

# A Casablanca, l'immobilier de bureau reprend des couleurs

■ La suroffre qui caractérisait le secteur est en train de se résorber ■ L'embellie concerne particulièrement les plateaux de bureaux premium ■ La demande est tirée surtout par les multinationales.

**L**e marché de l'immobilier professionnel se redresse à Casablanca, après environ trois ans de déprime. Le secteur s'était inscrit dans une phase de ralentissement due à deux facteurs essentiels : une suroffre, tous segments confondus, et un manque de visibilité sur la situation économique du pays. Cette

situation avait poussé des entreprises à décaler leur décision d'installation ou de déménagement. Toutefois, cette atonie n'était pas due à la seule conjoncture. Elle était aussi le résultat d'un marché qui ne répondait pas toujours aux besoins des clients. « Il y a une disparité en termes d'offre de plateaux de bureaux avec beaucoup de segments éparpillés dans toute la ville. Mais l'offre adaptée aux multinationales faisait défaut », explique Amine Maktoum, head of advisory & transaction chez Black Rock Advisory.

La donne a changé ; « le marché est dans une nouvelle dynamique, depuis un semestre », affirme Karim Tazi, directeur général délégué de

**LE REDRESSEMENT N'A POURTANT PAS IMPACTÉ LE LOYER. LES TARIFS ONT QUASIMENT STAGNÉ DANS UNE FOURCHETTE COMPRISE ENTRE 100 ET 150 DH/M<sup>2</sup> ET VONT JUSQU'À 250 M<sup>2</sup> POUR LE PREMIUM : ANFAPLACE, MARINA...**

A.Lazrak Advisory and Brokerage. Et d'ajouter : « Nous remarquons une augmentation des transactions, que ce soit en termes de nouveaux entrants ou de déménagements ». Sauf qu'elle reste encore timide. La suroffre qui caractérisait le marché se résorbe petit à petit, notamment au niveau des principaux centres d'affaires dont la Marina, Anfaplace et Casanearshore. Il convient toutefois de relativiser.

## **Les entreprises étrangères tentées par l'acquisition**

Si l'embellie touche les segments premium de l'immobilier de bureau, elle ne profite pas aux autres catégories. Actuellement, la demande est orientée vers les bureaux aux standards supérieurs en termes de conception, d'efficacité, de localisation et d'offre de services comme les places de parkings, la proximité des moyens de transport ou encore de la restauration... Et c'est ce type d'offres qui est le plus recherché par les grandes entreprises, notamment les multinationales. Les autres catégories, dont les immeubles reconvertis en plateaux de bureaux, sont

recherchés par les PME et les start-up marocaines qui ne disposent pas de budgets conséquents pour s'offrir un siège de qualité supérieure.

Dans ce contexte, de nouvelles entreprises étrangères s'implantent, notamment de nouveaux venus chinois, en plus des Français et autres nationalités. Cette demande étrangère demeure tournée essentiellement vers la location sur une durée de 6 à 9 ans. D'ailleurs, «*en volume, les transactions locatives réalisées par les multinationales ont totalisé près de 32 000 m<sup>2</sup> en 2017*», assure M. Maktoum. Il y en a qui franchissent le pas en devenant propriétaires. En face, la demande marocaine émane d'entreprises déjà installées, qui cherchent à s'agrandir ou qui sont à la quête d'une offre plus qualitative. Alors que les chefs d'entreprises marocaines privilégiaient essentiellement l'acquisition il y a à peine quelques années, ils ont changé de vision en affichant une préférence pour la location dans des immeubles reconvertis en plateaux de bureaux. Ils sont attirés par des prix jugés abordables dans des quartiers où quelques business centers émergent, à l'instar des boulevards Abdelmoumen, la Résistance, 2 Mars...

Chaque quartier d'affaires dispose de son type de clientèle. Si Sidi Maârouf est connu pour abriter les entreprises du secteur IT, le centre-ville est plus orienté vers les services financiers, le conseil... Casanearshore, de son côté, accueille les entreprises qui opèrent dans l'offshoring.

Le redressement du marché n'a



pourtant pas impacté le loyer. Les tarifs ont quasiment stagné dans une fourchette comprise entre 100 et 150 DH/m<sup>2</sup>, et vont jusqu'à 250 m<sup>2</sup> pour le premium : Anfaplace, Marina... Ils devraient évoluer dans ces limites cette année encore, en dépit d'une demande plus affirmée. Ce n'est qu'une fois le stock disponible absorbé - près de 2 millions de m<sup>2</sup> -, que les prix pourraient augmenter suivant la loi de l'offre et de la demande. Pour le moment, c'est un scénario qui incite à la prudence ■

IBTISSAM BENCHANNA

## De nouvelles superficies seront livrées courant 2018

Avec le développement d'une offre répondant aux besoins des entreprises, internationales spécifiquement, de nouvelles superficies de qualité seront disponibles cette année.

«Pendant qu'à la Marina 20 000 m<sup>2</sup> sont en cours de finalisation, deux tours de bureaux à Casanearshore d'une superficie similaire seront disponibles. A Casa Anfa, 24 000 m<sup>2</sup> seront livrés à partir du 4<sup>e</sup> trimestre», détaille Amine Maktoum, head of advisory & transaction chez Black Rock Advisory, qui assure que des clients ont déjà signé des promesses de bail dans ce quartier d'affaires ■