

DÉCRYPTAGE

Immobilier d'entreprise

La location, formule prisée par les TPME

Les différentes analyses du marché de l'immobilier ont alerté ces dernières années sur la disponibilité de l'immobilier d'entreprise à Casablanca. Véritable casse-tête pour les patrons de PME, le choix des bureaux repose sur une bonne adéquation de l'offre et de la réduction des coûts.

Bulle immobilière, suroffre, faible taux de vacance, flambée des prix... Les analyses ne cessent d'alerter sur la disponibilité et surtout l'accessibilité à l'immobilier d'entreprise à Casablanca. Ajouter à cela une conjoncture économique morose qui limite la marge de manœuvre des entreprises et plus particulièrement des PME. Comment donc faire le bon choix de bureaux et à quel coût ? Quels quartiers privilégier ?

Pour la seule ville de Casablanca, la métropole enregistre un taux de vacance (hors quartier Marina) de 8% selon la dernière enquête menée par le cabinet Business Realities, en décembre dernier. Ce taux inférieur à la moyenne internationale atteste donc d'une faible disponibilité de ce type de biens, ce qui en soi réduit la palette de choix des entreprises. Chaque trimestre, Statimmo Maroc, Groupement d'intérêt économique réunissant 4 sociétés leaders du conseil en immobilier d'entreprise (Carré immobilier, CBRE, Colliers et JLL), relève les principaux indicateurs du marché de l'immobilier d'entreprise du Grand Casablanca. Les données disponibles à fin juillet dernier concernent les bureaux (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) et les entrepôts (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs). La demande placée de bureaux dans le Grand Casablanca est de 6.599 m² en location soit 8 transactions enregistrées et aucune transaction n'a été recensée en acquisition. Cette tendance vient conforter l'analyse effectuée dans le dernier Snapshot immobilier du cabinet A.Lazrak datée de février dernier et qui annonçait déjà une tendance à la location (www.leseco.ma). S'agissant

	TABLEAU OFFRE/QUARTIER					
	LA CORNICHE	QUARTIER DU PORT	CENTRE VILLE	SIDI MAËROUF	AÏN SEBAË	CASA-EARSHORE
Taille du Parc (m ²)	100 000	230 000	700 000	250 000	100 000	220 000
Prix à la location DH/m ² /mois HT HC	180 à 220 DH/m ²	80 à 110 DH/m ²	120 à 250 DH/m ²	100 à 150 DH/m ²	80 à 100 DH/m ²	100 DH/m ²
Prix à la vente DH/m ²	24 000 à 30 000 DH/m ²	10 000 à 18 000 DH/m ²	15 000 à 28 000 DH/m ²	14 000 à 18 000 DH/m ²	9 000 à 13 000 DH/m ²	NE

SOURCE : CABINET ALAZRAK

des prix du marché, le loyer facial moyen pondéré des bureaux (NDR : calculé sur la base des transactions recensées) s'élève à 122 DH HT HC/m²/mois enregistrant une baisse de 10 % par rapport au trimestre précédent. Pour expliquer cette tendance : une demande spécifique liée à une conjoncture particulière.

Une demande ciblée

Les petites et moyennes entreprises ont des besoins et des moyens très spécifiques. Constituant plus de 92% du tissu entrepreneurial national, cette catégorie d'entreprises constitue le baromètre du marché et l'étude de la demande en provenant donne une idée précise sur la demande globale. « La conjoncture économique actuelle fait que les entreprises s'orientent plus vers la location, a fortiori vers les petites et moyennes superficies allant de 75 à 250 m². Les quartiers les plus

recherchés par les TPME restent le centre-ville et Sidi Maârouf », note Yasmine El Amrani, Manager Agence au cabinet A. Lazrak. Cette cartographie permet donc de distinguer les quartiers privilégiés par cette catégorie d'entreprises qui préfère encore s'installer au cœur de Casablanca contrairement aux multinationales et aux grandes entreprises qui s'inscrivent davantage dans une approche « grandes superficies » supérieures à 1.000 m² optant par là pour des immeubles de nouvelle génération offrant des services d'accompagnement tels que les parkings, commerces et de la restauration, à l'image d'Anfa Place, de La Marina ou encore du Zénith.

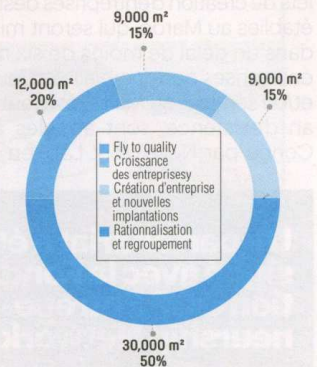
... et orientée « neuf »

Incontestablement, le neuf est plébiscité par les très petites et moyennes entreprises puisque de l'avis des spécialistes, ce type de

bien offre des infrastructures aux normes recherchées par les TPME, et répond à leurs demandes en termes d'aménagements : climatisation, câblage réseau, vidéosurveillance. Sur ce point, les TPME sont bien servies puisqu'une offre importante de bureaux neufs donne aux TPME le choix en termes de produits et prix d'acquisition. En revanche, les produits de seconde main souffrent d'une vétusté de leur immeuble liée à une mauvaise maintenance et gestion de syndic. En tout état de cause, quelle que soit l'option retenue par l'entreprise, dans le cas d'une acquisition ou d'une location, plusieurs critères sont déterminants. D'où la nécessité de consulter un spécialiste pour éviter les mauvais choix qui peuvent s'avérer très coûteux pour les caisses de l'entreprise et pour le confort des collaborateurs... ●

Les conseils d'un expert éviteront les mauvais choix et des coûts inutiles.

COMPOSITION DE LA DEMANDE



SOURCE : CABINET ALAZRAK SNAPSHOT (FÉVRIER 2016)

Anticiper les besoins

Deux quartiers peuvent répondre aux demandes des TPE et PME. D'une part, Sidi Maârouf, un quartier très dynamique de Casablanca, à l'entrée de la ville, qui regroupe aujourd'hui la majorité des sièges des multinationales et dans lequel se sont développés plusieurs services financiers, de loisirs et de restauration, et qui bénéficie de plusieurs connexions de bus, de taxis et tramway. Les immeubles répondent aux critères internationaux et à des prestations techniques garantissant des conditions de travail et de confort optimales (contrôle d'accès, parking...). D'autre part, le centre-ville, est à la fois le centre historique et administratif de Casablanca où se sont installés les sièges sociaux des banques et des compagnies d'assurances. Les immeubles, dont l'architecture oscille entre traditions et modernité, sont majoritairement rénovés, et rares sont ceux qui disposent de parking en sous-sol. Avant de sélectionner le bien, il est primordial d'étudier l'aménagement de l'espace pour anticiper les besoins futurs en termes d'expansion et de recrutement. Enfin, il est également important de connaître les critères de sélection des locataires ou acquéreurs afin de connaître les futurs voisins, ainsi que le syndic qui sera en charge de la gestion de l'immeuble.