérations immobilières, la croissance des crédits à l'immobilier s'est accélérée, enregistrant une hausse de 4,2% à fin mars 2017 s'élevant ainsi à 251,57 milliards de dirhams, après +0,7% un an plus tôt. L'essentiel des crédits immobiliers est constitué de crédits à l'habitat dont le concours s'est établi à fin mars 2017 à 191,18 milliards de dirhams, soit une hausse de 4,7%. La hausse des crédits à l'immobilier est aussi été confortée par la reprise des crédits attribués à la promotion immobilière (+2,4% après -12% à fin mars 2016) pour la première fois depuis fin janvier 2014. Les prêts accordés dans ce sens s'élèvent à plus de 57 milliards.

Les mises en chantier ont régressé de 16% au premier semestre 2017, par rapport à la première moitié de 2016, atteignant 68 800 unités. La production s'établit à 65 300 unités, contre 71 540 unités livrées à la même période de l'année dernière, soit une baisse de près de 9%.

## France

Le marché immobilier français se porte bien en ce début d'année 2017. Il est caractérisé par un dynamisme des transactions, une croissance des prix, des taux d'intérêt bas attractifs pour les acquéreurs, et l'élargissement des conditions d'octroi du prêt à taux zéro.

Ainsi, le nombre de mises en chantier dans le neuf s'est accru de 14,6 %, sur les douze mois écoulés à fin juin 2017, les réservations en VEFA ont progressé de 22,6 %. Les permis de construire ont vu leur nombre augmenter de 13,2% à 474.100.

Les prix de l'immobilier ont progressé de 4% sur douze mois. Les prix des appartements ont augmenté de 4,4%, et ceux des maisons, de 3,4%.

A Paris, les prix de la pierre atteignent un record historique avec un tarif médian de 8 580 €/m<sup>2</sup>.

Les prix des logements anciens ont marqué une hausse de 1% au deuxième trimestre 2017 par rapport au premier trimestre (+1,6% pour les appartements et +0,6% pour les maisons). Le nombre de transactions dans l'ancien a progressé en un an, passant de 921.000 en juin 2017 contre 819.000 un an plus tôt.

Le marché immobilier actuel est toujours propice pour les emprunteurs qui souhaitent s'offrir des biens immobiliers. Les emprunts sur 15 ans ont connu une légère hausse au mois de juin. Le taux est passé de 1,56% à 1,57%.

Les loyers sont globalement en baisse de 0,5 % sur les 5 premiers mois de l'année 2017 malgré le retour d'une inflation plus forte et après une hausse de 1,0 % en 2016 et une baisse de 1,1 % en 2015.

## Etats-Unis

La reprise de l'immobilier se confirme aux États-Unis avec des taux de crédit historiquement bas. Cependant, le marché immobilier reste freiné par le faible stock de logements disponibles à la vente, la hausse des prix des matériaux, la pénurie de terrains et de main d'œuvre.

Les actes de vente dans l'immobilier ancien ont augmenté de 0,5% en juin par rapport à juin 2016. Sur un an, les ventes de logements neufs, ont progressé de 9,1% en juin. Les reventes de logements ont baissé plus que prévu en juin. Ils ont diminué de 1,8% en mai. Ces chiffres témoignent de la pénurie d'une offre chronique qui a entraîné une hausse des prix supérieure à la croissance du salaire moyen.

En effet, le nombre de logements sur le marché a diminué de 0,5% par rapport à mai, à 1,96 million d'unités.

Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,7% en mai sur un an.

Les mises en chantier ont augmenté de 2,1% en juin, sur un an, après trois mois consécutifs de baisse.

Le nombre de permis de construire a progressé de 7,4% à 1,25 million d'unités, à son rythme le plus rapide depuis mars. Les permis de construire de maisons individuelles ont bondi de 13,9%.

## Royaume-Uni

Le marché immobilier britannique est au ralenti durant le premier semestre 2017 en raison de la baisse du pouvoir d'achat des ménages avec l'inflation, et d'une demande plus faible des investisseurs, qui avaient l'habitude d'acheter des biens de luxe et qui préfèrent aujourd'hui acheter des biens moins chers, pour éviter de payer un trop haut niveau de stamp duty.

Les prix l'immobilier ont augmenté de 1,1% en juin après trois mois de baisse. Sur un an, ils ont augmenté de 3,1%. A Londres, cette hausse a été de 1,2% après une progression de 2,1% en mai ;

Le Brexit a engendré une certaine incertitude quant aux conséquences possibles sur l'économie britannique. De nombreux propriétaires, qui auraient été vendeurs sans cela, ont fait le choix de l'attentisme en faisant finalement le choix de la location, augmentant ainsi le stock de biens disponibles sur le marché locatifs et donc de l'offre.

Le taux des propriétaires s'est effondré, il est passé de 59 % à 37 % en dix ans, chez les 25 à 34 ans. Dans les années 1990, il suffisait de trois ans à un couple gagnant le salaire

moyen pour économiser suffisamment pour apporter la garantie nécessaire à un achat immobilier ; aujourd'hui, il lui faut vingt-quatre ans !

## Espagne

Dans un environnement économique en pleine croissance, avec l'ouverture des marchés financiers à l'immobilier, des taux d'intérêts historiquement bas, des prix toujours intéressants, et l'intérêt constant des investisseurs étrangers dans l'achat d'appartements en Espagne, la relance du marché immobilier espagnol se trouve confirmée par les chiffres du dernier trimestre 2016, et continue à progresser en 2017.

En 2017, le marché immobilier résidentiel espagnol dépassera la barre des 500.000 logements vendus depuis la bulle immobilière de 2008 (552.000 logements vendus). Sur les 12 derniers mois, les ventes atteignent déjà les 490.000 unités, et le marché est en croissance de 14% du 1er semestre 2016 au 1er semestre 2017. La réduction des achats de la part des Anglais (dû au Brexit) a été largement compensée par la hausse des achats des autres nationalités, principalement les Français, les Italiens, les Allemands et les Belges.

L'immobilier de luxe constitue un secteur en plein développement en Catalogne. On observe une augmentation de 20 %, avec l'arrivée sur le marché d'une autre catégorie d'investisseurs, notamment la clientèle russe.

## Chine

Le marché immobilier chinois a continué de montrer des signes de refroidissement en ce début d'année 2017, sous l'effet du renforcement des mesures drastiques des autorités, conçues pour contenir l'effet de levier et les risques face aux bulles spéculatives.

Les prêts accordés au secteur immobilier ont connu un ralentissement de leur augmentation en Chine. L'encours total des crédits immobiliers à la fin juin, est en hausse de 24,2% par rapport à l'année dernière. Les prêts hypothécaires aux particuliers, représentant deux tiers du total des crédits, ont grimpé de 30,8% en glissement annuel, contre 35,7% le trimestre précédent, soit un recul considérable.

Les prix des maisons neuves sont restés stables avec une hausse de 0,7% en juin 2017, tandis que les prix moyens des maisons dans les 70 grandes villes chinoises ont augmenté de 10,2% d'une année sur l'autre en juin 2017, ralentissant de 0,2 point de pourcentage par rapport au mois précédent.

Les prix des logements d'occasion ont également connu une croissance moins rapide en juin par rapport au mois précédent.

Les investissements dans la promotion immobilière ont augmenté de 8,5% sur les six premiers mois de l'année, contre une hausse de 8,8% pour les cinq premiers mois.