

Immobilier professionnel.

Les transactions chutent à Casablanca

C'est ce qui ressort du rapport 2018 en conseil immobilier d'entreprise, Jones Lang Lasalle (JLL). La ville totalise un stock de bureaux avoisinant les 1,77 million de m². Le marché retail poursuit sa mutation vers une industrie plus structurée. Le segment hôtellerie continue de séduire les investisseurs internationaux.

Jalal Baazi
j.baazi@leseco.ma

Une chute des transactions dans tous les segments. Ce sont les caractéristiques du marché immobilier professionnel à Casablanca durant la deuxième moitié de l'année dernière. C'est ce qui ressort du rapport 2018 du spécialiste en conseil immobilier d'entreprise, Jones Lang Lasalle (JLL).

Bureaux : un total de 1,77 million de m²

L'année 2018 a été marquée par le retard de livraison des biens immeubles. En effet durant l'année dernière notamment durant le deuxième semestre, le secteur des bureaux n'a pas connu d'achèvements majeurs. Le stock total étant resté quasiment inchangé à 1,77 million de mètres carrés. S'agissant des loyers moyens, ces derniers n'ont quasiment pas bougé et s'inscrivent dans la stabilité. «Cela dit, le sentiment général du marché demeure positif pour les années à venir, soutenu par la demande émanant principalement des multinationales», précise-t-on auprès de JLL. Durant le premier semestre, la ville de Casablanca a connu l'introduction sur le marché de plus de 50.000 m² de bureaux. Ainsi, le stock a été porté à environ 1,77 million de m² GLA. «Aucune offre neuve n'a été notée au second semestre de la même année, due principale-

ment aux retards dans la livraison de l'immeuble SGTM (5.500 m²), de l'immeuble CCF (14.000 m²) et de l'immeuble Greenworks Centre situé à l'entrée de la ville ainsi que de Casanearshore», souligne le rapport. Durant l'an-

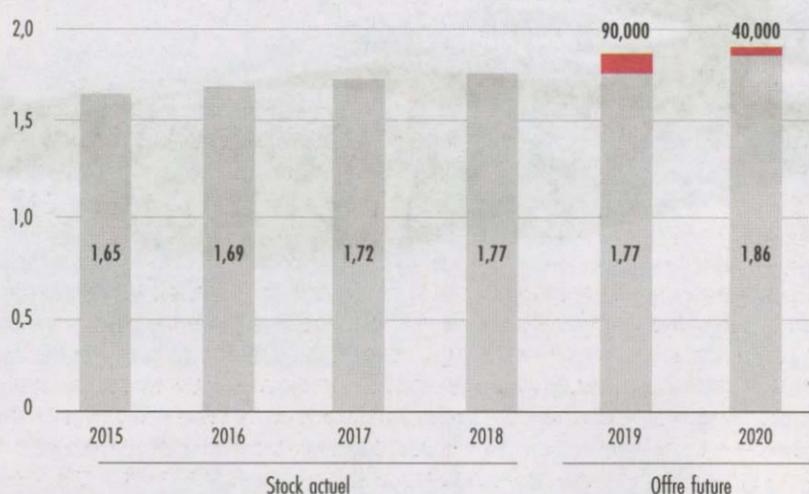
née en cours, le marché s'attend à l'achèvement de 90.000 m², ce qui porterait le stock total de bureaux à 1,86 million de m². Il est à préciser que l'on s'attend à ce qu'au niveau de Casanearshore, plus de 16.000 m² soient livrés

en 2019 et plus de 34.000 m² en 2020. Au niveau de la Marina, 17.000 m² s'ajouteront au stock. «Le nouveau quartier Casa Anfa, destiné aux multinationales à la recherche de bureaux haut de gamme connaîtra l'arrivée progressive des premières composantes début 2019. À l'exemple de la tour Casablanca Finance City (CFC) qui est pré-louée à environ 80% et du centre d'affaires Yasmine Signature», précise le rapport. Concernant les loyers moyens, ces derniers ont enregistré une stabilité au cours du deuxième semestre. Au niveau du centre historique de la ville, la demande a poursuivi sa baisse suite à la chute de la demande en raison en outre de la qualité des biens immeubles. Ce centre étant en proie au délabrement et à la délinquance. Toutefois, «cette tendance est susceptible de s'inverser dans les années à venir avec l'achèvement des grands programmes de réhabilitation visant à améliorer les infrastructures et le patrimoine culturel de la ville», affirme le cabinet de conseil en immobilier professionnel. Dans le quartier central des affaires, les espaces de bureaux livrés début 2018 ont tous été absorbés mais cela n'a pas permis de satisfaire la demande des entreprises. «Le taux d'occupation a poursuivi son recul sur le marché s'établissant ainsi à 8% en 2018. Le taux d'occupation globale sur le marché devrait augmenter au titre de l'année 2019 étant donné que les projets prévus sont majoritairement pré-loués», précise le rapport.

Retail

La stabilité a également marqué le secteur retail durant le deuxième semestre de 2018. Ainsi, établie à environ 143.000 m² de GLA, la surface globale des centres commerciaux n'a pas non plus bougé. Sur ce point, le rapport précise que le marché retail poursuit sa mutation vers une industrie plus structurée

Évolution de l'offre Bureau à Casablanca



Évolution de l'offre Retail à Casablanca



SOURCE : JLL

Industrie, des prix volatils à cause de la spéculation

En ce qui concerne le segment industriel, l'étude de JLL confirme à son tour que Casablanca qui dispose d'infrastructures routière portuaire et aérienne continue de séduire les investisseurs et ceci en dépit de l'émergence de nouveaux pôles industriels au Maroc. Ainsi, ces investisseurs sont à la recherche d'espaces dans des parcs industriels intégrés et des zones industrielles structurées. «Les loyers moyens sont restés globalement stables au cours des six derniers mois, se situant entre 40 et 70 dirhams le mètre carré, selon la localisation et la qualité des services offerts», note le rapport. Durant 2019, la ville qui compte environ 13 zones industrielles et parcs totalisant plus de 2.000 hectares, s'enrichira avec le parc industriel de Soft Group en cours de développement à Sidi Bernoussi. «Quant aux loyers moyens, ces derniers sont restés inchangés durant les deux ou trois dernières années. Cela reflète la volonté d'encourager de nouveaux industriels à investir le marché et à soutenir la compétitivité de la ville aux niveaux local et régional», précise le rapport de JLL. Cela étant, hormis les parcs industriels structurés, le prix de vente des terrains industriels n'obéit à aucune logique et de ce fait s'inscrit dans la volatilité, ceci à cause de la spéculation.

suivant ainsi l'évolution des préférences des consommateurs. Ainsi, de nouveaux centres commerciaux communautaires et parcs retail intégrés en zones résidentielles périphériques ont été prévus par les opérateurs. «Le nombre de locaux inoccupés dans les principaux centres commerciaux reste faible bien qu'il soit toutefois raisonnable de s'attendre à une vacance plus importante avec la livraison de nouveaux projets en 2019», note le rapport. S'agissant de l'offre, le stock total de retail dans les centres commerciaux est resté inchangé en 2018, se stabilisant à 143.000 m². Avec la livraison de 40.000 m² GLA à La Marina de Casablanca et 37.000 m² GLA avec l'extension de Marjane Californie, de nouvelles surfaces s'ajoutent durant l'année en cours. À cela s'ajoute aussi l'aménagement par la foncière immobilière Aradei Capital d'un parc retail de plus de 18.000 m² à Dar Bouazza qui devrait être achevé en 2020. Un hypermarché Carrefour de 6.000 m² est prévu dans ce projet. Ceci sans oublier les projets en cours comme le retail park Soft Group à Dar Bouazza (shopping, restauration et divertissements). Ainsi, le retail dans les centres commerciaux totalisera un stock de plus 275.000 m² de GLA à fin 2020. Les loyers moyens du retail dans les centres commerciaux sont restés stables l'année dernière. «La demande continue d'être orientée vers les commerces en pied d'immeubles sur les meilleurs emplacements de la ville. Cette tendance est susceptible de changer avec l'arrivée de nouvelles surfaces dans les centres commerciaux en cours de construction. D'autant plus que les prix moyens du retail en pied d'immeubles ont augmenté de plus de 6% malgré le peu d'opérations dans le secteur», note le rapport.

Hôtellerie

S'agissant du segment hôtelier, l'étude révèle que Casablanca attire toujours les investisseurs internationaux. Ces derniers devront se positionner en premier lieu sur la branche affaires qui fait la réputation de la métropole. C'est le cas du groupe Radisson qui prévoit d'ouvrir un établissement durant l'année en cours dans le quartier des affaires. Ce n'est pas tout puisque le groupe français REALITES, qui a acheté l'emblématique hôtel Lincoln, a annoncé sa réouverture en 2022.

Durant l'année dernière, «l'offre hôtelière a augmenté au cours du deuxième semestre avec des ajouts importants au marché y compris le complexe hôtelier du Louvre Hotels Group dans le centre historique de la ville ainsi qu'un hôtel Barceló dans le quartier central des affaires», note le rapport. Ainsi, durant 2018,

l'offre hôtelière à Casablanca a été durant le deuxième semestre de plus de 8.000 chambres. Et le marché s'attend à l'ajout de plus de 1.000 chambres entre 2019 et 2020 pour renforcer et diversifier l'offre hôtelière à Casablanca. Enfin, la capacité hôtelière à Casablanca devrait atteindre environ 9.000 chambres d'ici fin 2020.

S'agissant du taux d'occupation, ce dernier a baissé de 1,5 points de base pour s'établir à 64% à fin décembre 2018, comparé à 66% enregistrés durant la même période en 2017. Par contre, le taux journalier moyen (TJM) a enregistré une hausse de 2,7% par rapport à 2017 pour atteindre 113 dollars.