

Immobilier professionnel

Le centre-ville de Casablanca en perte de vitesse

• Manque de parkings, embouteillages, vétusté, valeur locative en hausse...

• Les mises en chantier se concentrent sur l'entrée sud

• Les résultats d'une étude de Deloitte

PLUS de 207.000 m² d'immobilier de bureaux sont en chantier à fin mars 2018. Casablanca enregistre un rebond significatif dans la construction de bureaux. Cette progression est de près de 35% par rapport à la période précédente. Elle est portée par plusieurs opérations de grande taille. Ce sont les experts de Deloitte qui le confirment. Le cabinet dévoile, pour la 4e année consécutive, les résultats de l'étude Casablanca Crane Survey. Présentée jeudi 22 novembre, en partenariat avec Yasmine Immobilier et Alhambra Property, l'étude recense toutes les opérations neuves et les restructurations de bureaux «en blanc», de plus de 750 m², en chantier sur le territoire du Grand Casablanca⁽¹⁾, ainsi que celles qui ont été livrées entre le 1er avril 2017 et le 31 mars 2018.

L'activité de construction de bureaux est en très forte hausse et le nombre de mises en chantier a triplé au cours de la période écoulée (33.000 m² mis en chantier lors de l'édition 2017). En effet, les 20 nouveaux chantiers recensés totalisent plus de 103.000 m², estiment les auteurs du rapport.

Cependant, cette nouvelle édition du Casablanca Office Crane Survey révèle de fortes disparités géographiques avec une reprise des mises en chantier dans l'entrée sud de Casablanca (14 nouveaux chantiers totalisant 90.000 m²) et raffermissage des nouveaux chantiers dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Cette zone a connu une baisse de 46% du nombre d'opérations en cours, et ce malgré la reprise d'un chantier significatif jusqu'alors à l'arrêt. «Cette atonie ou manque d'intérêt pour le centre-ville pourrait s'expliquer par les problèmes de stationnement, de circulation, l'obsolescence des bureaux ou encore les loyers qui sont parmi les plus chers autour de 150 à 160 DH/m²», estime Zineb Tazi, responsable investissement financier chez

(1) Des zones comme Mohammedia, Bouskoura, Lisassfa et Dar Bouazza non comprises dans le périmètre de l'étude de Deloitte.

Surfaces de bureaux en chantier

(du 1er avril 2017 au 31 mars 2018)

	Surface totale en m ²	Surface louée en m ²	Surface disponible en m ²
Casablanca QCA	23.013	0	23.013
Casablanca hors QCA	59.644	22.687	36.957
Entrée de ville sud	110.247	2.500	107.747
Entrée de ville est	14.039	0	14.039
Total	206.943	25.187	181.756

Source: Deloitte & Alhambra Property

Entre avril 2017 et mars 2018, l'entrée sud de Casablanca a connu un engouement sans précédent (+73%), alors que le quartier central des affaires (centre-ville) a perdu de son attractivité. En témoigne le nombre de mises en chantier qui dépasse à peine les 23.000 m²

BMCI. L'année 2018 devrait toutefois enregistrer un rebond des mises en chantier dans le QCA. «Malheureusement, on parle beaucoup de chiffres et pas de patrimoine alors que le centre-ville regorge de trésors art-déco à rénover», déplore pour sa part Omar Berrada, DGA de Yasmine Immobilier.

Alors que le QCA (centre-ville) perd de son lustre d'antan, d'autres zones sont de plus en plus prisées. L'entrée de ville sud de Casablanca a en effet connu un dynamisme prononcé (+73%). Les promoteurs se tournent donc vers des zones plus prometteuses comme Casanearshore, Sidi Maârouf, Casanfa... qui enregistrent un retour des opérations de mises en chantier. Au total, 110.000 m² y sont en cours de construction (contre 43.000 m² en mars 2017). «Trois chantiers d'envergure y sont menés, notamment à Casanearshore», explique Mehdi Serghini, Manager chez Deloitte.

Casanfa est également une zone prisée en devenir. «Nous avons créé un lieu de vie qui se différencie par rapport à l'existant avec une offre de stationnement adéquate, des espaces verts, des circuits piétons, complexe multisport...», indique Soufiane Ait Alla, directeur Développement à l'AUDA, filiale de la CDG en charge de l'aménagement de Casanfa. Il s'agit pour lui de créer une nouvelle centralité, voire une «offre de rupture». En tout, Casanfa offrira, d'ici les 3 à 5 prochaines années, une superficie globale de près de 250.000 m² dédiés à l'immobilier professionnel, dont 200.000 pour Casa Finance City uniquement. «La partie locative sera de l'ordre de 100.000 m²», poursuit Ait Alla.

Par ailleurs, après la vague de livraisons de la marina en 2013-2014 et un net ralentissement en 2015, cette édition 2018 de Crane Survey a enregistré un nouveau recul de près de 9% des surfaces livrées dans la métropole par rap-

port à l'édition précédente. Pour classer l'offre en immobilier d'entreprise, le territoire casablancais est habituellement subdivisée en 4 zones: QCA ou quartier central d'affaires (centre historique et zone port), hors QCA (délimité par les

boulevards Abdelmoumen, Anfa, Rachidif...), entrée sud de la ville (Sidi Maârouf, Casanearshore...) et entrée est de la ville (Aïn Sebaâ). □

Aziza EL AFFAS