

Immobilier professionnel

La reprise se confirme à Casablanca!

- Plus 15% de transactions à fin octobre dernier
- 32.100 m2 placés en vente/location sur la même période
- Les prix du locatif ont augmenté de 9%

Principaux indicateurs du marché immobilier à Casablanca

	2017	2018	Evolution
Demande placée locative cumul T3	23.800 m ²	26.400 m ²	+11%
Loyer moyen	145 DH/m ²	158 DH/m ²	+9,0%
Demande placée acquisition cumul T3	4.200 m ²	5.700 m ²	+35,7%
Prix de vente moyen	17.500 m ²	16.000 DH/m ²	-8,6%
Demande placée totale	28.000 m ²	32.100 m ²	+15%

Source: Statimmo

Comparativement à l'année 2017, le cumul de la demande placée au 3e trimestre 2018 aura sensiblement augmenté (+15%)

Le marché de l'immobilier professionnel à Casablanca se porte plutôt mieux. Les transactions (vente ou location) ont en effet enregistré une hausse de 15% à fin octobre 2018 (en comparaison avec 2017). C'est ce qui ressort des principaux indicateurs du Statimmo (groupement de 4 sociétés de conseil en immobilier: CBRE, Carré Immobilier, Colliers et JLL). En termes de superficies, plus 32.100 m2 ont été placés (locatif/vente) sur les 3 derniers trimestres de l'année 2018, contre 28.000 m2 en 2017. Dans le détail, le locatif représente le plus gros des transactions avec plus de 26.400 m2 écoulés sur les 3 derniers trimestres de l'année 2018, contre 23.800 l'année dernière. Quant aux superficies cédées, elles sont estimées 5.700 m2, contre 4.200 m2 sur la même période en 2017, soit une évolution de près de 36%.

«Cette évolution positive n'a pas d'explication rationnelle. Tout dépend en fait des aléas de l'offre, de la demande et des livraisons qui peuvent être différées d'une année à l'autre», commente Tarik El Harraqui, directeur senior chez CBRE Maroc.

Les tarifs au mètre carré ont en revanche reculé, passant d'une moyenne de 17.500 DH en 2017 à 16.000 DH/m2 en 2018 (soit -8,6%). Pour le locatif, les prix ont augmenté de 9%, 158 DH/m2 en 2018, contre 145 DH/m2 une année auparavant.

Cette hausse des tarifs pourrait s'expliquer par une amélioration de la qualité de l'offre. Le gros déficit en espace de qualité, souvent relevé par les professionnels, est aujourd'hui pallié par les nombreux chantiers actuellement en cours à Casa-Anfa, Sidi Maârouf, Casanearshore... Ces zones 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 en 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).

Par ailleurs, Casablanca enregistre un rebond significatif dans la construction de bureaux. Cette progression est de près de 35% par rapport à la période précédente, portée par plusieurs opérations de grande taille. Les mises en chantier sont plus nombreuses et la majorité des surfaces sont concentrées dans l'entrée de ville Sud, constate le récent rapport «Crane Survey» de Deloitte (cf. édition du 26 novembre 2018). D'ici la fin de l'année, plus de 112.000 m2 devraient être livrés, dont 87.000 m2 sont disponibles. Ce qui représente près de deux fois la consommation annuelle actuelle. Cette offre va sans doute peser sur la croissance des valeurs locatives à Casablanca, selon les experts de Deloitte. En parallèle, les opérations d'urbanisme (Casanearshore, Sidi Maârouf) permettent de mieux répondre aux attentes des utilisateurs.

Après un léger trou d'air en 2017, le marché de l'entrée de ville Sud a montré des signes de reprise. Il a été le plus dynamique cette année (+73%). La production neuve a presque triplé. Cette tendance devrait se poursuivre à court terme.

«La demande des investisseurs suit celle des utilisateurs qui elle-même se concentre sur Casablanca», explique Tarik El Harraqui. La Marina a concentré ces dernières années l'essentiel des transactions de bureaux auprès des investisseurs, poursuit-il. Plusieurs immeubles ont été vendus en blanc à des investisseurs qui les louent par la suite. Aujourd'hui, plus de 90% des surfaces bureaux disponibles et livrées de la Marina sont occupées et presque 100% des

murs sont portés par des investisseurs et non des utilisateurs.

Pour rappel, plus de 207.000 m2 d'immobilier de bureaux étaient en chantier à fin mars 2018. Selon l'étude Deloitte, l'activité de construction de bureaux est en très forte hausse et le

nombre de mises en chantier a triplé entre le 1er avril 2017 et le 31 mars 2018 (33.000 m2 mis en chantier lors de l'édition 2017).

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. Ce nouveau quartier d'affaires promet de créer une nouvelle centralité, voire une «offre de rupture». Au total, Casa-Anfa 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. □

Aziza EL AFFAS

