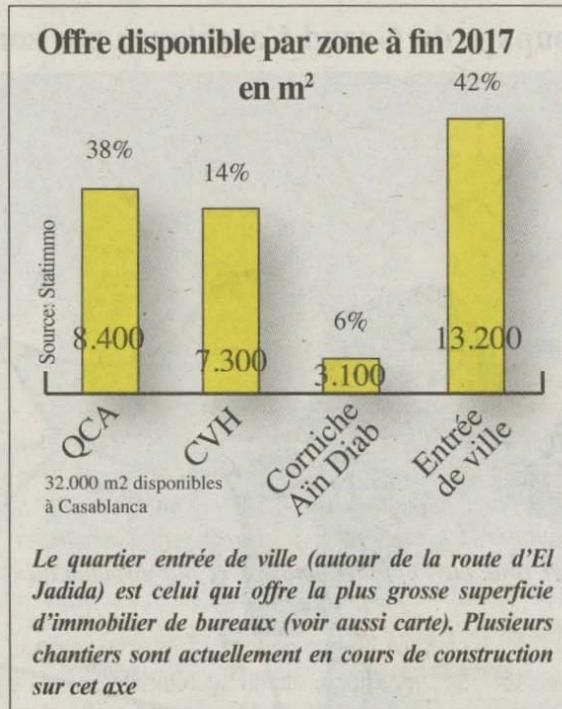


Immobilier d'entreprise

Les zones les plus prisées à Casablanca

- La Corniche et Casanearshore ont toujours la cote
- Le parc de bureaux atteindra 2 millions de m² en 2020!
- Belle reprise avec 628% des transactions au 1er trimestre

MAÂROUF, Corniche, Casanearshore, Casanfa... L'offre en immobilier d'entreprise se développe à Casablanca. Ce qui anticipe une nouvelle demande qui monte crescendo. Après deux années de vaches maigres (2015-2016), un retour à la normale est amorcé depuis 2017. Mais l'année en cours s'annonce exceptionnelle à en juger par le bilan du 1er trimestre, établi par le GIE Sta-



timmo, regroupant 6 principaux opérateurs du secteur ⁽¹⁾. En effet, la demande placée de bureaux dans le Grand Casa-

blanca (vente et location) a atteint les 13.433 m², soit une hausse de 628% par rapport la même période de l'année dernière. «Ces performances en début d'année sont exceptionnelles sachant que la majorité des transactions se concluent généralement en fin d'année», relève une source auprès du GIE. En effet, les transactions n'ont pas dépassé les 1.800 m² durant le même trimestre de l'année dernière. Cette tendance haussière se confirmera à coup sûr sur le reste de l'année.

Parallèlement à cette hausse des transactions, une augmentation des loyers est amorcée cette année. Le loyer facial moyen pondéré des bureaux (calculé sur la base des transactions recensées) s'élève à 171 DH/m², en hausse de 8% par rapport au 1er trimestre 2017.

Comme chaque année, de nouvelles

zones émergent, d'autres perdent de leur attractivité. Parmi celles qui ont perdu de leur lustre d'antan, figurent le centre-ville historique (CVH) et le quartier central d'affaires (QCA) (voir aussi carte).

Les derniers chiffres le prouvent. En effet, sur les 5 dernières années (2013-2017), la Corniche (Marina et Anfaplace) et Casanearshore ont ravi la vedette aux autres quartiers d'affaires de la métropole. Ces zones ont capté effectivement plus de 83% des parts de marché.

A elle seule, Casanearshore a écoulé 84.000 m² sur ces 5 dernières années.

«On assiste dans le marché des bureaux à Casablanca à une polarisation de la demande sur ces deux zones», analyse Imane Kabbaj, présidente de Statimmo et DG du cabinet immobilier CBRE. Selon cette spécialiste, cela s'explique principalement par la disponibilité d'une offre de qualité dans ces deux zones et par la nette préférence des entreprises pour les



Les zones les plus prisées à Casablanca

programmes de bureaux neufs. Pour rappel, Casanearshore Parc s'adresse à une catégorie d'entreprises spécifique (opérant dans l'offshoring), qui croît significativement de manière organique. En 2017, 50% de la demande placée par Casanearshore correspond à des entreprises déjà installées au sein du parc. Pour sa part, la Corniche Ain Diab comprend principalement les projets Casablanca Marina et Anfaplace, qui proposent une offre neuve, en adéquation avec les besoins des utilisateurs (parkings, taille des plateaux, property management, services offerts...).

Cette tendance devrait se poursuivre puisque Casanearshore est en train de développer 50.000 m² supplémentaires qui seront livrés début 2019, avec un loyer moyen de l'ordre de 120 DH/m². Il s'agit de l'un des tarifs les plus bas à Casablanca. Ailleurs, les prix varient entre 143 DH/m² (entrée de ville), 147 DH/m² (QCA) et 179 DH/m² (Corniche).

Si, aujourd'hui, le parc de bureaux est estimé à 1,7 million de m² à l'horizon 2020, celui-ci devra être autour de 2 millions de m², avec la livraison de nouveaux immeubles à Sidi Maârouf, Casanearshore ainsi que l'émergence de la nouvelle zone de bureaux à Casa-Anfa. A titre de comparaison, les villes de Lyon et Barcelone comptent près de 6 millions de m² de bureaux et Marseille près de 3 millions de m². Pour rappel, les données des 6 membres du GIE sont transmises réguli-

lièrement à un organisme indépendant qui se charge de les consolider et d'en déduire les principales tendances trimestrielles. Les données de Statimmo recensent et analysent les transactions immobilières (location et acquisition) sur Casablanca en l'absence de statistiques fiables sur le marché. □

Découpage du Grand Casablanca par zones



Le loyer moyen des espaces bureaux situés sur la Corniche (Marina/Anfaplace) est parmi les plus élevés de Casablanca. En revanche, Casanearshore propose les tarifs les plus bas. A elles seules, ces 2 zones captent l'essentiel de la demande (83%)

Problème d'infrastructures!

«LES hommes d'affaires qui arrivent directement de l'aéroport ne trouvent même pas où stationner». Ce constat d'un manager d'une grande multinationale donne une idée sur les problèmes de la majorité des quartiers d'affaires à Casablanca. Beaucoup de sites ne sont pas pensés et conçus de manière intégrée en prenant en considération les besoins des milliers de salariés qui les fréquentent quotidiennement. «Trouver une place de stationnement à Sidi Maârouf relève du miracle», témoigne un autre manager. Les parkings y sont une denrée si rare que les gardiens de voitures font la loi. Ces derniers bloquent les places au profit de leurs «abonnés» (l'abonnement mensuel peut atteindre les 400 ou 500 DH). «Les derniers terrains vagues qui font office de parking sont en cours de construction et le parking de Carrefour est fermé», poursuit une autre salariée.

L'énorme chantier du pont à haubans n'arrange pas la situation. Les accès sont bloqués ou détournés, ce qui occasionne des désagréments à l'anarchie ambiante. S'y ajoutent les problèmes d'insécurité, de manque d'éclairage public, d'absence de moyens transport en commun (hormis le tram qui ne dessert pas l'ensemble du quartier d'affaires). Le même constat est valable pour d'autres sites comme la Marina. Les places de parking ne suffisent pas, obligeant salariés et visiteurs à aller stationner dans l'ancienne médina (en raison du chantier de la trémie Almohades). Casanearshore n'est pas mieux lotie. Aucun moyen de transport en commun ne dessert le site, sachant que, chaque jour, quelque 26.000 salariés (dont 55% de femmes) y intègrent leurs bureaux. □

Aziza ELAFFAS

conseil en immobilier: Carré Immobilier, CBRE, Colliers et JLL. Al Manar Développement (Marina) et Casanearshore viennent de rejoindre le groupe cette année.

(1) Statimmo regroupe les principaux acteurs opérant sur le marché de l'immobilier de bureaux. Il a été lancé en 2014 à l'initiative de 4 sociétés de