

Immobilier professionnel à Casablanca

Un marché plus dynamique en 2014

- Un parc global de 1,5 million de m²

- Emergence d'un nouveau quartier d'affaires dans la corniche

- Regain d'intérêt pour le centre-ville

UNE nouvelle dynamique s'enclenche dans le secteur de l'immobilier d'entreprises. En effet, une reprise se profile au 1er semestre 2014, selon les professionnels du secteur. Le premier semestre 2014 est marqué par la livraison de près de 100.000 m². La taille du parc est estimée, elle, à 1,5 million de m², en hausse de 6,9% par rapport à la même période en 2013. Cette dynamique s'accompagne par une augmentation du nombre des transactions (29%) et de la demande placée (57%)⁽¹⁾. Parallèlement à cette reprise, des quartiers qui émergent commencent à rafler la vedette aux anciens. C'est la corniche Ain Diab qui représente la nouvelle «place to be». A elle seule, elle accapare 23% de la demande placée en 2014.

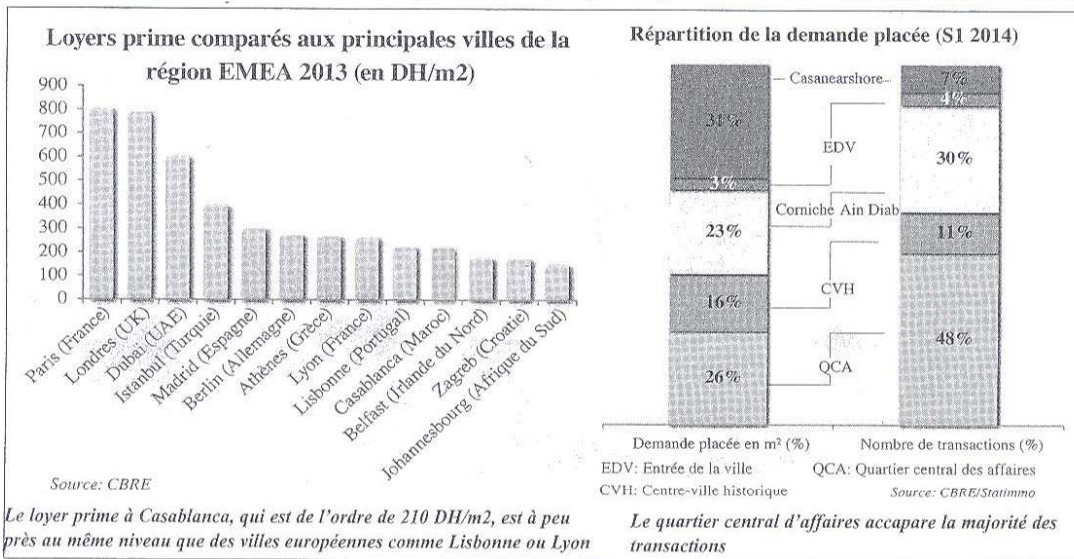
Le lancement de nouveaux espaces à Anfaplace et à la marina explique cet engouement pour cette nouvelle zone de bureaux. «L'on assiste à un effet de rattrapage par rapport à l'attentisme observé

en 2013. Dès qu'il y a une nouvelle offre qualitative sur le marché, elle se traduit par des mouvements d'entreprises», explique Imane Kabbaj, DG de CBRE et vice-présidente du GIE Statimmo. Ce groupement, qui allie quatre cabinets conseil en immobilier (Carré Immobilier, CBRE, Colliers et JLL), publie régulièrement des données et indicateurs sur le marché de l'immobilier

faire d'une pierre deux coups: bénéficier d'une offre meilleure à des tarifs compétitifs», signale Kabbaj.

Si la corniche attire aujourd'hui les entreprises, le quartier central des affaires (QCA, boulevards Gandhi, Zerktoni et Abdelmoumen) n'a pas pour autant perdu de son lustre. Il reste l'une des zones les plus prisées, notamment pour les petites

le QCA ne veut pas dire que le centre-ville historique (CVH) est déserté. Au contraire, l'on constate un regain d'intérêt pour ce quartier, qui a perdu de son charme d'antan. Les travaux de réhabilitation et l'effet tramway ont, semble-t-il, relancé la demande dans cette zone. «En plus du parc existant, de nouveaux espaces de bureaux ont attiré du monde, notamment au niveau



d'entreprise. Ce sont surtout les entreprises à la recherche de grandes superficies (plus de 500 m²) qui optent pour ce nouveau quartier d'affaires.

«Avec les augmentations de 10% tous les 3 ans, les loyers finissent par devenir significatifs. Les entreprises préfèrent alors

superficijs (moins de 500 m²). Et pour cause, le foncier y est de plus en plus rare et les surfaces s'en trouvent donc réduites. Les chiffres en attestent: 56% des transactions portent sur des superficies inférieures à 500 m².

Mais l'engouement pour la corniche ou

du bd Mohammed V», précise Michaelangelo Zasy, directeur expertise & recherche chez CBRE.

Pour cet expert, les entreprises (et les multinationales en particulier) sont à la recherche d'accessibilité et de visibilité. Elles aspirent de plus en plus à des locaux répondant aux normes internationales en matière de conception et de prestations techniques: qualité de l'architecture et des espaces communs, flexibilité des espaces à aménager, respect des normes de sécurité et services annexes.

Sur le marché du locatif, l'année 2013 a été marquée par un net ralentissement de la demande placée, soit 32.191 m² contre 36.950 m² l'année précédente (1).

«Dans un contexte de crise économique mondiale, certains utilisateurs ont repoussé en 2013 leurs projets de déménagement compte tenu de l'absence de visibilité économique et de l'attentisme quant à la livraison des immeubles de bureaux de projets d'envergure tels que Casablanca Marina», analyse Imane Kabbaj. □

Aziza EL AFFAS

(1) La demande placée en m², les niveaux de loyer et le nombre de transactions cités proviennent des données publiées par Statimmo. Bien que ce GIE regroupe quatre des plus grands acteurs du secteur, les données présentées ne constituent pas la totalité des mouvements. Ils sont toutefois jugés suffisamment représentatifs pour tracer la tendance du marché.

Immobilier professionnel à Casablanca:

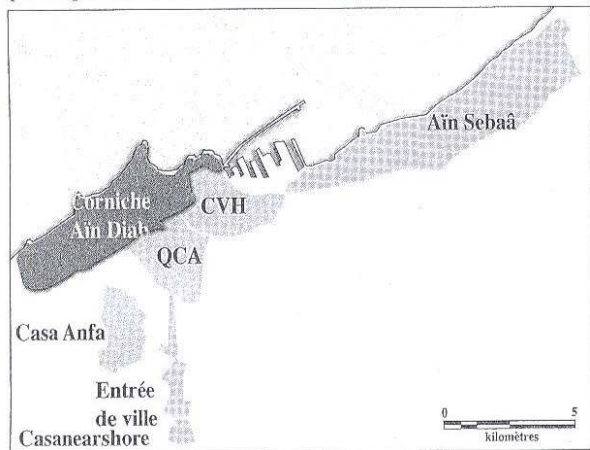
• La restructuration du marché se poursuivra avec l'offre CFC

• Des perspectives encourageantes pour la fin de l'année

Si le marché de l'immobilier résidentiel peine à décoller, celui professionnel se porte plutôt bien à Casablanca. Au 3e trimestre 2014, 10.657 m² supplémentaires ont été placés, totalisant ainsi 27.599 m² placés depuis le début de l'année. La fin de l'année devrait donc s'achever sur un rythme équivalent à celui constaté en début d'année et les chiffres présentent déjà 2014 comme une période plus riche en opportunités qu'en 2013. Tour d'horizon des quartiers casablancais, avec les atouts et les limites de chaque emplacement pour les entreprises.

■ Corniche Aïn Diab: Accessibilité et vue sur mer

Réservé jusque-là à une activité soit hôtelière et loisirs, soit au résidentiel haut de gamme, le front maritime de la ville a connu l'émergence d'un nouveau quartier d'affaires qui compte 65.000 m² de bureaux. Les projets qui y sont développés offrent pour la

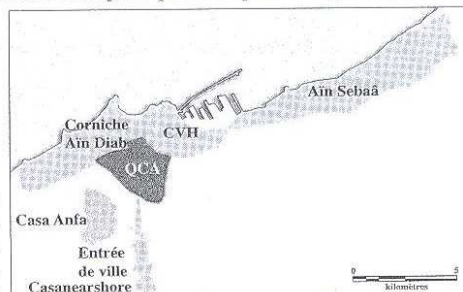


majorité vue sur mer, parkings, accessibilité, visibilité et prestige. Par conséquent, le loyer moyen y est parmi les plus élevés de la ville: 175 DH/m² (en 2013). La demande est telle que le prix moyen est passé à 181 DH/m² pour l'année en cours. Au 1er semestre 2014, la zone a capté 23% de la demande placée, soit 3.955 m².

■ Le quartier central des affaires: La zone la plus mature

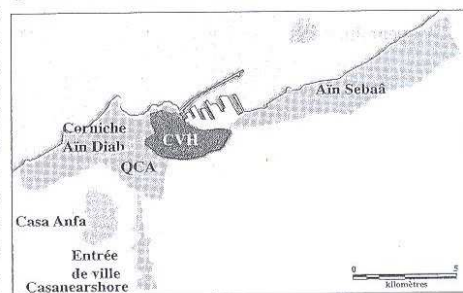
Délimité par les boulevards Gandhi, Zerkouti et Abdelmoumen, le quartier central des affaires (QCA) concentre la majeure partie du parc avec près de 640.000

m² d'espaces dédiés aux bureaux (44%). Le QCA concentre aussi une forte densité résidentielle haut de gamme, ainsi que l'offre la plus étoffée en matière de commerces, d'hôtellerie et de services. Le QCA est considéré comme le quartier d'affaires le plus mature de la ville avec un loyer moyen s'établissant à 146 DH/m² en 2013. Le QCA est le quartier le plus dynamique avec une demande placée de l'ordre de 4.430 m², soit 26% du nombre des transactions. Le loyer moyen y est de 153 DH/m² en 2013.



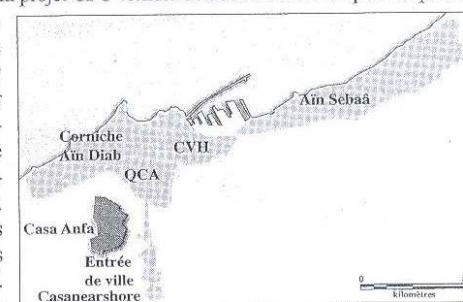
■ Le centre-ville historique renaît de ses cendres

Le CVH présente une offre ancienne, constituée principalement d'immeubles résidentiels reconvertis. La zone compte environ 300.000 m² de bureaux en 2013 (soit 21% du parc). De par sa position centrale, le centre-ville retrouve son dynamisme et les loyers deviennent plus attractifs sur le parc ancien. La proximité de l'ancienne médina et de la nouvelle gare Casa-Port sont également un atout de taille. En 2013, le loyer moyen sur la zone est de 141 DH/m².



■ Casa Anfa: Plus de 200.000 m² supplémentaires

La livraison escomptée du projet CFC viendra accroître la taille du parc de près de 210.000 m² d'espaces de bureaux dans les 5 prochaines années. Les utilisateurs qui y seront logés dans un premier temps sont portés par l'ambition de créer une nouvelle place financière à Casablanca rayonnant sur l'Afrique. Ce sont principalement des banques, assurances et autres sociétés labellisées CFC. L'on assistera alors à la poursuite de la restructuration du marché de bureaux à Casablanca avec la création d'une nouvelle centralité complémentaire à celle déjà existante.

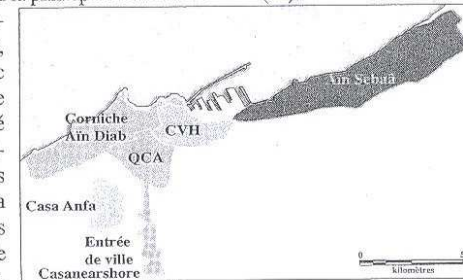


■ Aïn Sbaâ: Le plus bas loyer!

Ce quartier correspond à la principale zone industrielle (ZI) de fait de Casablanca.

Le parc bureaux y est estimé à environ 87.000 m², soit à peine 6% du parc global en 2013. Le parc de la zone est surtout composé de sièges historiques d'entreprises industrielles. Ces entreprises profitent de la proximité de leurs unités industrielles, du port et de leurs clients et fournisseurs.

Le loyer moyen y est le plus bas de la ville (91 DH/m²).

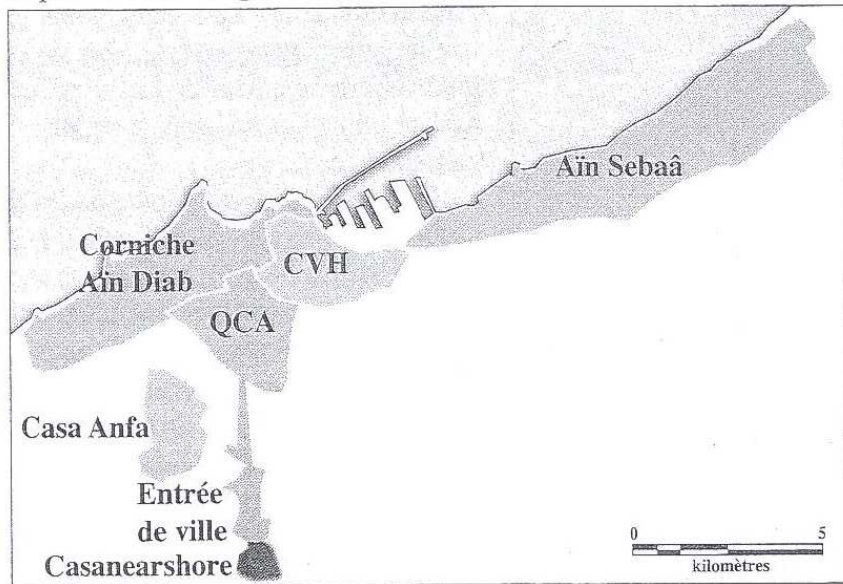


Les prix et les opportunités par quartier

■ Casanearshore: Offre structurée

Ce parc d'activité tertiaire est réservé aux entreprises opérant dans les activités liées au nearshoring. Avec ses 170.000 m², ce parc représente 12% du parc de bureaux à Casablanca. Le loyer moyen y est de 110 DH/m² en 2013. Durant le 1er semestre 2014, ce parc de nouvelle génération a absorbé 31% de la demande placée, soit 5.300 m² avec

7% des transactions. En 2014, le loyer y a enregistré une augmentation de l'ordre de 4% par rapport au 1er semestre 2013 (114 DH/m²). Casanearshore a l'avantage, pour les entreprises éli-



gibles, de proposer une offre structurée. Il s'agit là d'un projet développé par une seule et même entité.

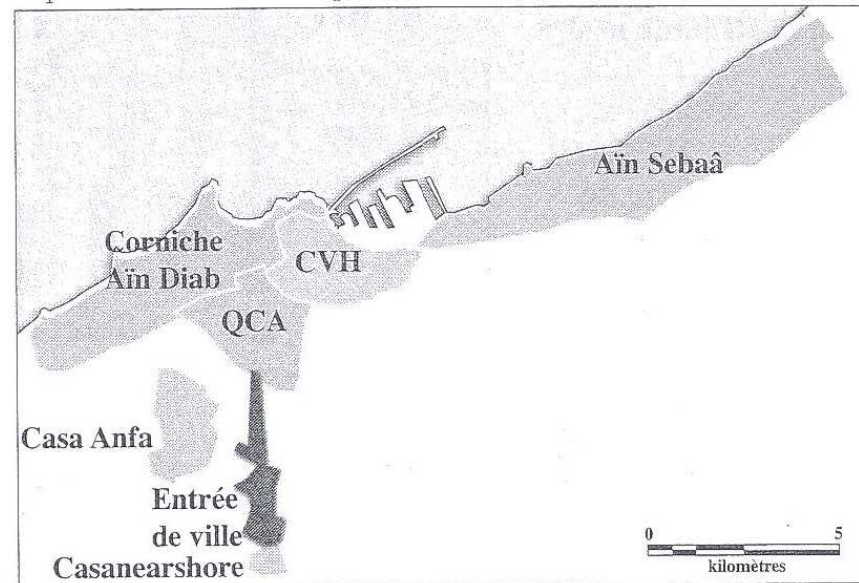
De même, le projet est bien maîtrisé, notamment sur les volets infrastructures, voiries, services, parkings ...

■ Sidi Maârouf: Déficit d'infrastructures

L'entrée de la ville (EDV), qui correspond au quartier Sidi Maârouf, constitue la première zone d'accès à Casablanca entièrement dédiée aux bureaux. Elle comprend un parc de 188.000 m². Le loyer moyen dans la zone s'est établi à 130 DH/m² en 2013. Cependant, le quartier souffre d'un manque criant d'infrastructures, d'espaces de stationnement et d'es-

paces publics de qualité. La circulation y est aussi problématique. Ce qui s'est traduit par une faible demande en 2013, soit à peine 3% de la demande placée.

P a r



contre, le quartier offre l'avantage d'être bien desservi (proximité de l'autoroute, l'aéroport, ligne ferroviaire...). □

Aziza EL AFFAS