

## ANALYSE

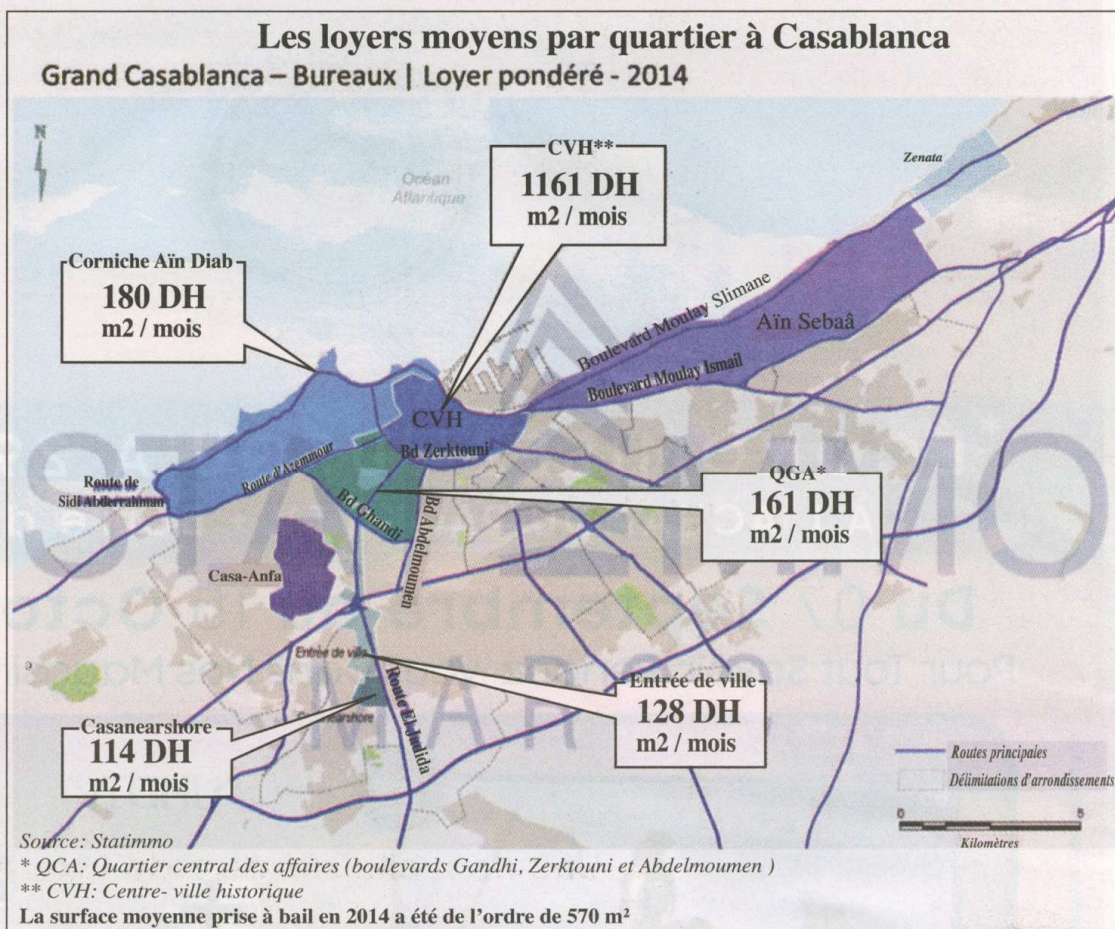
- Le loyer facial moyen pondéré des bureaux descend à 131 DH HT/m<sup>2</sup>
- Chute de 91% au deuxième trimestre
- Effet de conjoncture ou tendance durable?

LE marché de l'immobilier professionnel n'est pas au mieux de sa forme. A l'instar du marché résidentiel, le professionnel a enregistré des baisses record en 2015.

Les derniers chiffres sont plus qu'alarmants. En effet, la demande placée en bureaux sur le Grand Casablanca n'a pas dépassé les 1.319 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2015, soit une baisse de 91% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Ce chiffre englobe aussi bien les transactions locatives que les ventes à utilisateurs.

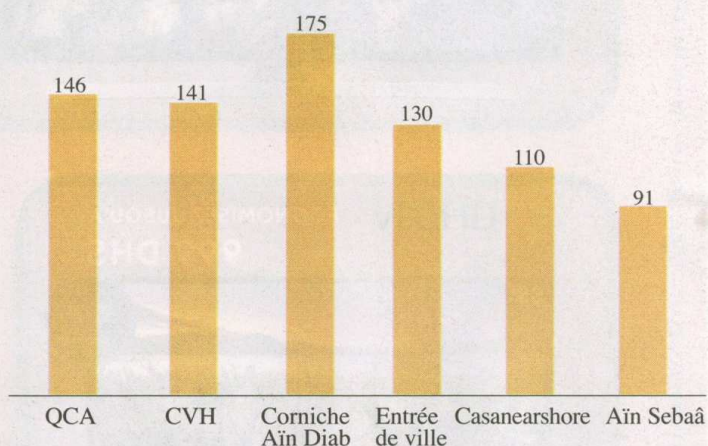
Il s'agit là des conclusions de Statimmo, à partir d'une analyse des données recueillies auprès d'un groupement d'entreprises de renom (dont JLL, Carré Immobilier, CBRE et Colliers). Certes, cette chute libre des

# Immobilier professionnel:



## Loyer moyen par secteur

■ Loyer DH/m<sup>2</sup>/mois HT HC



Source: Statimmo

\* QCA: Quartier central des affaires (boulevards Gandhi, Zerktouni et Abdelmoumen)

\*\* CVH: Centre-ville historique

Les tarifs au mètre carré, plus haut en 2014, reflétaient une meilleure dynamique par rapport à l'année en cours, marquée par une chute vertigineuse des transactions de vente et de location d'immobilier professionnel

transactions pourrait s'expliquer par une conjoncture morose, mais aussi par la combinaison de l'effet Ramadan couplé aux vacances qui se traduit généralement par une baisse de l'activité durant la saison estivale. Même l'arrivée de capacités additionnelles n'a pas réussi à redynamiser l'activité. A terme, la marina de Casablanca offrira, à elle seule, des superficies de

# Inquiétante baisse des transactions!

plus de 165.000 m<sup>2</sup> d'espaces bureaux. D'ailleurs, plusieurs entreprises et multinationales (dans des secteurs comme l'industrie, l'électronique, le conseil financier ou encore la communication) ont élu domicile dans ce nouveau quartier d'affaires en front de mer. Parmi ces entreprises figurent les SDL Casa-Transports et Casa-Aménagements, Samir ainsi que Danone, Philips, Mitsui, LTCO (cabinet fiduciaire international), PNP Paribas... La commercialisation d'espaces commerciaux en bas des immeubles bureaux est également en cours.

Outre la réduction en nombre des transactions, une baisse du loyer facial moyen pondéré des bureaux dans le Grand Casablanca est également constatée. Calculé sur la base des transactions réalisées, cet indice n'a pas dépassé les 131 DH HT/m<sup>2</sup>, en baisse de 23% par rapport au trimestre précédent et de 3% par rapport au 2e trimestre 2014.

Le premier trimestre n'était pas non

plus reluisant. En effet, la demande placée de bureaux n'a pas dépassée les 3.334 m<sup>2</sup>, soit une baisse de près de 67% par rapport au 4e trimestre 2014

## Un marché plus dynamique en 2014

**L'**AN dernier, la situation du marché était nettement mieux. Le premier semestre 2014 est marqué par la livraison de près de 100.000 m<sup>2</sup>. La taille du parc est estimée, elle, à 1,5 million de m<sup>2</sup>, en hausse de 6,9% par rapport à la même période en 2013.

Cette dynamique s'est accompagnée d'une augmentation du nombre des transactions (29%) et de la demande placée (57%). Le loyer prime à Casablanca, qui était de l'ordre de 210 DH/m<sup>2</sup> en 2014, était même comparable à des villes européennes comme Lisbonne ou Lyon. □

et une baisse de 4% par rapport au 1er trimestre de l'année en cours. Sur ces 3.334 m<sup>2</sup>, la majorité (2.785 m<sup>2</sup>) est en location (à peine 7 transactions), et 549 m<sup>2</sup> sont placés en acquisition! Par ailleurs, aucune activité de vente ou d'achat d'entrepôt ou de plateforme logistique n'a été enregistrée durant le 1er semestre 2015.

Il faut tout de même nuancer ces résultats qui ne reflètent que la partie transparente du marché, formée par les cabinets membres du GIE Statimmo.

Bien que ce GIE regroupe quatre des plus grands acteurs du secteur (Carré Immobilier, CBRE, Colliers et JLL), les données présentées ne reflètent pas l'exhaustivité du marché. Les mouvements sont toutefois jugés suffisamment représentatifs pour tracer la tendance du marché.

Les quatre cabinets opèrent essen-

tiellement pour le compte de multinationales et grandes entreprises. Leurs transactions de vente ou location ne concernent que les superficies de plus de 500 m<sup>2</sup>. Du coup, les opérations de vente ou location réalisées par les TPE ou les PME ne sont pas comptabilisées.

Pour rappel, Statimmo publie régulièrement des données et indicateurs sur le marché de l'immobilier d'entreprise à Casablanca.

Il s'agit d'un véritable baromètre, publié chaque trimestre, qui sonde la température du marché de l'immobilier de bureaux, des entrepôts et de l'investissement du Grand Casablanca. Chaque membre du GIE établit ensuite sa propre analyse des différents marchés et ses propres perspectives. □

Aziza EL AFFAS

Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com