

# Immobilier industriel : les loyers baissent mais les prix du foncier continuent d'augmenter

■ A Casablanca, les prix à l'achat vont de 1 700 à 6 000 DH/m<sup>2</sup> alors qu'ils se négociaient à partir de 600 DH/m<sup>2</sup> il y a 2 ans ■ Les loyers des bâtiments de production et de stockage démarrent autour de 40 DH/m<sup>2</sup> contre au moins 60 DH/m<sup>2</sup> avant 2012.

Le marché de l'immobilier industriel à Casablanca connaît des tendances paradoxales. Les prix de vente des terrains de stockage continuent de croître alors que les loyers des bâtiments de production et de stockage sont orientés à la baisse.

A l'achat, les tarifs du foncier, pour des parcelles autour de 1 000 m<sup>2</sup>, avoisinent actuellement 5 000 DH/m<sup>2</sup> à Sidi Maârouf, 3 000 DH/m<sup>2</sup> à Bouskoura et 1 700 DH/m<sup>2</sup> à Nouaceur au niveau de la zone industrielle Sapino, selon le recensement de l'agence immobilière Experteam Maroc. Les prix vont jusqu'à 6 000 DH/m<sup>2</sup> à Ain Sebaa du fait de la situation géographique de la zone qui offre l'avantage de la proximité des clients et de la main-d'œuvre. Il y a moins de 5 ans, les prix étaient encore contenus à 600 DH/m<sup>2</sup> à Nouaceur. Ils se sont envolés à cause, bien évidemment, de la spéculation qui reste très active sur les terrains industriels.

Hormis ces zones les plus demandées, une offre existe en périphérie où le prix du m<sup>2</sup> est plus faible en raison de l'éloignement du centre-ville. Il avoisine 900 DH/m<sup>2</sup>, entre autres à Lissassfa et Tit-Mellil. Il reste aussi possible de déni-



cher à 300 DH/m<sup>2</sup> des terrains agricoles situés aux abords d'une route et susceptibles d'accueillir des unités industrielles. Mais cette opération est risquée car il n'y a aucune garantie d'obtenir une dérogation pour changer la vocation du terrain dont la surface constructible est de surcroît généralement moindre du fait des normes urbanistiques (COS et CUS), font savoir les experts.

Côté loyers, la tendance est donc inverse. S'il y a trois ans les tarifs des bâtiments industriels ne descendaient

pas en dessous de 60 DH/m<sup>2</sup>, ils pointent tout au plus à 50 DH/m<sup>2</sup> aujourd'hui. Ainsi, à Ouled Saleh, les prix moyens à la location sont établis autour de 42 DH/m<sup>2</sup>, et ils sont compris entre 45 et 50 DH/m<sup>2</sup> à Nouaceur et Sidi Maârouf. «Même si les tarifs annoncés montent à 55 DH, ils peuvent être ramenés à 45 DH/m<sup>2</sup> après négociation», fait savoir Alain De Grève, directeur général d'Experteam Maroc. Et la barre peut descendre jusqu'à 30 DH/m<sup>2</sup> de loyer pour des bâtiments de moindre qualité

dans les zones caractérisées par une faible densité industrielle, par exemple le long de la route d'El Jadida.

## Les industriels de plus en plus exigeants

Les spécialistes justifient la baisse des loyers principalement par la mise sur le marché, il y a 2 ans, du parc industriel de la Chambre française de commerce et d'industrie du Maroc (CFCIM) à Ouled Saleh. Cette offre de qualité élevée par rapport aux standards nationaux, commercialisée à prix moindres, a indirectement établi de nouvelles références de loyers pour toute l'offre à Casablanca, selon les professionnels. La même dynamique pourrait s'enclencher à présent à Settat et Berrechid. La CFCIM commercialise actuellement un nouveau parc industriel dans la première ville, tandis que la seconde suivra en 2015. S'ajoute à cela la multiplication des parcs privés proposant des terrains nus qui drainent une partie des industriels disposés à construire eux-mêmes leurs installations. «Mais cet élargissement de l'offre ne s'accompagne pas encore des prestations de services (distrib-

ution postale, banques, commerces, restaurants...) caractérisant les véritables parcs auxquels sont habitués les industriels étrangers», note M. De Grève.

Si la demande semble encore fermer les yeux sur cette lacune, elle se montre en revanche de plus en plus ferme sur d'autres aspects. Les locataires ou acheteurs, pour l'essentiel des PMI nationales ou étrangères, s'orientent vers des surfaces autour de 1 000 m<sup>2</sup>, privilégient d'abord les unités en rez-de-chaussée plutôt qu'en étages qui ont beaucoup de difficultés à trouver preneur actuellement. C'est notamment le cas des usines situées à Ain Sebaa, précédemment occupées par des manufactures textiles ayant cessé leur activité. Les propriétaires de ces actifs font ainsi des concessions de plus en plus importantes pour placer leur offre. Ils accordent des franchises locatives de plusieurs mois au-delà de la période initiale de travaux d'adaptation du local. Ils acceptent aussi de prendre en charge le coût de certains travaux d'adaptation spécifiques pour le locataire. Pour appâter la demande, les propriétaires reviennent encore les conditions contractuelles pour réduire le cautionnement ou la durée ferme du bail (jusqu'à un minimum de 2 ans). D'autres critères exigés par la demande consistent en «la réduction de la superficie des bureaux qui doivent maintenant être relégués en mezzanine, ainsi que l'augmentation des hauteurs sous plafond et de la résistance de la dalle», énumère le DG d'Experteam. Enfin, un point qui intéresse particulièrement la demande étrangère est la proximité des réseaux de transport en commun. En cas d'éloignement de ce réseau, il devient en effet impératif de recourir à des sociétés privées de transport, ce qui accroît les coûts des entreprises ■

R.H.

## Usines clés en main : jusqu'à 12% de rendement par an

L'immobilier industriel offre une niche d'investissement intéressante dans la conjoncture actuelle. Il s'agit de la construction d'usines clés en main destinées à la location. La rentabilité de ce type de projets peut aller de 8% à plus de 12% par an, selon l'agence immobilière Experteam. La demande potentielle est conséquente étant donné que l'offre sur le marché est jugée qualitativement inadéquate. S'ajoute à cela le fait que de plus en plus d'industriels abandonnent l'optique patrimoniale et ne cherchent plus forcément à être propriétaires de leur

usine. Cependant, une contrainte rattachée à ce type d'investissement à vocation locative est que l'on a peu de visibilité sur la demande en amont. Construire des locaux très polyvalents permet de lever en partie cette contrainte. Reste la cherté du foncier industriel. Cet obstacle pourrait à son tour être levé à l'avenir à travers le projet de création d'un parc industriel à Casablanca par l'Etat grâce, entre autres, à la mobilisation de foncier appartenant aux Habbous. Ce à quoi s'ajoute l'assiette supplémentaire apportée par les nouveaux plans d'aménagement ■