



# LE TENSIONNOMÈTRE LOCATIF

DOSSIER SPÉCIAL : RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

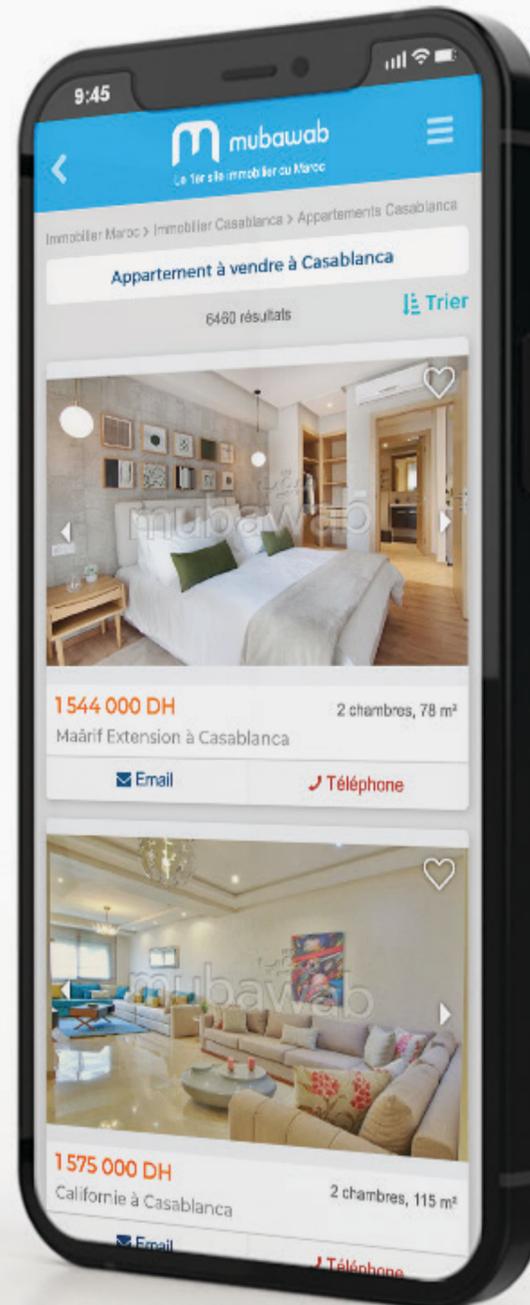
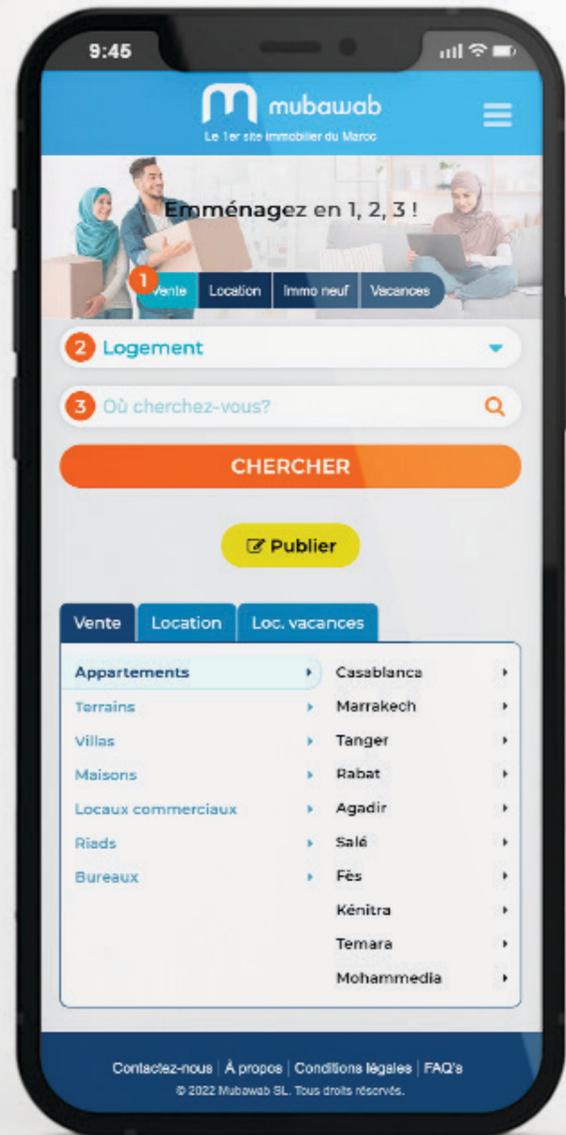
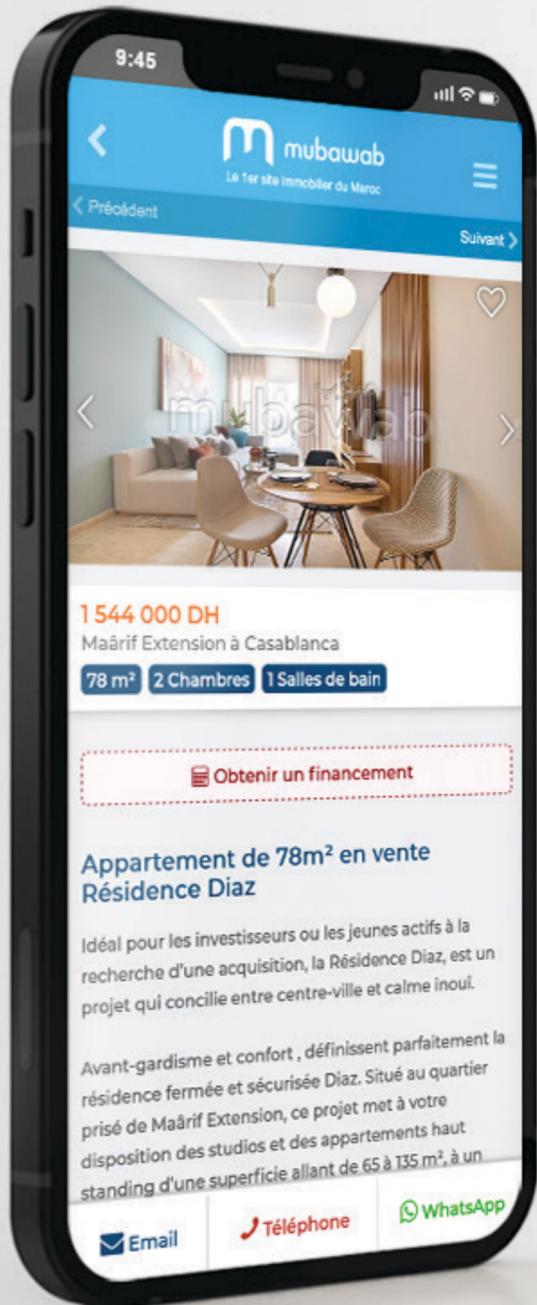
2022  
T4

# SOMMAIRE

- 03** Les chiffres clés du Tensiomètre Locatif
- 04** Évolution des prix de la location
- 05** Indice des prix locatifs des appartements
- 06** Indice des prix locatifs des villas
- 07** Évolution des superficies
- 08** Offre VS Demande : potentiel de croissance
- 09** Évolution des prix par ville
- 10** Focus par quartiers
- 21** Rétrospective de l'année 2022
- 22** Quelle méthodologie pour ce Tensiomètre Locatif ?



# LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNÈTRE



45%

DES ANNONCES SUR MUBAWAB.MA SONT DES BIENS À LA LOCATION

46%

DES VISITEURS DE MUBAWAB.MA SONT À LA RECHERCHE D'UNE LOCATION

72%

DES BIENS PROPOSÉS À LA LOCATION SONT DES APPARTEMENTS

79%

DES PERSONNES SOUHAITANT LOUER SONT À LA RECHERCHE D'UN APPARTEMENT



# ÉVOLUTION DES PRIX

## APPARTEMENTS

### VIDES

**7500 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

- 0%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 4%

### MEUBLÉS

**8600 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -1%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 5%

## VILLAS

### VIDES

**22 700 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 1%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 9%

### MEUBLÉES

**24 000 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -4%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

Selon les données recueillies par le baromètre des loyers de Mubawab.ma, on constate qu'un appartement non-meublé se loue en moyenne à 7 500 DH par mois, tandis qu'un appartement meublé avec tout l'équipement nécessaire pour le locataire coûte en moyenne davantage à la location, soit 8 700 DH par mois. En outre, on remarque qu'une villa vide est louée en moyenne à 22 500 DH par mois, mais lorsqu'elle est meublée, elle se loue en moyenne à 25 100 DH par mois.

D'après les résultats du baromètre des loyers de Mubawab, il semblerait que les loyers des appartements non-meublés se soient stabilisés au cours des trois derniers mois, avec une augmentation de 4% par rapport à la même période l'année précédente. Dans le même temps, les loyers des appartements meublés ont connu une légère baisse de 1% en glissement trimestriel, mais une augmentation de 5% en glissement annuel.

En ce qui concerne le marché des villas vides, les loyers ont connu une légère augmentation de 1% en glissement trimestriel et une hausse de 9% en glissement annuel. En revanche, pour les villas meublées, les loyers ont diminué de 4% en glissement trimestriel et ont augmenté de 7% en glissement annuel.

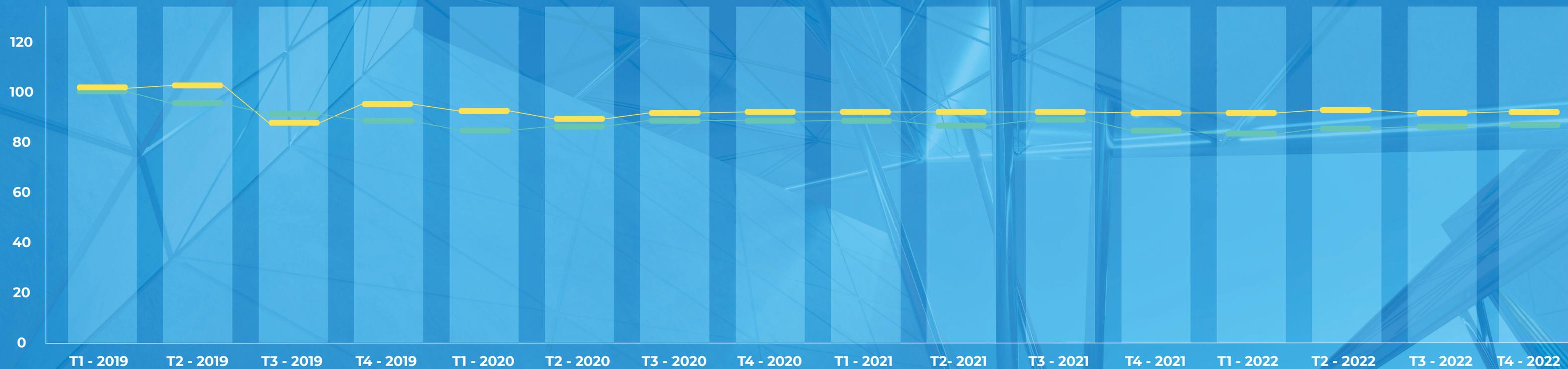
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF APPARTEMENTS :

Selon les données récentes, l'indice des prix de location des appartements meublés a augmenté de 2 points, passant de 92 en T3-2022 à 94 en T4-2022, tandis que l'indice des prix de location des appartements vides a augmenté de 2 points, passant de 87 en T3-2022 à 89 en T4-2022. Ces indices montrent que les loyers des appartements, qu'ils soient meublés ou vides, ont connu une légère augmentation au cours du dernier trimestre.



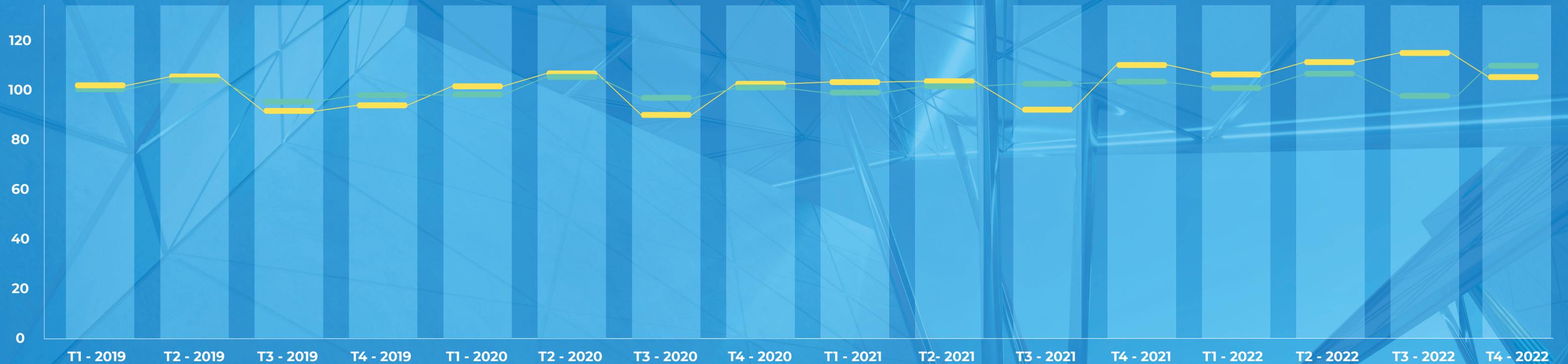
MEUBLÉ  
VIDE



# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF VILLAS :

Les indices de prix de location des villas pour le T4-2022 indiquent une baisse de la valeur locative pour les villas meublées, avec un indice de 105, comparé à 110 au T3-2022. En revanche, les villas vides connaissent une augmentation de la valeur locative, avec un indice de 107 au T4-2022, contre 99 au T3-2022. Ces données suggèrent une préférence pour les villas vides, peut-être en raison de la possibilité d'aménagement et de décoration personnalisée qu'elles offrent aux locataires.



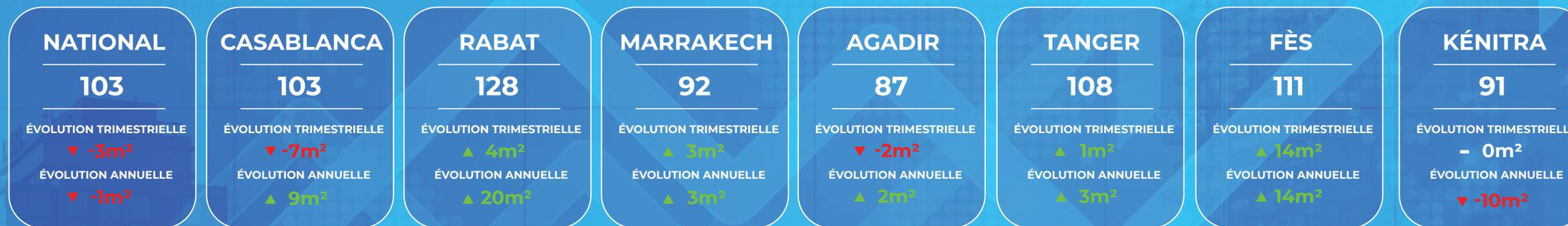
MEUBLÉE  
VIDE



# ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

Selon les données rassemblées par la plateforme, la superficie moyenne des appartements loués au Maroc durant cette période est de 99 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 2 m<sup>2</sup> par rapport à la moyenne constatée durant le troisième trimestre. Les tableaux relatifs aux superficies des appartements vides et meublés au quatrième trimestre de 2022 montrent des différences significatives entre les deux marchés immobiliers. Au niveau national, la superficie moyenne des appartements vides est de 103 mètres carrés, tandis que celle des appartements meublés est de 92 mètres carrés. Les deux types d'appartements ont connu une baisse trimestrielle, mais la baisse est plus importante pour les appartements meublés. Certaines villes, telles que Casablanca et Rabat, ont connu des évolutions divergentes pour ces deux types d'appartements.

## APPARTEMENTS VIDES - T4 2022



## APPARTEMENTS MEUBLÉS - T4 2022

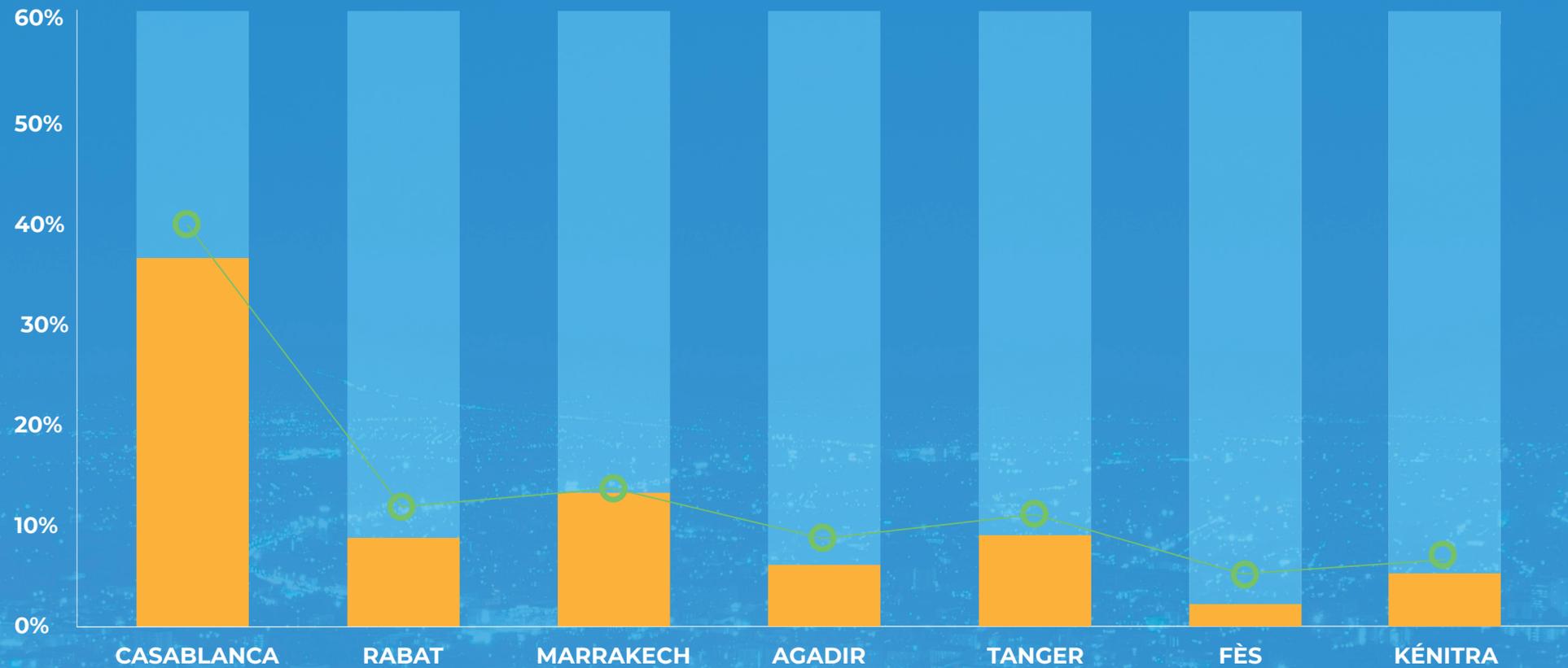


\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



## OFFRE VS DEMANDE

Le marché de la location immobilière au Maroc a connu une période de fluctuation de la demande. Alors que la demande a connu une hausse significative de 28% entre le deuxième trimestre et le troisième trimestre, elle a chuté de manière notable de 27% entre le troisième trimestre et le quatrième trimestre de l'année. En parallèle, dans les villes principales du Royaume, le ratio offre/demande est positif. La demande est en moyenne 3,2 fois supérieure à l'offre au niveau national. Cette différence représente le potentiel de croissance existant, et qui a été démontré dans chaque zone, afin de permettre à chaque acteur concerné de se rendre compte de la marge d'évolution dont il peut se saisir.



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022

— DEMANDE  
— OFFRE



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

La tendance générale du marché locatif d'appartements vides et meublés au Maroc pour le dernier trimestre de 2022 est stable, avec une légère augmentation des prix pour les appartements vides et une diminution pour les appartements meublés. Il ressort que Rabat est la ville où les loyers sont les plus élevés pour les deux types d'appartements. En effet, les prix pour les appartements vides à Rabat sont en moyenne de 10 300 dirhams par mois, soit une hausse de 5% par rapport au trimestre précédent et une évolution annuelle de 7%. Les prix des appartements meublés à Rabat sont également les plus élevés avec une moyenne de 11 800 dirhams par mois, enregistrant une hausse trimestrielle de 1% et une évolution annuelle de 7%. En revanche, les villes de Khouribga, Deroua, Martil, Meknès, et Had Soualem proposent des loyers plus abordables, avec des moyennes de 1 600 à 2 900 dirhams par mois pour les appartements vides et de 2 300 à 5 500 dirhams par mois pour les appartements meublés.

## APPARTEMENTS VIDES

**NATIONAL**

**7 500 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

- 0%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 4%

**MARRAKECH**

**6 800 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 4%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 5%

**AGADIR**

**4 600 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -4%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 9%

**CASABLANCA**

**8 200 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

- 0%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

**RABAT**

**10 300 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 5%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

**KÉNITRA**

**3 600 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 3%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -3%

**TANGER**

**6 400 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 7%

ÉVOLUTION ANNUELLE

- 0%

**FÈS**

**3 100 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 10%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -2%

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

## APPARTEMENTS MEUBLÉS

**NATIONAL**  
**8 600 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -1%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 5%

**CASABLANCA**  
**9 300 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -1%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 2%

**RABAT**  
**11 800 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -1%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 7%

**KÉNITRA**  
**5 500 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 5%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▼ -10%

**TANGER**  
**8 500 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 7%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 10%

**FÈS**  
**3 900 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 6%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▼ -10%

**AGADIR**  
**5 300 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 10%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▼ -1%

**MARRAKECH**  
**7 700 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 6%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 7%

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



# FOCUS QUARTIERS

Dans chaque édition du Tensiomètre Locatif by Mubawab.ma, une sélection des quartiers les plus recherchés et les plus populaires est présentée dans notre focus quartiers.

On y détaille alors les composantes du tissu immobilier locatif de la zone, à savoir le prix moyen, l'offre et la demande, par rapport à 3 indicateurs majeurs:

- . Le budget
- . La superficie
- . La configuration

Ce trimestre, les 10 quartiers stars dans la location longue durée d'appartements sont :

## CASABLANCA

OULFA  
MAÂRIF  
ANFA BOURGOGNE OUEST  
SIDI MAAROUF  
CFC  
RACINE  
BOUSKOURA

## MARRAKECH

GUÉLIZ

## RABAT

AGDAL

## AGADIR

HAY MOHAMMADI

# MARRAKECH GUÉLIZ

VIDE

6 400 MAD

MEUBLÉ

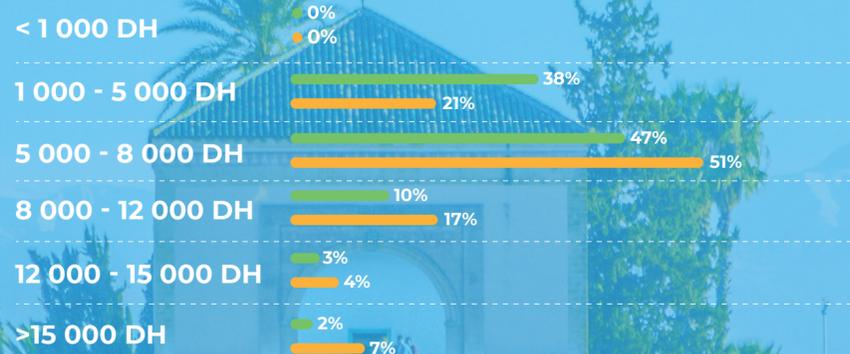
7 900 MAD

## SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



# RABAT AGDAL

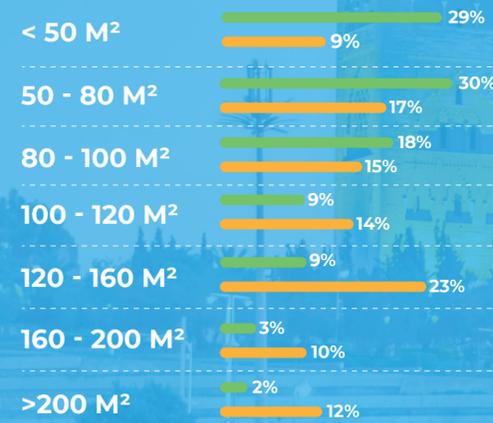
VIDE

9 400 MAD

MEUBLÉ

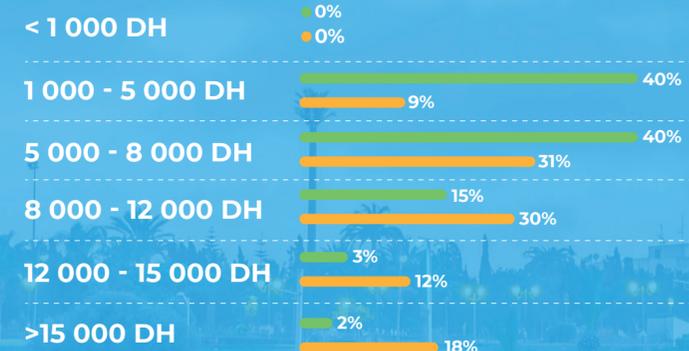
9 500 MAD

SUPERFICIE

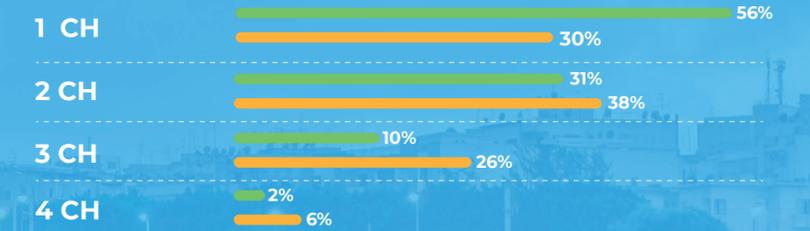


DEMANDE  
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



# CASABLANCA OULFA

VIDE

3 900 MAD

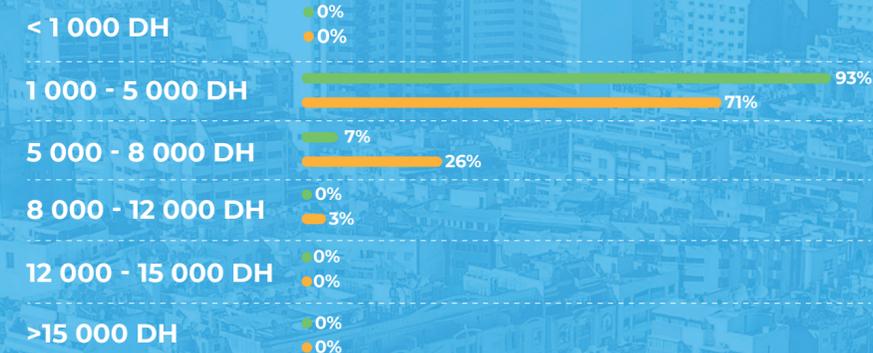
MEUBLÉ

4 600 MAD

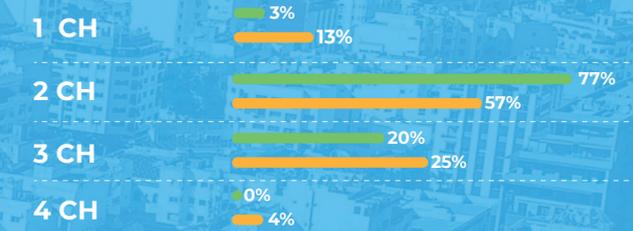
SUPERFICIE



PRIX



CONFIGURATION



DEMANDE  
OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



# CASABLANCA MAARIF

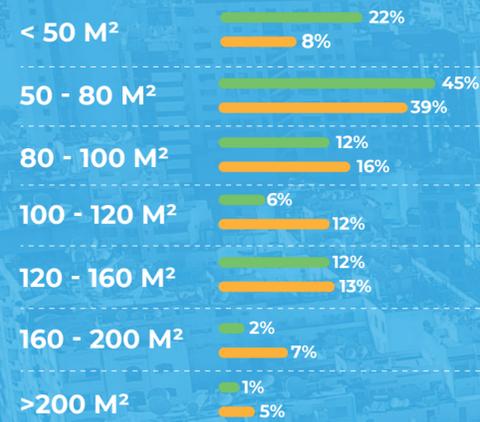
VIDE

6 700 MAD

MEUBLÉ

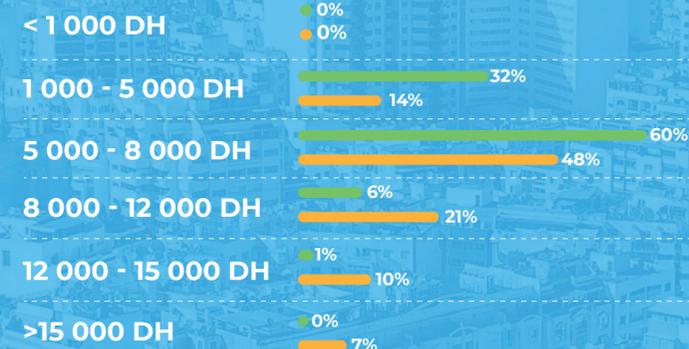
7 500 MAD

SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022



# CASABLANCA RACINE

VIDE

11 500 MAD

MEUBLÉ

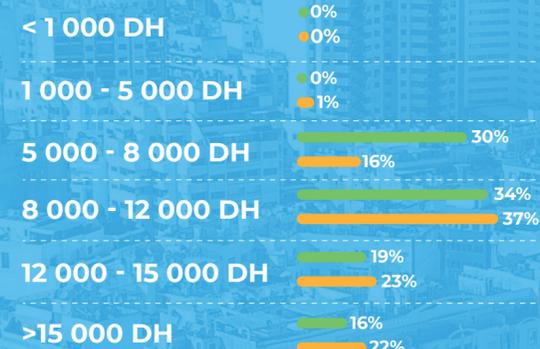
12 300 MAD

SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



# CASABLANCA CASA FINANCE CITY

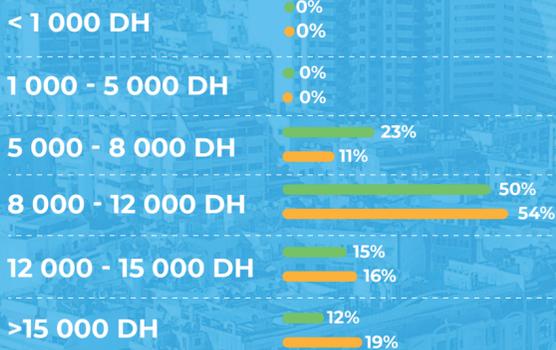
VIDE  
11 400 MAD

MEUBLÉ  
11 300 MAD

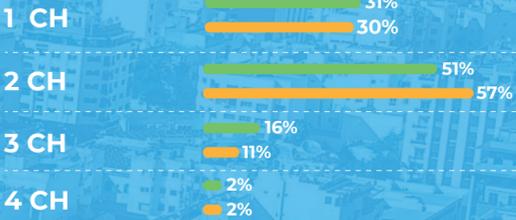
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



■ DEMANDE  
■ OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

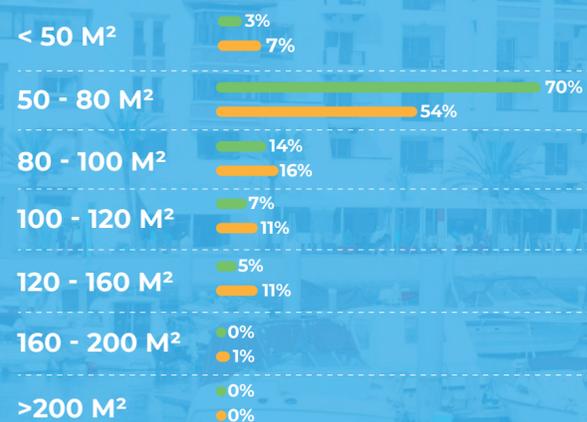


# AGADIR HAY MOHAMMADI

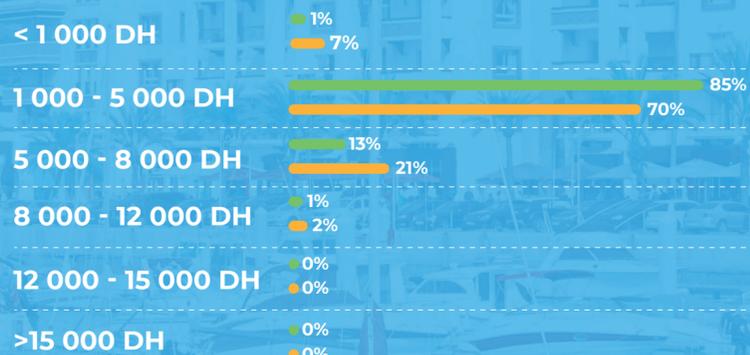
VIDE  
3 600 MAD

MEUBLÉ  
4 600 MAD

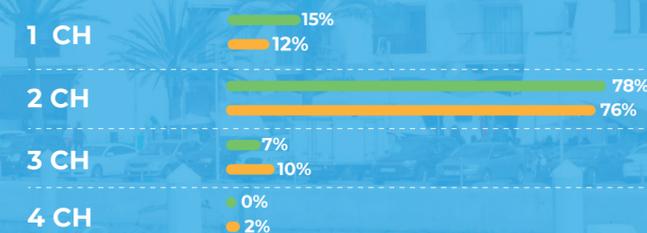
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



DEMANDE  
OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



# CASABLANCA ANFA BOURGOGNE OUEST

VIDE  
6 800 MAD

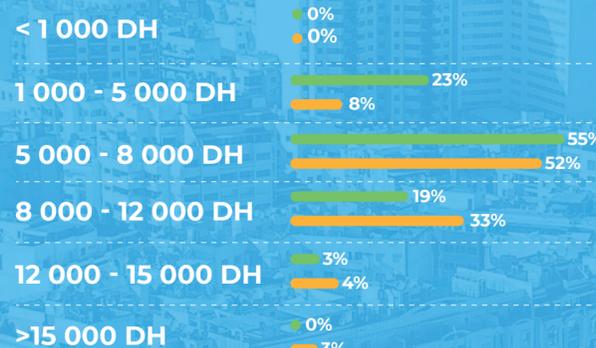
MEUBLÉ  
8 000 MAD

## SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2022 et Décembre 2022

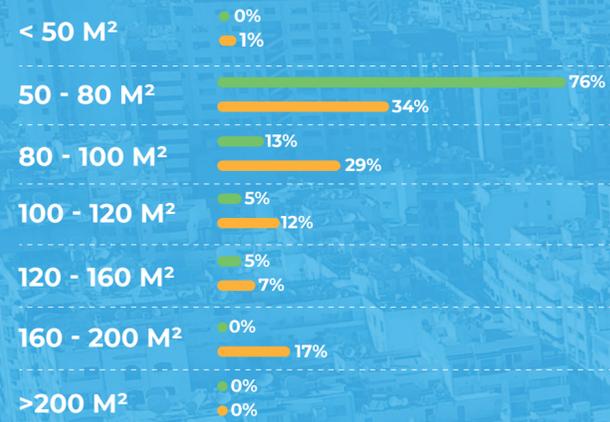


# CASABLANCA SIDI MAAROUF

VIDE  
4 500 MAD

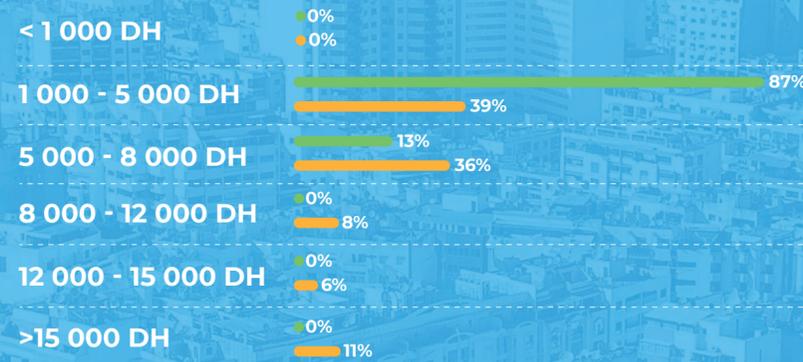
MEUBLÉ  
5 400 MAD

## SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

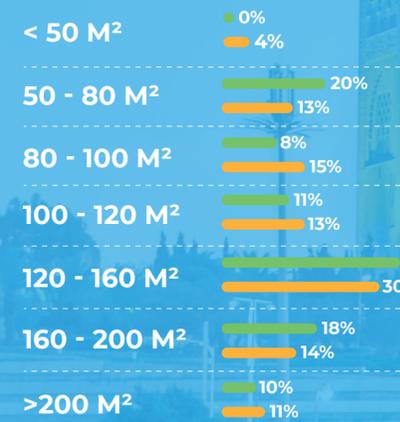


# BOUSKOURA

**VIDE**  
10 300 MAD

**MEUBLÉ**  
12 700 MAD

## SUPERFICIE



DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

L'année 2022 a été marquée par un contexte économique et sanitaire en évolution constante, qui a eu un impact significatif sur le secteur de l'immobilier au Maroc. Bien que les effets de la pandémie de COVID-19 aient été moins sévères qu'en 2020, l'année 2022 a connu des défis tels que la hausse des coûts de la construction et la pénurie de terrains constructibles dans les zones urbaines. Malgré cela, le marché de la location longue durée a continué de croître en 2022, stimulé par une demande croissante de logements abordables et une concurrence accrue pour les propriétés de location à long terme.

Ci à côté, on peut observer l'évolution de la demande et l'offre des biens à louer sur une période de douze mois, allant de janvier 2022 à décembre 2022. On peut constater une variation de la demande tout au long de l'année, avec une relative stabilité en début d'année avant une augmentation significative pendant les mois d'été, puis une diminution progressive au cours des mois suivants.

Les variations de la demande peuvent être liées à différents facteurs tels que la saisonnalité, les changements dans le marché de l'emploi, les mouvements migratoires ou encore les évolutions démographiques.

En ce qui est de l'offre, on peut également constater une certaine stabilité en début d'année, avant de connaître une diminution constante au fil des mois. Les fluctuations de l'offre peuvent également être liées à différents facteurs tels que les changements de propriétaire, les fluctuations de la demande ou encore la construction de nouveaux logements.



# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

## EVOLUTION DES LOYERS DES APPARTEMENTS

Le loyer mensuel variait entre 7 400 MAD en avril 2022 et 8 400 MAD en juillet 2022. Cette fluctuation peut être due à différents facteurs tels que la demande sur le marché locatif, l'emplacement du logement ou encore l'état du marché économique.

De même, la superficie moyenne des logements a connu une légère augmentation au cours de l'été 2022, avant de revenir à des niveaux similaires à ceux du début de l'année. Cette variation peut être liée à la disponibilité des biens immobiliers, à la demande des locataires ou encore à l'offre de logements sur le marché.



# QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR CE TENSIONNÈTRE LOCATIF ?

Les observations qui remontent dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre Juillet 2022 et Septembre 2022. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, riads et biens à la vente.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements, meublés ou vides, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.ma

